

ANNEXE 1 - Avis PPA et communes

OBSERVATIONS DES COMMUNES MS3 DU PLUi-H - REPONSES PROPOSEES

Nom de la commune	Date de réception	Forme de l'avis (Délibération, courrier)	Avis favorable / défavorable	Observations	Pièce PLUi-H (RP, PADD, OAP, R, Z, AN)	Commune concernée / GD	Réponse et suites données
NARROSSE	6/6/25	Mail	avis favorable	" la commune n'a pas d'observation à apporter sur le dossier de modification simplifiée n°3"	/	/	/
CANDRESSE	9/7/25	Mail	avis favorable	"Nous avons consulté le dossier de modification simplifiée n°3 du PLUi-H après la réception de votre lettre recommandée reçue le 20 mai 2025. Nous n'avons pas d'observation sur ces modifications."	/	/	/

ANNEXE 1 - Avis PPA et communes

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20251218-20251217-19-DE
Date de télétransmission : 19/12/2025
Date de réception préfecture : 19/12/2025

PLUI-H - OBSERVATIONS DES PPA PROJET DE MS3 - REPONSES PROPOSEES

Etablissement/ administration	Date de réception de l'avis	Forme (courriel, courrier)	Avis favorable / défavorable	Point concerné	Observations	Réponse et suites données
MRAe	10/07/2025	Avis conforme	Absence nécessité EE	3.2.4	Il convient d'instaurer, dans le règlement du PLUI-H, le recours à une étude de sol pour s'assurer de l'aptitude des sols à recevoir des systèmes d'assainissement autonomes conformes à la réglementation sur les parcelles sur lesquelles des bâtiments sont susceptibles de changer de destination ;	Les dispositions du PLUI-H en matière de système d'assainissement non collectif précisent que celui-ci doit être établi dans le respect des normes techniques et réglementaires en vigueur ainsi que les normes édictées par le règlement du service d'assainissement de l'organisme compétent. Le territoire du Grand Dax regroupe 3 différents gestionnaires pour les 20 communes. Le SPANC de la régie de l'O de l'agglomération qui gère les communes de Dax, Narrosse, Oeyreluy, Seyresse et Tercis-lès-Bains précise dans son règlement qu'une étude de sol devra démontrer l'aptitude des sols pour ce type d'installation au moment de l'autorisation d'urbanisme. Remarque qui ne génère pas d'adaptation du dossier.
				3.4.1	de compléter la protection, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et des espaces boisés classés (EBC) sur le secteur de projet de zonage UF à Dax, des milieux à enjeux éconologiques modérés à fort dont la présence a été révélée par les investigations naturalistes menées entre 2023 et 2024, et de préserver les gîtes à chiroptères identifiés dans les constructions à réhabiliter.	Concernant le secteur du Pouy, le Grand Dax prend en compte cette remarque et complète le volet réglementaire de l'OAP 4.8 en ce sens.
Conseil départemental	22/07/2025	Courrier	Avis favorable		Le Département n'a pas d'observation à formuler sur le dossier à l'exception de porter à votre connaissance l'existence de l'Atlas des paysages des Landes, accessible à l'adresse suivante : https://atlas-des-paysages landes.fr/ Il apporte des éléments de connaissance descriptifs et d'enjeux paysagers pouvant être utilisés dans le travail d'intégration paysagère de la zone (unités paysagères concernées par le territoire du Grand Dax : Vallée de l'Adour, Grande Lande, Maremne, Chalosse). Pour rappel, la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un document d'urbanisme rénové, dite loi ALUR, renforce l'importance de la prise en compte du paysage dans le document d'urbanisme.	Le Grand Dax prend en compte cette remarque qui ne génère pas d'adaptation du dossier.
Chambre d'agriculture	17/06/2025	Courrier	Avis favorable si prise en compte des éléments exposés	3.1.12	Parmi l'ensemble des modifications qui selon nous vont dans le sens d'une meilleure compréhension du document nous avons deux remarques à vous formuler : Premièrement au niveau de la modification au point 3.1.12 concernant les clôtures, nous souhaiterions que vous apportiez des précisions sur la réglementation des clôtures en zones agricole et naturelle. En effet, les clôtures en limite de terrain agricole avec la présence d'élevage notamment de volailles n'est pas explicite au sein du document.	Concernant le point 3.1.12 relatif aux clôtures, le règlement écrit définit les dispositions réglementaires concernant les clôtures implantées en bordure des voies et emprises publiques ou implantées en limite séparative uniquement. Les dispositions réglementaires du PLUI-H sont régies par le Code de l'urbanisme. Ainsi, le Grand Dax a décidé d'imposer à tout propriétaire souhaitant installer une clôture aux limites de sa propriété le dépôt d'une déclaration préalable. Cette démarche permet d'apprécier la conformité du projet avec les règles du PLUI-H en vigueur (chapitres 2.2.2.1 et 2.2.2.2 du règlement écrit. Or, les clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole sont définies par l'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime. Cet élément est rappelé par la loi n°2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée. Cette disposition n'entre pas dans le champ d'application du PLUI-H. Remarque qui ne génère pas d'adaptation du dossier.
				3.2.4	Deuxième au niveau de la modification au point 3.2.4 concernnant les ajouts de changement de destination, deux changements nous posent question. Les changements de destination des bâtiments présents sur les parcelles J172 sur la commune de Rivière-Saas-et-Gourby et AC137 sur la commune de Saint-Vincent-de-Paul sont situés à proximité d'élevage identifié le diagnostic agricole réalisé dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme en 2017. De ce fait, nous émettons une vigilance concernant ces deux changements de destination situés à moins de 100 mètres d'un bâtiment d'élevage. Nous ne souhaitons pas compromettre la pérennité et le développement des activités agricoles du territoire, c'est pourquoi il serait préférable de ne pas inscrire ces deux changements. En conclusion, ces éléments étant exposés, et dans la mesure de leur prise en compte, la Chambre d'Agriculture des Landes émet un avis favorable sur le projet de PLUI que vous avez transmis.	Concernant l'observation relative au point 3.2.4 et les ajouts de changement de destination sur les communes de Rivière-Saas-et-Gourby (parcelle J 172) et Saint-Vincent-de-Paul (AC 137), ces deux demandes sont supprimées de cette procédure, conformément au présent avis qui précise que les bâtiments concernés par cette demande se situent à moins de 100 m d'un bâtiment d'élevage. Avis pris en compte et adaptation du dossier en conséquence.
DDTM	04/11/2025	Courrier	Remarques de fond et de forme.	3.1.7 et 3.4.1	La création de la zone UF et de l'OAP associée correspond à un projet structurant (campus universitaire sur le site du Pouy) visant à la réhabilitation d'un patrimoine et au développement universitaire et urbain. La compatibilité explicite avec les orientations du PADD devra être démontrée et les prescriptions patrimoniales et environnementales intégrées dans l'OAP. Ensuite, les préconisations de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAE) devront être suivies. En effet, le dossier ayant été transmis à un stade précoce, elle ne pouvait émettre un avis consolidé. 1.2. Zone UF et OAP du Pouy Le projet de campus universitaire constitue une évolution majeure. Il conviendra de sécuriser la démonstration de compatibilité avec le PADD, en intégrant les prescriptions patrimoniales (Tour de Borda, chapelle, etc...) et environnementales (EBC, trame verte, biodiversité), ainsi que de veiller à la cohérence des règles d'urbanisme ; notamment sur les changements de destination et la gestion du risque inondation. De plus, conformément à l'article L.151-6-2 du code de l'urbanisme, il est indispensable que les actions nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques soient intégrées de manière claire et précise dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Cette intégration permettra de concilier développement urbain et préservation des espaces naturels, en renforçant la trame écologique et en favorisant la biodiversité. Ceci est valable pour les 3 OAP concernées par ce projet de modification (OAP 4.8, OAP 3.10 et OAP du golf).	Le Grand Dax a complété le rapport de présentation afin de démontrer la compatibilité de cette évolution avec le PADD point 3.4.1 et rappelé que les enjeux environnementaux et patrimoniaux du site ont bien été référencés dans le volet réglementaire de l'OAP, complété par ailleurs suite à l'avis de la MRAE. compte et dossier adapté en conséquence. Avis pris en

ANNEXE 1 - Avis PPA et communes

Accusé de réception en préfecture
040-24400675-20251218-20251217-19-DE
Date de télétransmission : 19/12/2025
Date de réception préfecture : 19/12/2025

DDTM	04/11/2025	Courrier	Remarques de fond et de forme.	3.2.3	1. Les STECAL Dans ce contexte, l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme rappelle que les STECAL doivent rester exceptionnels et dûment justifiés. À ce titre, le dossier devra préciser l'impossibilité d'implantation en zones U ou AU déjà ouvertes et démontrer leur compatibilité avec le PADD, notamment au regard de la protection des espaces naturels et agricoles. <u>Mées (NHgdv)</u> Le projet vise à régulariser des terrains déjà occupés. Un diagnostic zones humides doit être réalisé, compte tenu de la proximité de milieux humides et du risque d'inondation de cave. La question du risque feux de forêt et de l'autorisation de défrichement doit être précisée. Par ailleurs, concernant l'accueil des gens du voyage, le règlement proposé (un seul bloc sanitaire < 20 m2 par site) n'est pas compatible avec le décret n°2019-1478 du 26 décembre 2019 qui impose, pour les terrains familiaux locatifs publics, la réalisation de blocs sanitaires adaptés (lavabo, douche, WC) et d'une pièce de séjour/cuisine. Il est recommandé de distinguer : - les terrains d'accueil publics (soumis au décret 2019), et les terrains privés (qui pourraient relever d'une zone NHgdv spécifique). <u>Tercis-tes-Bains (NL)</u> Il est à noter que la collectivité a fait le choix d'un classement en STECAL, appliquant ainsi un zonage différent des autres plaines de sports de l'agglomération. Ce choix devra être justifié dans le rapport de présentation.	Les 3 projets de STECALs envisagés sur la commune de Mées ont été supprimés de cette modification suite à l'avis défavorable de la CDPENAF en date du 22 septembre 2025. Concernant le STECAL prévu à Tercis-les-Bains, la situation des parcelles retenues en cœur de bourg, à proximité immédiate du hall des sport existant permet de maintenir le site en zone naturelle tout en répondant au besoin de structurer l'offre d'équipements sportifs légers. Le maintien du site en zone N est un atout afin de limiter les aménagements et l'imperméabilisation des sols de manière renforcée et conserver le caractère naturel de la zone. Le PLUi-H en vigueur a classé le parcours golfique en secteur NLg, l'hippodrome de Dax à Saint-Paul-lès-Dax en zone NL, ainsi que l'accorbranches de Téthieu, ou encore le site du Moulin de Bénésse-lès-Dax. Les plaines des sports existantes sur le territoire sont effectivement en zone UE, secteur qui correspond aux équipements publics ou de services publics et à certains constructions qui leur sont directement liées. Ces équipements sont de différentes natures : sportives, scolaire. Les aménagements prévus à Tercis-les-Bains seront de fait plus limités. Remarque prise en compte. Compléments apportés au dossier de présentation et suppression des 3 STECAL prévus à Mées.
				3.1.1	1.3. Les risques inondation par remontée/débordement de nappes L'intégration des données BRGM 2018 en annexe 4.19 constitue une avancée. Toutefois, pour garantir l'opposabilité juridique, il est recommandé de reporter ces données dans les documents graphiques du règlement et non en simple annexe. Les prescriptions de rehausse de planchers (+0,30 mètres minimum) devront être explicitement intégrées.	L'intégration des données BRGM de 2018 est maintenu en annexe (4.19) du PLUi-H considérant l'imprécision de la donnée qui risque de rendre illisible le règlement graphique. Tout projet doit obligatoirement respecter les dispositions des servitudes d'utilités publiques figurant en annexe du PLUi-H ainsi que les autres annexes donnant des informations et prescriptions sur différentes problématiques. Par ailleurs, le PLUi-H ne se limite pas à l'ajout d'une annexe puisqu'il est également prévu d'ajouter au chapitre 1 du règlement écrit - Dispositions générales - les prescriptions associées (Cf. 3.1.1 du rapport de présentation). Remarque prise en compte sans adaptation du dossier.
				3.1.8, 3.1.9, 3.1.10, 3.1.12 et 3.1.13	1.4. Dispositions techniques et environnementales Les adaptations concernant les piscines, annexes, clôtures, gouttières, serres et toitures photovoltaïques apportent de la clarté et de la lisibilité. Le choix de renvoyer aux réglementations nationales pour le photovoltaïque et la performance énergétique est pertinent, sous réserve que la rédaction reste compréhensible pour les usagers.	Remarque prise en compte sans adaptation du dossier.
				Hors procédure	2. Autres remarques d'ordre général, indépendantes du projet de modification simplifiée n°3 du PLUi, sur la prise en compte des risques naturels les remarques ci-après ne concernent pas spécifiquement cette procédure. Elles sont mentionnées pour une prise en compte dans le cadre d'une prochaine évolution du document. 2.1. Remarque générale Le règlement comprend un chapitre intitulé « dispositions générales » intégrant des règles. Pour que ces règles soient opposables en matière d'application du droit des sols, ce chapitre devra être renommé « Dispositions et règles générales ». 2.2. Remarque sur la prise en compte du risque incendie de forêt Pour le risque incendie de forêt, en zone U, A et N, le règlement autorise pour les « parcelles de dimensions réduites situées hors opérations d'aménagement » (sans définir précisément cette notion) la possibilité d'implantation de nouvelles constructions à une distance de 6 mètres d'une zone d'aléa fort du risque incendie de forêt. Au vu des événements de 2022, il est rappelé les règles qui s'appliquent dans le massif des Landes de Gascogne : - les projets ponctuels doivent être implantés à 12 mètres minimum d'une zone d'aléa fort. Aucune dérogation à ce principe n'est envisageable. Cette distance pourra être portée à 20 mètres minimum pour les constructions relevant de la destination « Industrie », voire à 30 mètres minimum pour les ICPE constituant un risque particulier d'incendie ou d'explosion, selon l'arrêté préfectoral relatif à la protection de la forêt contre l'incendie et le règlement interdépartemental de protection de la forêt contre l'incendie du 7 juillet 2023. Les opérations d'aménagement d'ensemble (les DP valant division y étant assimilées), en zones U et AU, doivent notamment : - imposer un recul minimum de 12 mètres des constructions par rapport à l'interface d'aléa fort; - réaliser une piste périphérique permettant aux véhicules de défense incendie de contourner le projet en situation d'urgence. À cet effet, un minimum de 6 mètres de large est nécessaire pour la circulation des véhicules incendie. En outre, cette piste doit être : reliée à la voie publique ; libre de tout obstacle entravant la circulation ; ne pas constituer un « cul-de-sac » pour les véhicules incendie ; être maîtrisée et pérenne ; et garantir un accès au massif tous les 500 m minimum. De plus, afin d'éviter tout nouvel enjeu en secteur isolé, le règlement devra intégrer que les projets (conduisant à un ajout d'enjeu) isolés en zone d'aléa fort du risque incendie de forêt (distants de plus de 100 mètres d'un ensemble de bâtis) seront interdits. Le règlement devra intégrer ce principe notamment en pages 24, 27 et 48.	Sans objet pour la présente procédure.
				Hors procédure	2.3. Remarque sur la prise en compte du risque transport de matières dangereuses Le territoire communautaire est traversé par plusieurs canalisations de transport de gaz naturel dont la société TEREga est le gestionnaire. Le tracé des canalisations et des bandes d'effets irréversibles et/ou létaux liées n'est pas reporté sur les documents graphiques des communes de Dax, Heugas, Rivière-saas-et-Gourby et Seyresse. Cela devra être effectué au même titre que pour les autres communes concernées (Angoumé, Bénésse-lès-Dax, Oeyreluy, Saint-Pandelon et Tercis-les-Bains). Des zones dites « urbanisables » sont situées dans la bande d'effets irréversibles et/ou létaux. La collectivité se rapprochera du gestionnaire pour compléter le règlement des zones concernées par les canalisations de transport.	Sans objet pour la présente procédure.

OBSERVATIONS SUR LE PROJET DE MS3 DU PLUI-H - REPONSES ET SUITES A DONNER						
Nom/ Organisme	Date de réception	Forme de l'observation (courriel, courrier, registre)	Point concerné	Observations	AR	Réponses et suites à donner
C.LABAOU	04/11/2025	Registre (Mairie de Herm)	/	Après avoir pris connaissance et consulté le dossier, pas d'observation à formuler	/	Remarque qui ne génère pas d'adaptation du dossier.
P.CHUNIAUD LINKCITY	14/11/2025 à 16h05	Courriel	3.4.1 OAP 4.8 Pouy	Bonjour, Dans le cadre de la procédure visée en objet, j'aimerais apporter plusieurs remarques concernant le nouveaux zonage UF et son OAP dédié, relativement à la création du futur campus : 1- Sur la partie graphique de l'OAP (4.8 Le Pouy), le report de la zone naturelle apparaissant hachurée vert semble proche du bâtiment existant, voir plus proche que sur les précédentes représentations graphiques du PLU. Dans la réalité sur place il existe un passage carrossé entre le talus végétal de droite qui est d'ailleurs bordé d'un petit muret (partie qui doit rester hachurée) et le bâtiment. Cette zone doit permettre la réalisation d'une voie pompier pour circuler à l'arrière du bâtiment dans le cadre du futur projet de campus. Aussi nous semble-t-il important que la trame hachurée ne soit pas « collée » au bâtiment existant et permette bien la réalisation de cette future voie pompier réglementaire. 2- Toujours sur la même OAP du Pouy, la zone rouge reste constructive selon les dispositions stipulées en en tête des règles écrites : « Le secteur à vocation mixte et à dominante de formation est destiné à tous types de formations et à certaines constructions qui leur sont directement liées. Les nouvelles constructions s'implanteront exclusivement au Sud du bâtiment du Pouy existant. ». Aussi ces constructions doivent pouvoir être de l'hébergement ou du logement (en lien avec le campus), mais aussi d'autres types de locaux en lien avec le campus (salles de classes, bureaux, ateliers, laboratoires, etc...). Or juste en dessous dans le tableau des limitations, ainsi que dans la légende du document graphique (voir images ci-dessous) la formulation me semble restrictive et limitative sur l'hébergement/logement/habitat. Sans doute faudrait-il prévoir une formulation plus ouverte sur ces autres type d'activités.	par courriel le 14/11/25 à 16h59	1- La zone naturelle apparaissant en hachuré au schéma d'aménagement de l'OAP figure la trame verte principale existante au règlement graphique du PLUi-H en vigueur et reprise au projet d'OAP dans les mêmes proportions. Toute réduction ou suppression d'une protection édictée en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels nécessite la mise en oeuvre d'une procédure de révision du PLUi-H et ne peut pas être prise en compte par la présente procédure. L'existence du passage carrossé entre le talus et le bâtiment devra être précisé et justifié au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme. 2- Afin de respecter le cadre réglementaire d'une procédure de modification simplifiée du PLUi-H, la volonté est de veiller à ce que les destinations autorisées dans cette zone soient en lien avec l'activité principale développée sur le site afin de préserver une cohérence avec la zone UF "<i>destinée aux formations et à certaines constructions qui leur sont directement liées.</i>" Le tableau des limitations ne précise effectivement que la destination "habitat" sous-destination "hébergement" et "logement" en rappelant qu'elles devront être en lien avec l'activité principale développée sur le secteur de l'OAP. Cette démarche vise à cadrer cette destination non autorisée ou autorisée sous conditions au PLUi-H en vigueur afin de ne pas ouvrir à une offre qui ne servirait pas directement l'activité développée sur la zone. Il n'y a pas été jugé opportun de préciser de limitation pour les autres destinations puisque l'intitulé de la zone UF "<i>destinée aux formations et à certaines constructions qui leur sont directement liées</i>" cadre de fait les activités développées. Remarque qui ne génère pas d'adaptation du dossier.

PLUi-H

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT APPROUVE LE 18 DECEMBRE 2019

PROJET DE 3^e MODIFICATION SIMPLIFIEE

Rapport de présentation de la modification simplifiée n°3

	Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 17 décembre 2025 Le Président, M. Julien DUBOIS
--	---

SOMMAIRE

I.	JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE RETENUE	5
II.	DEROULE DE LA PROCEDURE	8
III.	DESCRIPTION DES EVOLUTIONS A APPORTER AU DOCUMENT D'URBANISME.....	10
3.1-	MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT	10
3.1.1-	Ajout dans les dispositions générales de nouvelles dispositions relatives aux risques inondation par remontée de nappe et par débordement de nappe et création d'une nouvelle annexe 4.19	10
3.1.2-	Précisions apportées au descriptif des secteurs de la zone N.....	13
3.1.3-	Intégration des « serres » dans les constructions autorisées en secteur NJ	14
3.1.4-	Modification de la présentation des figures 2 et 4 pages 30 et 35	15
3.1.5-	Ajout des zones NL et NLg dans les destinations autorisées sous conditions.....	18
3.1.6-	Modification de l'intitulé des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).....	19
3.1.7-	Création d'une nouvelle zone urbaine, zone UF	21
3.1.8-	Précision apportée concernant les dispositions relatives à l'aspect extérieur des nouvelles constructions (règles alternatives abris de jardin, serres et constructions à usage d'élevage type tunnels, pourcentage des toitures plates)	24
3.1.9-	Précision apportée sur les descentes et gouttières d'eaux pluviales	25
3.1.10-	Précisions apportées sur l'emprise des piscines et des abris de jardin et autres annexes	27
3.1.11-	Ajout d'une règle relative aux modifications de l'aspect extérieur sur le bâti existant....	28
3.1.12-	Adaptations des dispositions relatives aux clôtures.....	29
3.1.13-	Prise en compte les évolutions réglementaires en matière de photovoltaïque	32
3.1.14-	Précisions à apporter aux règles alternatives du coefficient de biotope de surface (CBS)	34
3.2-	MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE.....	35
3.2.1-	Ajout d'une protection au titre du R.151-19 du Code de l'urbanisme pour des clôtures à GOURBERA	35
3.2.2-	Prise en compte de la mise à jour des zones de prescriptions archéologiques définies par la DRAC à OEYRELUY	37
3.2.3-	Création d'un STECAL à TERCIS-LES-BAINS.....	38
3.2.4-	Ajout de cinq granges pouvant faire l'objet d'un changement de destination à RIVIERE-SAAS-ET-GOURBY et d'une grange à SAINT-VINCENT-DE-PAUL	42
3.2.5-	Elargissement du périmètre de bonne desserte en transports en commun à SAINT-PAUL-LES-DAX.....	51
3.2.6-	Modification du zonage : passage de 1AUenrr à N des parcelles ZB 77, ZB 90 et ZB 92 à SAINT-VINCENT-DE-PAUL (ERREUR MATERIELLE)	53

3.2.7-	Mise à jour du tracé de l'Amendement Dupont au règlement graphique (ERREUR MATERIELLE).....	54
3.3-	LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES (ER)	64
3.3.1	Suppression de l'emplacement réservé ER2 à RIVIERE-SAAS-ET-GOURBY	64
3.3.2	Suppression de l'emplacement réservé V1 à TETHIEU	66
3.3.3	Suppression de l'emplacement réservé ER1 à YZOSSE	67
3.4-	MODIFICATION DU VOLET 6 DU PLUi-H ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP).....	69
3.4.1	Création d'une nouvelle OAP à DAX, OAP 4.8 Pouy	69
3.4.2	Précision apportée au volet règlementaire de l'OAP du Golf.....	73
3.4.3	Création d'une nouvelle OAP à SAINT-PAUL-LES-DAX, OAP 13.10 Centre-ville.....	75
IV.	ANNEXES	79

Rappel des évolutions antérieures du document d'urbanisme

PLUi-H approuvé le 18 décembre 2019
Modification simplifiée n°1 approuvée le 14 avril 2021
Mise à jour des annexes n°1, arrêté du 21 mai 2021
Déclaration de projet n°1 approuvée le 11 juillet 2022
Modification simplifiée n°2 approuvée le 18 octobre 2022
Déclaration de projet n°2 approuvée le 10 mai 2023
Déclaration de projet n°3 approuvée le 14 février 2024
Modification de droit commun n°1 approuvée le 14 février 2024
Mise à jour des annexes n°2, arrêté du 21 juin 2024
Mise à jour des annexes n°3, arrêté du 28 octobre 2024
Mise à jour des annexes n°4, arrêté du 07 août 2025
Mise à jour des annexes n°5, arrêté du 30 septembre 2025
Modification de droit commun n°2 approuvée le 29 octobre 2025

PREAMBULE

Le présent rapport justifie la procédure retenue pour apporter de nouvelles adaptations au PLUi-H, expose le déroulé de la procédure et précise la situation actuelle, les objectifs recherchés et le projet d'évolution du PLUi-H, pour chaque point intégré à la procédure de modification simplifiée n°3.

Un second rapport expose les éléments attendus pour l'examen au cas par cas, conformément à l'article R.104-29 du Code de l'urbanisme. La MARE, dans son avis en date du 10 juillet 2025 a confirmé l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour ce projet de modification simplifiée n°3. La Grand Dax a ainsi décidé par délibération en date du 24 septembre 2025 de ne pas soumettre cette procédure à évaluation environnementale, conformément à l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme.

I. JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE RETENUE

Le PLUi-H a été approuvé le 18 décembre 2019, et a fait l'objet :

- d'une première modification simplifiée, approuvée le 14 avril 2021 ;
- d'une mise à jour des annexes n°1 par arrêté en date du 21 mai 2021 ;
- d'une déclaration de projet n°1, approuvée le 11 juillet 2022 ;
- d'une seconde modification simplifiée, approuvée le 18 octobre 2022 ;
- d'une déclaration de projet n°2, approuvée le 10 mai 2023 ;
- d'une déclaration de projet n°3, approuvée le 14 février 2024 ;
- d'une modification de droit commun n°1, approuvée le 14 février 2024 ;
- d'une mise à jour des annexes n°2 par arrêté en date du 21 juin 2024 ;
- d'une mise à jour des annexes n°3 par arrêté en date du 28 octobre 2024 ;
- d'une mise à jour des annexes n°4 par arrêté en date du 07 août 2025 ;
- d'une mise à jour des annexes n°5 par arrêté en date du 30 septembre 2025 ;
- d'une modification de droit commun n°2, approuvée le 29 octobre 2025 ;

Il est, depuis, apparu la nécessité de nouvelles adaptations qui portent sur :

- Le règlement écrit,
- Le règlement graphique,
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Et plus particulièrement :

- l'ajout d'une nouvelle annexe relative aux risques d'inondation par remontée de nappe et débordement de nappe ainsi que la mention des dispositions associées au règlement écrit et création d'une nouvelle annexe 4.19,

- divers ajustements au règlement écrit concernant la rédaction relative à la présentation des secteurs de la zone N, l'intégration des serres dans les constructions autorisées en Nj, la modification de numérotation de tableaux, l'intitulé des installations classées pour la protection de l'environnement, l'ajout des zones NL et NLg dans le tableau des destinations autorisées sous conditions, l'application des règles générales pour les toitures et le pourcentage des toitures plates par rapport à l'emprise des constructions, précision apportée concernant l'aspect extérieur des constructions, pour les descentes et gouttières d'eaux pluviales, l'emprise des piscines, les modalités d'application des hauteurs des constructions, l'adaptation des dispositions relatives aux clôtures, aux règles alternatives du coefficient de biotope de surface (CBS),
- la création d'un nouveau zonage UF,
- la prise en compte des évolutions règlementaires pour l'installation de panneaux photovoltaïques,
- l'ajout de protections au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme pour les clôtures type « paddock » existantes dans le centre-bourg à Gourbera,
- la prise en compte de nouvelles prescriptions archéologiques communiquées par la DRAC sur la commune de Oeyreluy qui nécessitent la modification du zonage existant 1AUg en 1AUgarch,
- la création d'un STECAL à Tercis-les-Bains pour le reclassement de 2 parcelles de N à NL,
- l'ajout sur la liste du patrimoine existant en A et N pouvant changer de destination de cinq granges identifiées sur la commune de Rivière-Saas-et-Gourby et d'une grange identifiée sur la commune de Saint-Vincent-de-Paul,
- l'élargissement du périmètre de bonne desserte en transport en commun à Saint-Paul-lès-Dax,
- le reclassement de parcelles classées en 1AUenrr à Saint-Vincent-de-Paul en N (ERREUR MATERIELLE),
- la mise à jour du tracé relatif à l'Amendement Dupont pour les communes concernées,
- la suppression d'emplacements réservés (ER2 à Rivière-Saas-et-Gourby, ARV1 à Téthieu et l'ER1 à Yzosse et des règles de mixité sociales associées à ce dernier),
- Précision apportée au volet règlementaire de l'OAP du golf,
- la création de deux nouvelles OAP à Dax (OAP 4.8 Pouy) et Saint-Paul-lès-Dax (OAP 13.10 Centre-ville).

Le contenu des différentes adaptations sont détaillées dans la partie 3 du présent rapport.

Les évolutions envisagées du PLUi-H ne sont pas de nature à :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Ainsi, une révision du PLUi-H n'est pas nécessaire pour apporter les adaptations réglementaires (articles L153-31 et suivants du Code de l'urbanisme), une modification peut ainsi être envisagée.

Considérant que les évolutions envisagées ne portent pas sur :

- la majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- la diminution de ces possibilités de construire ;
- la réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- l'application l'article L 131-9 du Code de l'urbanisme ;

Une procédure de modification simplifiée a été engagée, telle que prévue par le Code de l'urbanisme (articles L 153-45 et suivants).

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune.

Aussi, elle a été engagée par arrêté du Président en date du 19 mars 2025.

II. DEROULE DE LA PROCEDURE

Etapes	Description	Date
Elaboration du projet	Rapport de présentation réalisé en régie	Mai 2025
Engagement de la procédure Article L153-37 CU	Arrêté du Président. <i>Exécuter mesures de publicité et d'affichage (art R153-20, R153-21 et R153-22 CU)</i>	19/03/2025
Volet environnemental Article R104-12 CU Article R104-28 et suivants CU	Affectation significative d'un site Natura 2000 = évaluation environnementale (EE) systématique. Sinon cas par cas (sf si la modification PLUi-H a pour seul objet réduction surface zone U ou AU ou rectification erreur matérielle), l'AE décidera de soumettre ou non le projet à EE. EE = concertation = 2 délibérations du conseil communautaire précisant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation et tirant le bilan de la concertation (art L103-2 et L103-3 CU) L'AE dispose de 2 mois pour répondre. Le silence de l'AE vaut avis conforme favorable à l'exposé figurant dans le formulaire => pas d'obligation à réaliser une EE (dernier alinéa R.104-35) Si EE, l'AE dispose de 3 mois pour émettre un avis à compter de la réception du dossier.	NON Dépôt le 16/05/2025 Avis daté du 10/07/2025
Saisine CDPENAF Article L151-13 CU	Courrier de saisine à adresser au secrétariat de la CDPENAF des Landes pour examen de la commission.	20/05/2025 Examen le 16/09/2025
Notification du projet aux personnes publiques associées (PPA) et commune(s) concernée(s) Article L153-40 CU Article L132-7 et L123-9 CU	PPA = Etat (préfecture + DDTM), Région, Département, chambre consulaires, SNCF Communes concernées (20 communes) Les avis des PPA et communes sont joints au dossier d'enquête publique (et de concertation le cas échéant). <i>Délai de notification avant mise à disposition : 1 mois environ.</i> <i>Le courrier de notification précisera la période estimée de l'enquête publique.</i>	20/05/2025
Définition des modalités de mise à disposition Article L153-47 CU	Délibération du Conseil communautaire précisant les modalités de la mise à disposition : conditions de consultation, composition du dossier etc.	CC 26/03/2025 Report période de mād CC 21/05/2025
Non soumission à EE Article R. 104-33	En cas d'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable, celle-ci saisit l'autorité environnementale pour avis conforme sur la non nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour avis conforme. Au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale.	CC 24/09/2025 + mention de la période de mād du 13/10 au 14/11/2025

Mise à disposition du public Article L153-47 CU	Publication d'un avis de mise à disposition (8 jours avant le début de la mise à disposition) précisant l'objet de la modification, lieu et heures de consultation dans SO + Annonces Landaises Durée de la mise à disposition : un mois Contenu du dossier : - Projet de modification (rapport de présentation) - Exposé des motifs de la modification - Avis des PPA (le cas échéant) - Registre pour observations (cahier numéroté) Les dossiers seront mis à disposition au siège et dans les communes concernées - Les dossiers sont mis en ligne sur le site internet du GD et des communes.	Du 13/10 au 14/11/2025
Modifications éventuelles du projet Article L153-47 CU	Le projet peut éventuellement être modifié pour tenir compte : - des avis PPA, - des observations du public.	<i>Novembre</i>
Approbation du projet Article L153-47 CU	Présentation du bilan de la mise à disposition et adoption par délibération motivée du projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.	CC 17/12/2025
Publicité et transmission au contrôle de légalité Article L153-48 CU Articles R153-20 et suivants CU	Transmission préfecture Affichage au siège de l'agglo et dans les mairies des communes membres concernées pendant un mois Publication dans Sud-Ouest	<i>Décembre 2025</i>
Portail national de l'urbanisme Articles L133-1 à L133-5 CU Articles R133-1 à R133-3 CU Articles R153-22 CU	Les communes ou leurs groupements compétents transmettent à l'Etat sous format électronique, au fur et à mesure des modifications de leurs dispositions, [...] les plans locaux d'urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales [...] applicables sur leur territoire incluant les délibérations les ayant approuvés.	<i>Décembre 2025</i>
Opposabilité Article L153-24 CU	Transmission Préfecture + 1 mois (car PLUi valant PLH)	<i>Janvier 2025</i>

DOCUMENT D'URBANISME

3.1- MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT

3.1.1- Ajout dans les dispositions générales de nouvelles dispositions relatives aux risques inondation par remontée de nappe et par débordement de nappe et création d'une nouvelle annexe 4.19

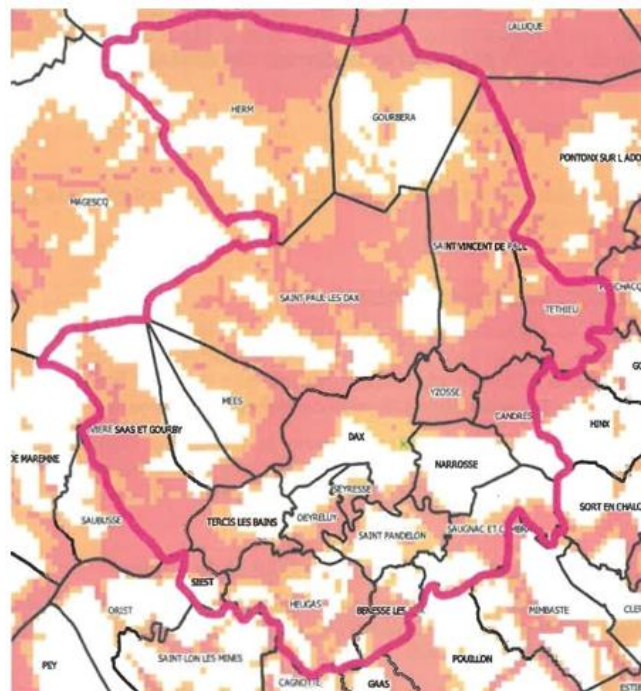
Situation et objectifs recherchés :

Le règlement écrit du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) s'articule en 3 parties : les dispositions générales, le règlement et les dispositions complémentaires.

La première partie relative aux dispositions générales (p.12 du règlement écrit) recense notamment les dispositions relatives aux risques naturels et technologiques.

Lors de la procédure de modification n°1 du PLUi-H, la DDTM des Landes a rappelé au Grand Dax que son territoire était partiellement concerné par le risque inondation par remontée de nappe et par débordement de nappe selon l'Atlas des remontées de nappes réalisé par le Bureau de recherches géologiques et minières (BRGM) en 2018 (Cf. carte ci-dessous, risque matérialisé par un aplat orange – BRGM 2018).

Selon ces données, une partie du territoire du Grand Dax est concernée par ce risque.



Extrait des données BRGM – 2018 – Limites du territoire du Grand Dax en rouge.

Il était demandé par la DDTM 40 que « *dans les secteurs concernés, et ce, afin de ne pas exposer davantage les biens et les personnes au risque, d'éviter tout nouveau développement, puis, en*

second lieu, de réglementer les zones où les possibilités constructives sont maintenues.

Concernant les zones potentiellement sujettes aux inondations de cave, il est demandé que les nouvelles constructions situées dans ces secteurs fassent l'objet de prescriptions règlementaires en cohérence avec ce risque : interdiction de cave ou sous-sols et système d'assainissement autonome adaptés notamment. » (Extrait de l'avis de la DDTM sur le projet de modification n°1 du PLUi-H du 28 septembre 2023).

Considérant que les informations relatives aux inondations et débordement de nappe sont d'ores et déjà précisées dans les certificats d'urbanismes et sous forme de recommandation dans les arrêtés délivrés, il est envisagé, par cette procédure de modification simplifiée n°3, d'annexer la cartographie des données BRGM de 2018.

Projet de modification du PLUi-H :

Au vu des éléments présentés ci-dessus, il est proposé d'apporter les modifications suivantes au *règlement écrit du PLUi-H* :

- Ajouter dans le chapitre 1 du *règlement écrit du PLUi-H* relatif aux dispositions générales, un nouveau paragraphe concernant le risque inondation par remontée de nappe, comme proposé ci-dessous :

k) Inondation par remontée de nappes

Le Bureau de recherches géologiques et minières (BRGM) a réalisé en 2018 un Atlas des remontées de nappes identifiant cet aléa sur le territoire du Grand Dax et constituant une prescription rapportée en annexe du PLUi-H.

La remontée des nappes phréatiques peut causer des inondations de caves voire des inondations par débordement lorsque le niveau de la nappe devient supérieur à celui du sol.

- *En zone sujette au risque d'**inondations de cave par remontée de nappe**, sans débordement les caves ou sous-sols sont interdits.*
- *En zone sujette au risque d'**inondation par débordement de nappe** :*
 - *les caves et les sous-sols sont interdits,*
 - *les planchers bas seront positionnés à + 0,30 m minimum du terrain naturel voire au-dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur.*

Ces obligations pourront être revues si une étude démontrant l'absence d'aléa est fournie.

- Ajouter la définition d'un sous-sol non existante, p.124 comme suit :

37. Sous-sol

Etage de locaux enterré ou semi enterré. Les étages de sous-sol se comptent à partir du rez-de-chaussée, qui est le niveau 0 (niveau R-1 : premier sous-sol).

- Préciser la prise en compte du sous-sol dans le calcul de la hauteur du bâtiment :
Le règlement écrit du PLUi-H définit p.56, article 2.1.5., les dispositions relatives à la hauteur des constructions. En complément de la définition du sous-sol ajoutée dans le lexique, des précisions ont été apportées sur les modalités d'application afin de préciser la prise en compte du sous-sol dans la calcul de la hauteur du bâtiment.

Aussi, il est proposé d'apporter les modifications suivantes p.58 du règlement écrit du PLUi-H (texte en rouge-ci-dessous) :

Modalités d'application

2. Seuls les niveaux totalement enterrés (c'est-à-dire construits sous le niveau du terrain naturel*) ne sont pas compris dans l'emprise* et la hauteur* de la construction. Les étages inférieurs semi enterrés constituent des niveaux comptabilisés pour déterminer la hauteur de l'immeuble.

- Créer une nouvelle annexe au PLUi-H en ajoutant l'extrait des données cartographiées sur le périmètre du Grand Dax issues de la base de données BRGM de 2018, sous le nom « *Annexe 4.19 Risque d'inondation par remontée de nappe et débordement de nappe* ».

3.1.2- Précisions apportées au descriptif des secteurs de la zone N

Situation et objectifs recherchés :

Le règlement écrit du PLUi-H présente p.26 point 1.1.4. ZONES NATURELLES ET FORESTIERES, le descriptif des secteurs correspondants.

La zone N, comprend une liste de secteurs dont certains d'entre eux répondent aux caractéristiques d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL).

Les STECAL sont des secteurs potentiellement constructibles sous conditions.

Toutefois, tous les sous-secteurs de la zone N au PLUi-H en vigueur ne sont pas obligatoirement des STECAL.

Aussi, il est proposé de compléter la rédaction du point 1.1.4 du règlement écrit afin de préciser quels sont les sous-secteurs de la zone N qui sont des STECAL.

Aucune modification n'est apportée à la vocation ou aux dispositions règlementaires de ces sous-secteurs.

Projet de modification du PLUi-H :

Au vu des éléments présentés ci-dessus, il est proposé de compléter la rédaction du chapitre 1.1.4 relatif aux zones naturelles et forestières p.26 du règlement écrit du PLUi-H comme suit (précisions et ajustements au texte existant en rouge ci-dessous) :

(...)

Elle comprend plusieurs secteurs *dont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL)*, à savoir :

- Un secteur **NC** destiné à l'exploitation de carrière ;
- Un secteur **NE** destiné aux équipements publics (STECAL) ;
- Un secteur **NeNr**, autorisant exceptionnellement l'implantation de parcs photovoltaïques en raison des contraintes de valorisation du site (friches, site pollué, anciennes décharges ou carrières ... - (STECAL) ;
- Un secteur **NH** ~~correspondant au secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL)~~ réservé à de l'habitat isolé en milieu agricole, naturel ou forestier (STECAL) ;
- Un secteur **NHgdv** correspondant au secteur d'habitat isolé en milieu agricole, naturel ou forestier destiné à l'accueil des gens du voyage (STECAL) ;
- Un secteur **NJ** destiné aux jardins ouvriers et familiaux ;
- Un secteur **NL** réservé aux activités de sport et de loisirs (STECAL) ;
 - Un sous-secteur **NLa** où seuls sont autorisés les équipement liés aux parcours sportifs, sans créations d'emprise au sol ou de surface de plancher (STECAL) ;
- Un secteur **NLg** réservé au parcours golfique ;
- Un secteur **NStep** destiné aux stations d'épuration ;
- Un secteur **NTc** destiné aux activités touristiques et de loisirs avec hébergement : camping, parc résidentiel de loisirs (PRL) ... (STECAL) ;
- Un secteur **NTh** destiné à l'hébergement hôtelier et à la restauration (STECAL) ;
- Un secteur **NX** réservé aux activités économiques existantes ;
- Un secteur **NXe** ~~correspondant au secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL)~~ autorisant la construction de nouveaux bâtiments d'activité économique (STECAL).

3.1.3- Intégration des « serres » dans les constructions autorisées en secteur NJ

Situation et objectifs recherchés :

La zone naturelle et forestière (zone N) comprend plusieurs secteurs au PLUi-H, dont le secteur NJ, destiné aux jardins ouvriers et familiaux.

Défini au *chapitre 1.1.4. ZONES NATURELLES ET FORESTIERES p.26 du règlement du PLUi-H*, ce secteur NJ permet l'aménagement d'abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 10 m².

Au vu des dispositions du PLUi-H en vigueur, l'installation de serres de jardin n'est pas autorisée. Or, les serres de jardin sont des équipements compatibles avec le secteur NJ.

Afin d'autoriser l'installation de serres de jardin en secteur NJ, il est nécessaire de faire évoluer le règlement écrit et ajouter cette possibilité aux aménagements déjà autorisés.

L'ajout de cet équipement n'impacte pas l'emprise au sol des aménagements possibles qui est maintenue à 10 m² au maximum en secteur NJ.

Projet de modification du PLUi-H :

Au vu des éléments présentés ci-dessus, il est proposé d'apporter les modifications suivantes :

- Modifier le tableau existant *p.26 du règlement écrit du PLUi-H* comme suit :

Secteur	Destinations des constructions*, usages des sols et natures d'activités soumises à des conditions particulières
NJ	• L'aménagement de jardins ouvriers ou familiaux sous réserve que l'emprise au sol* de chacun des abris de jardin et des serres n'excèdent pas 10 m².

- Ajouter *p.124 du règlement écrit* la définition d'une serre comme suit :

36. Serre

Bâtiment clos et vitré, destiné aux cultures horticoles ou potagères.

3.1.4- Modification de la présentation des figures 2 et 4 pages 30 et 35

Situation et objectifs recherchés :

Depuis l'approbation du PLUi-H en 2019, il est apparu utile de revoir la présentation du tableau des destinations et sous-destinations, *figure 2 p.29 au règlement écrit du PLUi-H* ainsi que celle des interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, *figure 4 p.34 au règlement écrit*.

Ces deux tableaux comportent des numéros référencés p.30 et 31 pour la figure 2 et p.35 pour la figure 4.

Afin de faciliter leur lecture et la compréhension des règles associées à chaque numéro, il est proposé de revoir la numérotation afin de mieux distinguer les règles qui s'y rapportent.

Il s'agit-là d'une modification de forme qui n'impacte pas le contenu des dispositions existantes.

Projet de modification du PLUi-H :

Au vu des éléments présentés ci-dessus, il est proposé d'apporter les modifications suivantes :

- la figure 2 *Tableau des destinations et sous-destinations, constructions* et activités par zones existant p.29 du règlement écrit du PLUi-H* comme suit :

Figure 2 : Tableau des destinations et sous-destinations, constructions* et activités par zones

Destinations	Sous-destinations	UA	UB	UC	UD	UE	USpr	UT	UX	URu	1AU	2AU	A	N	Secteurs OAP
1. Exploitation agricole et forestière	• Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	✓	X
	• Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	✓	X
2. Habitation	• Logement	✓	✓	✓	✓	✓ ₁	✓	✓ ₁	✓ ₂		✓ ₁₁	✓ _{11'}	✓ ₃	✓ ₄	
	• Hébergement	✓	✓	✓	✓	✓ ₁	X	X	X				X	X	
3. Commerce et activités de services	• Artisanat et commerce de détail	✓ ₅	✓ ₅	✓ ₅	✓ ₅	X	✓	✓	✓				✓ ₆	✓ ₇	
	• Restauration	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓				✓ ₈	✓ ₇	
	• Commerce de gros	✓ ₅	✓ ₅	X	X	X	✓ ₅	X	✓				X	X	
	• Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓				X	✓ ₂₂	
	• Hébergement hôtelier et touristique	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓	✓				X	✓ ₇	
	• Cinéma	✓	✓ ₉	X	X	X	✓	X	✓ ₉				X	X	
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓ ₁₁		✓ ₁₁	X	X	✓ ₁₁
	• Locaux techniques et industriels des administrations publiques et/ou assimilés	✓ ₅	✓ ₅	✓ ₅	✓ ₅	✓ ₅	✓ ₅	X	✓				X	X	
	• Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	✓				X	X	
	• Salles d'art et de spectacles	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	✓				X	X	
	• Équipements sportifs	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	✓				X	X	
	• Autres équipements recevant du public	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	✓				X	X	
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	• Industrie	X	X	X	X	X	X	X	✓				X	✓ ₁₀	
	• Entrepôt	✓ ₅	✓ ₅	✓ ₅	✓ ₅	X	✓ ₅	X	✓				X	✓ ₁₀	
	• Bureau	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓	✓				X	✓ ₂₂	
	• Centre de congrès et d'exposition	✓ ₉	✓ ₉	X	X	X	X	X	✓				X	X	

✓ destination autorisée X destination interdite ✓ destination autorisée sous conditions (pour chaque condition se reporter aux numéros ci-après)

Avant modification

Figure 2 : Tableau des destinations et sous-destinations, constructions* et activités par zones

Destinations	Sous-destinations	UA	UB	UC	UD	UE	UF	USpr	UT	UX	URu	1AU	2AU	A	N	Secteurs OAP
1. Exploitation agricole et forestière	• Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	✓	✓	X
	• Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	✓	X
2. Habitation	• Logement	✓	✓	✓	✓	✓ ₁	✓	✓	✓ ₁	✓ ₂	✓ ₁₁	✓ ₁₁	✓ ₁₂	✓ ₃	✓ ₄	✓
	• Hébergement	✓	✓	✓	✓	✓ ₁	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	X	✓
3. Commerce et activités de services	• Artisanat et commerce de détail	✓ ₅	✓ ₅	✓ ₅	✓ ₅	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓ ₆	✓ ₇	✓
	• Restauration	✓ ₅	✓ ₅	✓ ₅	✓ ₅	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓ ₈	✓ ₇	✓
	• Commerce de gros	✓ ₅	✓ ₅	X	X	X	X	✓ ₅	X	✓	✓	✓	✓	X	X	✓
	• Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	✓ ₁₃	✓
	• Hébergement hôtelier et touristique	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	✓ ₇	✓
	• Cinéma	✓	✓ ₉	X	X	X	X	✓	X	✓ ₉	✓	✓	✓	X	X	✓
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	X	✓
	• Locaux techniques et industriels des administrations publiques et/ou assimilés	✓ ₅	✓ ₅	✓ ₅	✓ ₅	✓ ₅	✓ ₅	✓ ₅	✓ ₅	✓	✓	✓	✓	X	X	✓
	• Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	X	✓
	• Salles d'art et de spectacles	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	X	✓
	• Équipements sportifs	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	X	✓
	• Autres équipements recevant du public	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	X	✓
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	• Industrie	X	X	X	X	X	X	X	X	✓	✓	✓	✓	X	✓ ₁₀	✓
	• Entrepôt	✓ ₅	✓ ₅	✓ ₅	✓ ₅	X	X	✓ ₅	X	✓	✓	✓	✓	X	✓ ₁₀	✓
	• Bureau	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	✓ ₁₃	✓
	• Centre de congrès et d'exposition	✓ ₉	✓ ₉	X	X	X	X	X	X	✓	✓	✓	✓	X	X	✓

✓ destination autorisée X destination interdite ✓ destination autorisée sous conditions (pour chaque condition se reporter aux numéros ci-après)

Après modification

- ⇒ La coche ✓_{11'} a été remplacée par la coche ✓₁₂
⇒ Et la coche ✓₂₂ a été remplacée par la coche ✓₁₃

- la figure 4 Tableau des usages et affectation des sols autorisés par zone existant p.34 du règlement écrit du PLUi-H comme suit :

Figure 4 : Tableau des usages et affectation des sols autorisés par zone

Catégories d'usage du sol et natures des activités	UA	UB	UC	UD	UE	USpr	UT	UX	URu	1AU	2AU	A	N	Secteurs OAP
Aménagement de terrains de camping, parc résidentiel de loisirs	X	X	X	X	X	X	✓ ₁₂	X	✓ ₂₁	✓ ₂₁	✓ ₂₁	X	✓ ₁₂	✓
Aménagement de terrain permettant l'installation de résidences démontables	X	X	X	X	X	X	X	X	✓ ₁₆	✓ ₂₁	✓ ₂₁	X	✓ ₁₃	✓
Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés (autres qu'équipement public)	X	X	X	X	✓	X	X	✓	✓ ₁₆	✓ ₂₁	✓ ₂₁	X	✓ ₁₄	✓
Aménagement d'un parc d'attraction et aires de jeux ou de sport (autre qu'équipement public)	X	X	X	X	X	X	X	✓	✓ ₁₆	✓ ₂₁	✓ ₂₁	X	✓ ₁₄	✓
Aménagement d'un golf	X	X	X	X	X	X	X	X	✓ ₁₆	✓ ₂₁	✓ ₂₁	X	✓ ₁₅	✓
Création de dépôt de véhicules, garages collectifs de caravanes et résidences ou habitations de loisir (plus de 10 unités)	X	X	X	X	X	X	X	✓ ₁₆	✓ ₁₆	✓ ₂₁	✓ ₂₁	X	X	✓
Exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m ³)	✓ ₁₇	✓ ₁₇	✓ ₁₇	✓ ₁₇	✓ ₁₇	✓ ₁₇	✓ ₁₇	✓ ₁₇	✓ ₂₁	✓ ₂₁	✓ ₂₁	✓ ₁₇	✓ ₁₇	✓
Aménagement d'aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage	X	X	X	X	X	X	X	X	✓ ₁₆	✓ ₂₁	✓ ₂₁	X	✓ ₁₈	✓
Installation d'une caravane pendant plus de 3 mois par an (hors parc résidentiel de loisirs, camping ou village de vacances)	X	X	X	X	X	X	X	X	✓ ₁₆	✓ ₂₁	✓ ₂₁	X	X	✓
Installation classées soumises à déclaration	✓ ₁₉	✓ ₁₉	✓ ₁₉	✓ ₁₉	✓ ₁₉	✓ ₁₉	✓ ₁₉	✓ ₁₉	✓ ₁₉	✓ ₂₁	✓ ₂₁	✓ ₁₉	✓ ₁₉	✓
Carrières	X	X	X	X	X	X	X	X	✓ ₁₆	✓ ₂₁	✓ ₂₁	X	✓ ₂₀	✓
Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés	X	X	X	X	X	X	X	✓	✓ ₁₆	✓ ₂₁	✓ ₂₁	X	X	✓

Avant modification

Figure 4 : Tableau des usages et affectation des sols autorisés par zone

Catégories d'usage du sol et natures des activités	UA	UB	UC	UD	UE	UF	USpr	UT	UX	URu	1AU	2AU	A	N	Secteurs OAP
Aménagement de terrains de camping, parc résidentiel de loisirs	x	x	x	x	x	x	x	✓a	x	✓j	✓j	✓j	x	✓a	✓j
Aménagement de terrain permettant l'installation de résidences démontables	x	x	x	x	x	x	x	x	x				x	✓b	
Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés (autres qu'équipement public)	x	x	x	x	✓	x	x	x	✓				x	✓c	
Aménagement d'un parc d'attraction et aires de jeux ou de sport (autre qu'équipement public)	x	x	x	x	x	x	x	x	✓				x	✓c	
Aménagement d'un golf	x	x	x	x	x	x	x	x	x				x	✓d	
Création de dépôt de véhicules, garages collectifs de caravanes et résidences ou habitations de loisir (plus de 10 unités)	x	x	x	x	x	x	x	x	✓e				x	x	
Exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m²)	✓f	✓f	✓f	✓f	✓f	✓f	✓f	✓f	✓f				✓f	✓f	
Aménagement d'aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage	x	x	x	x	x	x	x	x	x				x	✓g	
Installation d'une caravane pendant plus de 3 mois par an (hors parc résidentiel de loisirs, camping ou village de vacances)	x	x	x	x	x	x	x	x	x				x	x	
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	✓h	✓h	✓h	✓h	✓h	✓h	✓h	✓h	✓				✓h	✓h	
Carrières	x	x	x	x	x	x	x	x	x				x	✓i	
Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés	x	x	x	x	x	x	x	x	✓				x	x	

Après modification

⇒ Les coches ✓₁₂ à ✓₂₁ ont été remplacées par les coches ✓_a à ✓_j

3.1.5- Ajout des zones NL et NLg dans les destinations autorisées sous conditions

Situation et objectifs recherchés :

Le règlement écrit du PLUi-H précise, p.29 Chapitre 1.2. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS - Figure 2 : Tableau des destinations et sous-destinations, constructions* et activités par zones, présente les destinations et sous-destinations autorisées ou non dans les différentes zones.

Certaines de ces destinations peuvent être autorisées sous conditions. Pour chaque condition, une coche avec un numéro associé sont présentées p.30.

Afin de faciliter la lecture des figures 2 et 4, la présente procédure de modification simplifiée n°3 propose de revoir l'organisation de la numérotation existante (Cf. 3.1.4 du présent rapport de présentation - chiffres pour la figure 2 et lettres pour la figure 4).

Ainsi, il est proposé de remplacer la coche « ✓ 22- Les activités où s'effectuent l'accueil d'une clientèle et le bureau sont autorisées en NX et NXe » par la coche ✓ 13 (Cf. point 3.1.4 ci-dessus).

Afin de mettre en cohérence le descriptif des zones NL (secteur réservé aux activités de sport et de loisirs) et NLg (secteur réservé au parcours golfique) p.27 et 28 au règlement écrit avec le tableau des DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS p.29, qui permettent l'accueil d'une clientèle et le bureau, il est proposé d'ajouter à la coche correspondante aux activités où s'effectuent l'accueil d'une clientèle et le bureau les secteurs NL et NLg en plus des secteurs NX et NXe, considérant que cette destination fait déjà partie des destinations autorisées dans ces zones.

Projet de modification du PLUi-H :

Au vu des éléments présentés ci-dessus, il est proposé d'apporter les modifications suivantes p.31 du règlement écrit du PLUi-H (ajouts en rouge ci-dessous) :

✓ 13- Les activités où s'effectuent l'accueil d'une clientèle et le bureau sont autorisées en NX, NXe, **NL, et NLg.**

3.1.6- Modification de l'intitulé des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Situation et objectifs recherchés :

Le règlement écrit du PLUi-H définit p.34, chapitre 1.3 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, présente les usages et affectations des sols autorisés par zone dans la Figure 4, reprise ci-dessous.

La ligne relative aux « installations classées soumises à déclaration » concerne les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Les ICPE sont définies à l'article L.511-1 du Code de l'environnement.

Le PLUi-H du Grand Dax précise p.35 du règlement écrit, coche  19 (qu'il est proposé de modifier par la lettre  h – Cf. point 3.1.4 du présent rapport) que les ICPE « sont 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 ; »

Figure 4 : Tableau des usages et affectation des sols autorisés par zone

Catégories d'usage du sol et natures des activités	UA	UB	UC	UD	UE	USpr	UT	UX	URu	1AU	2AU	A	N	Secteur OAP
Aménagement de terrains de camping, parc résidentiel de loisirs	X	X	X	X	X	X	✓ ₁₂	X	✓ ₂₁	✓ ₂₁		X	✓ ₁₂	✓ ₂₁
Aménagement de terrain permettant l'installation de résidences démontables	X	X	X	X	X	X	X	X				X	X	
Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés (autres qu'équipement public)	X	X	X	X	✓	X	X	✓				X	X	
Aménagement d'un parc d'attraction et aires de jeux ou de sport (autre qu'équipement public)	X	X	X	X	X	X	X	✓				X	X	
Aménagement d'un golf	X	X	X	X	X	X	X	X				X	X	
Création de dépôt de véhicules, garages collectifs de caravanes et résidences ou habitations de loisir (plus de 10 unités)	X	X	X	X	X	X	X	✓ ₁₆				X	X	
Exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m²)	✓ ₁₇	✓ ₁₇	✓ ₁₇	✓ ₁₇	✓ ₁₇	✓ ₁₇	✓ ₁₇	✓ ₁₇				✓ ₁₇	✓ ₁₇	
Aménagement d'aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage	X	X	X	X	X	X	X	X				X	X	
Installation d'une caravane pendant plus de 3 mois par an (hors parc résidentiel de loisirs, camping ou village de vacances)	X	X	X	X	X	X	X	X				X	X	
Installation classées soumises à déclaration	✓ ₁₉	✓ ₁₉	✓ ₁₉	✓ ₁₉	✓ ₁₉	✓ ₁₉	✓ ₁₉	✓ ₁₉				✓ ₁₉	✓ ₁₉	
Carrières	X	X	X	X	X	X	X	X				X	X	
Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés	X	X	X	X	X	X	X	✓				X	X	

Les activités relevant de la législation des ICPE sont énumérées dans une nomenclature comportant 3 régimes de classement : déclaration, enregistrement ou autorisation.

Ce classement tient compte de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être induits par ce type d'installation, de leur connaissance a priori et de leurs modalités d'encadrement. Une nomenclature prévoit les seuils de classement au sein de ces régimes.

La rédaction actuelle de la figure 4 p. 34 du règlement écrit du PLUi-H est soumise à

interprétation en ayant mentionné « *installations classées soumises à déclaration* ». Les activités répondant à la législation des ICPE peuvent répondre à un des 3 régimes et pas seulement à celui de la déclaration.

Considérant les 3 régimes de classement des ICPE existant et l'interprétation possible au vu de la rédaction de la *figure 4 au règlement écrit du PLUi-H*, il est proposé de revoir la rédaction de la ligne correspondante présentée ci-dessus.

Projet de modification du PLUi-H :

Au vu des éléments présentés ci-dessus, il est proposé de modifier l'intitulé de la cellule relative aux « *installations classées soumises à déclaration* » de la *figure 4 p.34 au règlement écrit du PLUi-H* comme suit :

- Texte existant : « Installations classées soumises à déclaration » ;
- Texte proposé : « **Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)** » ;

Figure 4 : Tableau des usages et affectation des sols autorisés par zone

Catégories d'usage du sol et natures des activités	UA	UB	UC	UD	UE	UF	USpr	UT	UX	URu	1AU	2AU	A	N	Secteurs OAP
Aménagement de terrains de camping, parc résidentiel de loisirs	x	x	x	x	x	x	x	✓ _a	x	✓ _j	✓ _j		x	✓ _a	✓ _j
Aménagement de terrain permettant l'installation de résidences démontables	x	x	x	x	x	x	x	x	x				x	✓ _b	
Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés (autres qu'équipement public)	x	x	x	x	✓	x	x	x	✓				x	✓ _c	
Aménagement d'un parc d'attraction et aires de jeux ou de sport (autre qu'équipement public)	x	x	x	x	x	x	x	x	✓				x	✓ _c	
Aménagement d'un golf	x	x	x	x	x	x	x	x	x				x	✓ _d	
Création de dépôt de véhicules, garages collectifs de caravanes et résidences ou habitations de loisir (plus de 10 unités)	x	x	x	x	x	x	x	x	✓ _e				x	x	
Exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m ²)	✓ _f	✓ _f	✓ _f	✓ _f	✓ _f	✓ _f	✓ _f	✓ _f	✓ _f				✓ _f	✓ _f	
Aménagement d'aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage	x	x	x	x	x	x	x	x	x				x	✓ _g	
Installation d'une caravane pendant plus de 3 mois par an (hors parc résidentiel de loisirs, camping ou village de vacances)	x	x	x	x	x	x	x	x	x				x	x	
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	✓ _h	✓ _h	✓ _h	✓ _h	✓ _h	✓ _h	✓ _h	✓ _h	✓ _h				✓ _h	✓ _h	
Carrières	x	x	x	x	x	x	x	x	x	✓ _j	✓ _j		x	✓ _i	✓ _j
Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés	x	x	x	x	x	x	x	x	✓				x	x	

✓_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 ;

3.1.7- Création d'une nouvelle zone urbaine, zone UF

Situation et objectifs recherchés :

Le règlement écrit du PLUi-H définit p.21 les différents zonages existants en zone urbaine « U ». Les règles de ces secteurs sont ainsi déclinées afin d'encadrer la réalisation des projets et d'accompagner l'évolution de l'existant.

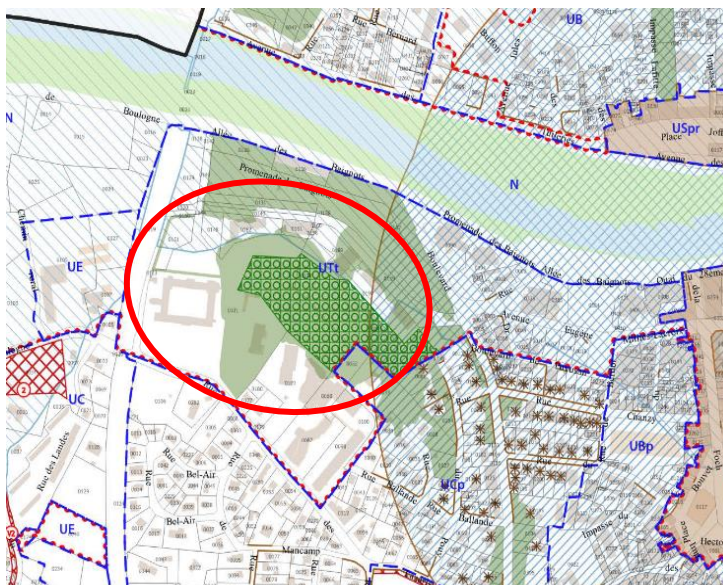
La Ville de DAX souhaite permettre un projet de campus universitaire sur le site du Pouy, actuellement classé en UTt au PLUi-H en vigueur. Ce secteur se situe rue des Lazaristes, le long de la voie ferrée. Il est par ailleurs inclus dans le périmètre du Site patrimonial remarquable de Dax.

Le secteur UTt fait partie de la zone UT, destinée aux activités touristiques et de loisirs avec hébergement. Ce secteur UTt est précisément destiné aux équipements et à l'hébergement hôtelier lié à l'activité thermale et ne permet pas d'accueillir ce type de projet visant à développer une activité en lien avec la formation et l'enseignement supérieur.

Aussi, il est proposé de créer une zone UF, disposant des mêmes droits à construire que le secteur UTt afin de rester en continuité avec les dispositions réglementaires existantes et permettre la réhabilitation du bâtiment existant, son changement de destination et d'y autoriser le développement d'un projet de campus universitaire.

Ce projet vise à permettre la réhabilitation d'un patrimoine bâti existant, au sein du périmètre du site patrimonial remarquable de Dax et laissé à l'abandon et qui se dégrade au fil des ans.

Extrait du règlement graphique en vigueur du PLUi-H ci-contre



Le périmètre qu'il est envisagé de reclasser en zone UF concerne les parcelles suivantes :

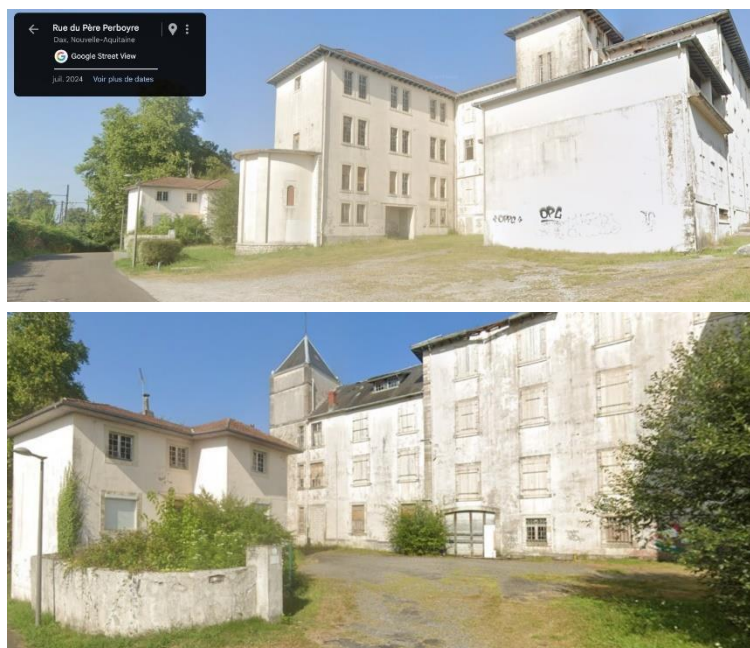
- ⇒ AC 121 en partie (hors résidence IDEFORIS à vocation d'hébergement d'urgence), AC 123, AC151, AC148, AC150, AC144 ;

Ces parcelles appartiennent en partie à la Ville de DAX et à la congrégation des Lazaristes.

Les constructions existantes présentent une qualité architecturale et patrimoniale : le bâtiment du Pouy et la chapelle attenante ou encore la Tour de Borda (propriété actuelle de la congrégation des Lazaristes). Le site comprend également des espaces non bâtis de qualité environnementale et paysagère classés au PLUi-H tel que le Tuc d'Eauze en trame verte principale doublée d'un espace boisé classé.



Extrait GoogleMaps – StreetView - Vue du bâtiment du « Pouy » depuis la rue des Lazaristes



Extrait GoogleMaps – StreetView – Vue du bâtiment du « Pouy » depuis la rue du Père Perboyre

La présente procédure propose de créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour ce secteur UF dont les dispositions réglementaires sont définies par le règlement écrit. Cette démarche vise à accompagner et encadrer l'aménagement futur de ce secteur (Cf. détail de la démarche point 3.4.1 du présent rapport) en rappelant notamment les enjeux existants déclinés ci-dessus.

Projet de modification du PLUi-H :

Au vu des éléments présentés ci-dessus, il est proposé de modifier :

- *Le volet 3.1 du règlement écrit du PLUi-H afin d'ajouter la zone UF au règlement écrit, tel que proposé en annexe 1 du présent rapport ;*
- *Le règlement graphique tel que proposé ci-après :*



Extrait du règlement graphique du PLUi-H en vigueur



Projet de modification du règlement graphique

3.1.8- Précision apportée concernant les dispositions relatives à l'aspect extérieur des nouvelles constructions (règles alternatives abris de jardin, serres et constructions à usage d'élevage type tunnels, pourcentage des toitures plates)

Situation et objectifs recherchés :

✓ Règles générales pour les toitures

Le règlement écrit du PLUi-H définit p.62, article 2.2.1.1, les dispositions en faveur de l'aspect extérieur des constructions nouvelles. La précision proposée porte sur les règles alternatives relatives aux « Toitures », déclinées p.63 au règlement écrit du PLUi-H.

Une problématique se pose aujourd'hui concernant des contraintes techniques de bâtiments agricoles : pour les pentes recouvertes totalement ou partiellement de panneaux photovoltaïques, les pentes autorisées par le PLUi-H (inférieure à 10° ou 17,6 %) ne sont pas suffisantes au regard des normes existantes pour une production optimale d'énergie.

Aussi, afin d'accompagner les projets sur ce type de bâtiment, il est proposé de permettre une pente plus importante afin de garantir une inclinaison suffisante aux panneaux et ainsi optimiser la production d'électricité. Cette problématique concerne aussi les bâtiments forestiers et économiques.

Par ailleurs, il est également proposé de préciser que les constructions à usage d'élevage type tunnels ne sont pas soumises aux règles générales. Il en est de même pour les autres annexes ou serres qu'il est proposé d'ajouter aux règles alternatives.

Cette démarche permet d'apporter plus de lisibilité pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.

✓ Pourcentage des toitures plates par rapport à l'emprise des constructions

Le règlement écrit du PLUi-H définit dans le chapitre 2.2.1.1 relatif à l'aspect extérieur des constructions nouvelles, p.63 la règle alternative relative aux toitures.

La rédaction du point 3 existante est la suivante :

« Ils peuvent également être autorisés, à condition qu'un dispositif architectural (acrotère*,...) vienne masquer les matériaux de couverture, pour :

- Des volumes, développés en rez-de-chaussée, ne dépassant pas 30 % de l'emprise au sol* de la construction* ; »

Il est proposé d'apporter des précisions aux points 1 et 3 des règles alternatives concernant l'emprise au sol des constructions concernées par ces 30%.

Projet de modification du PLUi-H :

Au vu des éléments présentés ci-dessus, il est proposé de modifier la rédaction du *règlement écrit du PLUi-H au chapitre 2.2.1.1 concernant l'aspect extérieur des constructions nouvelles*, règles alternatives des toitures p.63, comme suit :

1. Les règles générales ne sont pas applicables aux :
 - Constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - Bâtiments* agricoles ou forestiers, économiques (activités commerciales, industrielles, artisanales ou tertiaires) ou d'équipements dont les toitures sont entièrement ou à plus de 50 % recouvertes de panneaux photovoltaïques ;
 - Constructions à usage d'élevage (type abri tunnel pour poulets, canards, ...) nécessaires à l'activité agricole ;
 - Les serres ;
 - Abris de jardin et autres annexes* présentant une emprise au sol* inférieure à 15 m² et une hauteur inférieure à 2,50 m. Quel que soit le matériau employé, un soin particulier doit être porté au choix de la couleur utilisée pour assurer une bonne insertion dans le site. Les matériaux d'aspect brillant, réfléchissants et de couleurs vives sont proscrits. Les abris de jardins en maçonnerie traditionnelle sont recommandés.

3. Ils peuvent également être autorisés, à condition qu'un dispositif architectural (acrotère*,...) vienne masquer les matériaux de couverture, pour :
 - Des volumes, développés en rez-de-chaussée, ne dépassant pas 30 % de l'emprise au sol* totale (construction existante + extension) de la construction*
 - La construction d'annexes* d'une surface maximale de 30 m² ;
 - Des éléments de liaison entre volumes ;
 - Dans ces 3 derniers cas, les matériaux de couverture (bac acier, revêtement de toiture en synthétique, bitume, ...) ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

3.1.9- Précision apportée sur les descentes et gouttières d'eaux pluviales

Situation et objectifs recherchés :

Le *règlement écrit du PLUi-H* définit p.61, article 2.2.1.1, les dispositions en faveur de l'aspect extérieur des constructions nouvelles.

Dans ce chapitre, un paragraphe est réservé p. 66 et 67 aux éléments techniques. Le PLUi-H en vigueur impose que les gouttières et descentes d'eaux pluviales soient en zinc, couleur zinc ou de la même teinte que l'enduit de façade.

Or, il convient d'apporter un complément à cette disposition afin de permettre d'autres matériaux s'ils présentent une couleur zinc ou une teinte identique à l'enduit de façade.

De plus, un paragraphe, concernant les annexes nouvelles au bâti existant point 2.2.1.2 p.68 du *règlement écrit*, il convient de mettre en cohérence les dispositions appliquées au bâti existant également aux constructions d'annexes afin de garantir la cohérence d'ensemble du bâti pour ces éléments techniques. Une application très stricte de cet article tel que rédigé à ce jour, impose en effet une mise en œuvre de gouttières et descentes d'eaux pluviales conformes au PLUi-H mais pas forcément identiques au bâtiment principal.

Il est alors proposé d'appliquer la même démarche pour les travaux d'extension du bâti existant.

Projet de modification du PLUi-H :

Au vu des éléments présentés ci-dessus, il est envisagé de compléter la rédaction :

- des dispositions en faveur de l'aspect extérieur *des constructions nouvelles point 2.2.1.1 p. 65, 66 et 67* comme suit (propositions de compléments en rouge ci-dessous) :

Page 65 :

Coloration des façades

4. Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront **soit en zinc, soit d'un autre matériau** de couleur zinc ou de la même teinte que l'enduit de façade. Le matériau « zinc » est à privilégier.

Pages 66 et 67 :

Éléments techniques

2. Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront **soit en zinc, soit d'un autre matériau** de couleur zinc ou de la même teinte que l'enduit de façade. Le matériau « zinc » est à privilégier.

Par exception, les gouttières et descentes d'eaux pluviales des annexes nouvelles pourront être de même facture que les éléments composant le bâtiment principal (coloris et matériaux).

- des dispositions en faveur de l'aspect extérieur *du bâti existant point 2.2.1.2 p. 68 et 69* comme suit (propositions de compléments en rouge ci-dessous) :

Page 69 :

Éléments techniques

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales pourront être de la même facture que les éléments existants (coloris et matériaux). Pour les autres éléments techniques, les mêmes prescriptions que pour les constructions* nouvelles s'appliquent (voir page 67).

3.1.10- Précisions apportées sur l'emprise des piscines et des abris de jardin et autres annexes

Situation et objectifs recherchés :

✓ **Emprise au sol des piscines**

Le règlement écrit du PLUi-H définit p.54, article 2.1.4., les dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions.

La rédaction actuelle du règlement écrit ne permet pas d'identifier de manière précise si les piscines sont comptabilisées dans l'emprise au sol des annexes, limitée au maximum à 40 m². Aussi, il est proposé de compléter cette rédaction afin de clarifier la prise en compte ou non des piscines et ainsi éviter toute interprétation.

✓ **Homogénéiser les termes « emprise au sol » et « surface » pour les abris de jardin et autres annexes**

Le règlement écrit tel que rédigé utilise p.63 le terme de « surface » afin d'encadrer l'emprise au sol des abris de jardin et autres annexes.

La notion de « surface » étant plus large que celle « d'emprise au sol », il s'avère nécessaire de revoir cette rédaction afin d'évoquer l'emprise au sol et ainsi éviter toute interprétation.

Projet de modification du PLUi-H :

Au vu des éléments présentés ci-dessus, il est proposé d'apporter les modifications suivantes au *chapitre 2.1.4 EMPRISE AU SOL p. 54 du règlement écrit* et *2.2.1 DISPOSITIONS APLICABLES AUX CONSTRUCTIONS, règles alternatives des façades p.66* (modifications proposées en rouge ci-dessous) :

○ p.54 du règlement écrit du PLUi-H comme suit :

- 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 (hors piscine) ;

○ p.66 du règlement écrit du PLUi-H comme suit :

1. Les règles générales ne sont pas applicables aux :
(...)
 - Abris de jardin et autres annexes* **présentant une surface emprise au sol*** inférieure à 15 m² et une hauteur inférieure à 2,50 m. Quel que soit le matériau employé, un soin particulier doit être porté au choix de la couleur utilisée pour assurer une bonne insertion dans le site. Les matériaux d'aspect brillant, réfléchissants et de couleurs vives sont proscrits. Les abris de jardins en maçonnerie traditionnelle sont recommandés.

3.1.11- Ajout d'une règle relative aux modifications de l'aspect extérieur sur le bâti existant

Situation et objectifs recherchés :

Le règlement écrit du PLUi-H précise p.68 au chapitre 2.2.1.2 les dispositions règlementaires applicables au *bâti existant*.

Certaines rénovations nécessitent la mise en œuvre de matériaux parfois différents des matériaux d'origine ou une mise en œuvre particulière liée à la prise en compte de désordres ou de malfaçons nécessitant une intervention pérenne.

Il est proposé d'encadrer ces démarches afin de permettre une intervention pour rénover le bâti existant tout en garantissant la conservation de la typologie existante.

Projet de modification du PLUi-H :

Au vu des éléments présentés ci-dessus, il est proposé d'ajouter un paragraphe au *point 2.2.1.2 relatif au bâti existant p.68 du règlement écrit du PLUi-H* comme suit (texte en rouge ci-dessous) :

1. En plus de toutes les dispositions relatives aux constructions* neuves figurant au chapitre précédent, les prescriptions suivantes s'appliquent aux constructions existantes*.
2. En raison de son intérêt patrimonial, le bâti existant peut faire l'objet de prescriptions particulières :
 - Pour le **patrimoine bâti inventorié identifié** sur le plan de zonage, se reporter au chapitre 2.4.1 du présent règlement ;
 - Si la construction* est située en **sous-secteur patrimonial indexé « p »**, se reporter aux prescriptions particulières du chapitre 2.4.2.
3. Toute intervention, traditionnelle ou contemporaine, s'attachera à prendre en compte et à respecter le caractère architectural de chaque immeuble concerné, les principes de composition de ses façades*, les matériaux originaux mis en œuvre et leurs colorations.
4. Lors de la réfection de toiture ou de façades d'une construction présentant un intérêt architectural au regard de son ancienneté, des matériaux employés, de sa composition ou encore de son ordonnancement, le réemploi des éléments existants (matériaux de couverture, couleurs et types d'enduits, etc.) pourra être autorisé ou imposé afin de conserver la typologie existante. Le choix de ces matériaux, utilisés dans les mêmes proportions, sera adapté aux contraintes techniques.
5. Tous travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent employer des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et au caractère original de l'immeuble. Les constructions* doivent s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager en s'inspirant des types constructifs traditionnels identifiés dans les fiches de typologie (Voir fiches typologiques, répertoriant les styles architecturaux couramment rencontrés dans le territoire, figurant aux pages suivantes) :
 1. La maison ou ferme forestière..... 145
 2. La maison de l'Airial..... 146
 3. La maison ou ferme chalossaise..... 147
 4. La maison Capcazalière..... 148
 5. La maison de Bourg..... 149
 6. La maison des Barthes..... 150
 7. La Villa Basco Landaise..... 151
 8. Le style Art Déco (pour les villes de Dax et Saint-Paul-lès-Dax)..... 152

3.1.12- Adaptations des dispositions relatives aux clôtures

3.1.12.1 Mise à jour d'une numérotation concernant les dispositions relatives aux clôtures (ERREUR MATERIELLE)

Situation et objectifs recherchés :

Le règlement écrit du PLUi-H définit p.77, article 2.2.2.2, les dispositions relatives aux clôtures implantées en limite séparative.

Le point 3 présenté sous le tableau synthétique des règles générales p. 77 présente une erreur de numérotation de la colonne concernée. Ce point renvoie au tableau qui figure page suivante, p.78 qui présente la hauteur et les types de clôtures autorisées en limites séparatives.

La colonne « c » précise la hauteur maximale des murs et la colonne « d » la hauteur totale de la clôture.

Le point 3 rappelle que les clôtures en limites séparatives seront composées d'un dispositif dont la hauteur maximale est indiquée à la colonne « c » alors qu'il s'agit plutôt de la colonne « d » puisque il est fait référence à la hauteur totale de la clôture.

La lettre « c » a été indiquée alors qu'il s'agit plutôt de la lettre « d ».

Projet de modification du PLUi-H :

Au vu des éléments présentés ci-dessus, il est proposé d'apporter les modifications suivantes p.77 du règlement écrit du PLUi-H tel que proposé ci-dessous (texte en rouge) :

3. D'un dispositif, dont la hauteur maximale est indiquée à la colonne ~~(c)~~ (d) du tableau ci-dessous.

3.1.12.2 Précisions à apporter sur les clôtures dans les zones A et N conformément à l'article L.372-1 du Code de l'environnement

Situation et objectifs recherchés :

Le règlement écrit du PLUi-H définit :

- p.71 article 2.2.2.1., les dispositions relatives aux « Clôtures implantées en bordure des voies et des emprises publiques » ;
- p.77 article 2.2.2.2., les dispositions relatives aux « Clôtures implantées en limite séparative ».

Aussi, il convient de préciser les termes utilisés pages 74, 80 et 81 afin de se mettre en cohérence avec les dispositions réglementaires de l'article L. 372-1 du Code de l'environnement :

« Les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme ou, à défaut d'un tel règlement, dans les espaces naturels permettent en

tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. »

Projet de modification du PLUi-H :

Au vu des éléments présentés ci-dessus, il est proposé de modifier la rédaction du chapitre 2.2.2.1 Clôture implantée en bordure des voies et des emprises publiques – règles générales p.73 et la rédaction du chapitre 2.2.2.2 Clôture implantée en limite séparative p. 78 et 79 du règlement écrit du PLUi-H comme suit (modifications en rouge) :

Page 73

- 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 **afin de permettre la libre circulation des animaux sauvages.**

Ces clôtures doivent être posées à 30 centimètres au-dessus du sol et limitée à une hauteur de 1,20 m (sauf dérogations énumérées à l'article L. 372-1 du code de l'environnement).

Des clôtures étanches **différentes** peuvent être autorisées **dans un périmètre de 150 mètres autour des habitations et des sièges d'exploitation d'activité agricole et forestière.** ~~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.

Page 78

- 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 **afin de permettre la libre circulation des animaux sauvages.**

Ces clôtures doivent être posées à 30 centimètres au-dessus du sol et limitée à une hauteur de 1,20 m (sauf dérogations énumérées à l'article L. 372-1 du code de l'environnement).

Des clôtures étanches **différentes** peuvent être autorisées **dans un rayon de 150 mètres autour des habitations et des sièges d'exploitation d'activité agricole et forestière.** ~~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.

Page 79

5. Les clôtures édifiées en limite avec la zone naturelle et forestière (zones A et N) devront être **réalisées en grillage à large maille (15 cm X 15 cm) de type agricole, c'est à dire constituées d'un ou plusieurs fils superposés ou de grillage à mailles larges afin de permettre la libre circulation des animaux sauvages.**

Les murs et murets sont interdits dans ces espaces.

3.1.12.3 Précisions à apporter sur les murs de clôture à l'alignement sur la commune de SAINT-PAUL-LES-DAX

Situation et objectifs recherchés :

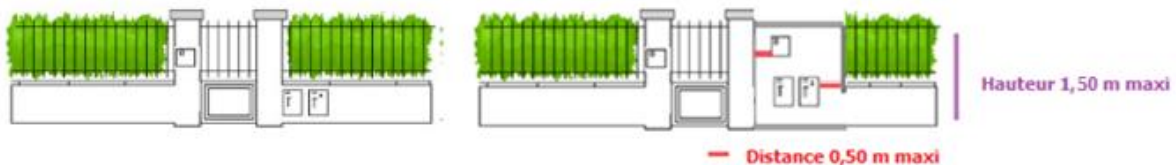
Le règlement écrit du PLUi-H définit p.80, article 2.2.2.3, les dispositions applicables au portail et portillon.

La commune de SAINT-PAUL-LES-DAX souhaite, en zone urbaine uniquement, qu'il soit possible de construire un mur d'une hauteur maximale de 1,60 m (hauteur maximale autorisée pour les clôtures sur la commune) sur toute la longueur du portail coulissant afin de le maintenir.

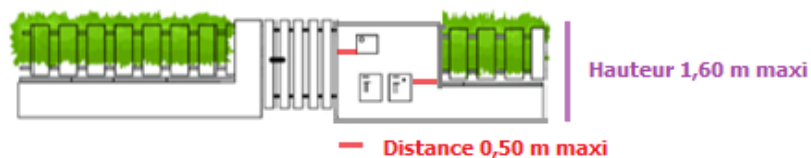
Projet de modification du PLUi-H :

Au vu des éléments présentés ci-dessus, il est proposé de modifier la rédaction p.80 du règlement écrit du PLUi-H comme suit (modifications en rouge) :

4. Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à les dissimuler :
 - Soit dans la façade si celle-ci se situe en limite de voie ;
 - Soit dans un mur ou muret de clôture :
 - Sur le territoire de la ville de Dax, ces éléments devront être intégrés soit dans le mur bahut d'une hauteur de 0,60 m, soit dans un muret technique d'une hauteur maximale de 1,50 m, qui ne pourra s'étendre que de 0,5 m maxi à gauche et à droite des coffrets.



- Pour les autres communes qui autorisent des murs et murets, le muret technique, d'une hauteur maximale de 1,60 m, ne pourra s'étendre que de 0,5 m maxi à gauche et à droite des coffrets. Au-delà de cette distance, la hauteur et le type de clôture devra respecter les règles applicables dans la commune, figurant dans le tableau de la page 78.



- Pour la commune de Saint-Paul-lès-Dax (en dehors des zones naturelles et agricoles), dans le cas de portails coulissants, ceux-ci peuvent être associés à un mur d'une hauteur maximale de 1,60 m et d'une longueur ne pouvant excéder celle du portail. Ce mur ne pourra être édifié que dans le sens d'ouverture du portail coulissant.

3.1.13- Prise en compte les évolutions réglementaires en matière de photovoltaïque

Situation et objectifs recherchés :

Le règlement écrit du PLUi-H définit pages 82 à 84, article 2.3, PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS.

Les récentes évolutions réglementaires en la matière rendent ces dispositions réglementaires locales confuses, voire contradictoires ce qui ne permet pas un accompagnement cohérent des porteurs de projet.

L'article 101 de la loi climat et résilience du 22 août 2021 (codifiée aux articles : L 171-4 du Code de la construction et de l'habitation -CCH et L 111-19-1 du Code de l'urbanisme - CU), étend le champ du dispositif créé par la loi relative à l'énergie et au climat du 8 novembre 2019.

Désormais, les dispositifs devant être intégrés sur les parcs de stationnement de plus de 500 m² sont fixés à l'article L 171-4 du CCH et de l'article L 111-19-1 du CU.

A cette réglementation s'ajoute l'article 40 de la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelable (dite « APER ») du 10 mars 2023 qui vise à mobiliser le gisement des parcs de stationnement extérieurs existants d'une superficie supérieure à 1 500 m², afin qu'ils soient équipés, sur au moins la moitié de cette superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage.

L'article 86 de la loi n° 2026-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, l'article 47 de la loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat, la loi n° 2021-1104 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi Climat et résilience promulguée le 22 août 2021, l'abrogation de l'article L. 111-18-1 du code de l'urbanisme (CU) depuis le 1^{er} juillet 2023, le décret n° 2023-1208 du 18 décembre 2023 portant application de l'article L. 171-4 du CCH et de l'article L. 111-19-1 du CU, la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergie renouvelables (APER), l'article 40 de la loi APER modifié par la loi n° 2023-973 du 23 octobre 2023...

... une évolution constante de la réglementation qu'il est difficile de traduire et de maintenir à jour dans un document d'urbanisme.

Eu égard aux évolutions régulières de ces dernières années sur ce sujet, il est proposé de revoir la rédaction actuelle de ce chapitre 2.3 au PLUi-H afin de rester en adéquation avec le cadre réglementaire national.

Aussi et afin de respecter la réglementation en vigueur qui a évolué depuis l'approbation du PLUi-H, le chapitre 2.3. *PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS* doit être modifié.

Projet de modification du PLUi-H :

Au vu des éléments présentés ci-dessus, il est proposé de modifier la rédaction du point 2.3. *PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS* p.83 du règlement écrit du PLUi-H comme suit (modifications en rouge) :

Valorisation énergétique ou environnementale des toitures :

Application de la réglementation en vigueur.

- ② Les constructions nouvelles à vocation économique créant plus de 1 000 m² d'emprise au sol ne peuvent être autorisées que si elles intègrent soit :
- ~~un procédé de production d'énergies renouvelables;~~
 - ~~un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité;~~
 - ~~tout autre dispositif aboutissant au même résultat;~~
 - ~~sur les aires de stationnement associées lorsqu'elles sont prévues par le projet, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols. Ces obligations doivent être réalisées en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement, sur une surface :~~
 - ~~au moins égale à 80 % de la toiture du bâtiment et des ombrières créées pour les **constructions nouvelles soumises à autorisation d'exploitation commerciale**, pour les **bureaux** et pour les **locaux industriels**;~~
 - ~~au moins égale à 30 % de la toiture du bâtiment et des ombrières créées pour les **locaux artisanaux, entrepôts et hangars non ouverts au public** ainsi que les nouveaux **parcs de stationnement couverts accessibles au public**.~~

- ③ Les constructions nouvelles à usage de ~~commerce de détail et commerce de gros, de restauration, d'industrie~~ (voir tableau des destinations et sous destination page ~~Erreur ! Signet non défini.~~), créant plus de 400 m² d'emprise au sol ne peuvent être autorisées que si elles intègrent soit :
- ~~un procédé de production d'énergies renouvelables;~~
 - ~~un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité;~~
 - ~~tout autre dispositif aboutissant au même résultat;~~
 - ~~sur les aires de stationnement associées lorsqu'elles sont prévues par le projet, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.~~

~~Ces obligations doivent être réalisées en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement, sur une surface à 50 % de la toiture du bâtiment et des ombrières créées.~~

Obligation s'appliquant aux aires de stationnement associées à certains bâtiments :

Application de la réglementation en vigueur.

Dépassement des règles de gabarit* (Article L.151-28 du CU) :

Application de la réglementation en vigueur.

- ④ ~~Afin d'inciter à la réalisation de constructions* durables, un dépassement des règles relatives au gabarit* est accordé pour les constructions* faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale :~~
- ~~20 % de bonus de constructibilité dans les zones AU pour performances énergétiques et environnementales;~~

- ~~10 % de bonus de constructibilité dans les autres zones bâties (U).~~
~~Les constructions* concernées devront bénéficier d'une certification par un organisme agréé de type Label Bâtiments* à énergie positive ou équivalent, ou de type Label « bâtiment* biosourcé » ou équivalent tels que définis à l'article R.111-21 du Code de la construction et de l'habitat.~~

Secteurs de haute performance énergétique et environnementale (Article L.151-21 du CU) :

- ⑤ Plusieurs secteurs constructibles, en zone AU, imposent aux constructions*, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées. Ces secteurs portent la mention **AUenrr** dans le document graphique.
~~Dans ces secteurs, les constructions* concernées devront bénéficier d'une certification par un organisme agréé de type Label Bâtiments* à énergie positive ou équivalent, ou de type Label « bâtiment* biosourcé » ou équivalent tels que définis à l'article R.111-21 du Code de la construction et de l'habitat.~~

3.1.14- Précisions à apporter aux règles alternatives du coefficient de biotope de surface (CBS)

Situation et objectifs recherchés :

Le règlement écrit du PLUi-H définit p.94, article 2.5.2., les dispositions concernant l'ASPECT QUANTITATIF. Les règles alternatives précisent les différents cas pour lesquels les règles générales ne sont pas applicables. Il paraissait nécessaire d'ajouter que les règles du coefficient de biotope de surface (CBS) ne sont pas applicables à certaines extensions qui n'aggravaient pas le taux de CBS et de pleine terre existants.

Projet de modification du PLUi-H :

Au vu des éléments présentés ci-dessus, il est proposé de modifier la rédaction des règles alternatives du chapitre 2.5.2.2 p.94 du règlement écrit du PLUi-H comme suit (modifications en rouge) :

2.5.2.2 Coefficient de biotope de surface (CBS)

(...)

- **Règles alternatives :**

Les règles générales ne sont pas applicables aux :

- Constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Extension* d'une construction existante sous réserve de justifications de contraintes techniques, architecturales, d'intégration du projet dans le site ou dans son contexte ;
- Réhabilitation ou changement de destination d'une construction existante dans le volume existant ;
- Construction d'une annexe inférieure ou égale à 40 m² d'emprise au sol.

~~Pour les 3 derniers points ci-dessus, la règle générale n'est pas applicable sous réserve de ne pas aggraver le CBS et le taux de surface aménagée en pleine terre existants avant travaux.~~

3.2.1- Ajout d'une protection au titre du R.151-19 du Code de l'urbanisme pour des clôtures à GOURBERA

Le centre-bourg de la commune de GOURBERA présente, dans le lotissement dit « Bâches de Sort », des clôtures type « paddock ». Cette particularité apporte un caractère typique au bourg de GOURBERA que la commune souhaite préserver.

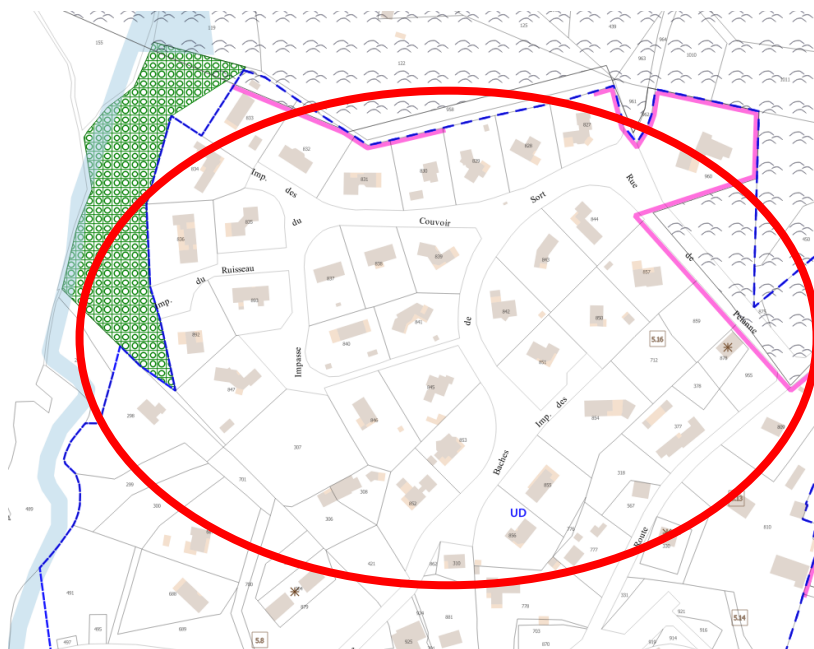


Afin de protéger ce patrimoine local, qui participe à l'identité de la commune de GOURBERA, il est envisagé de protéger les clôtures « paddock » existantes en les identifiant au règlement graphique comme des "éléments de patrimoine à protéger", en application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.

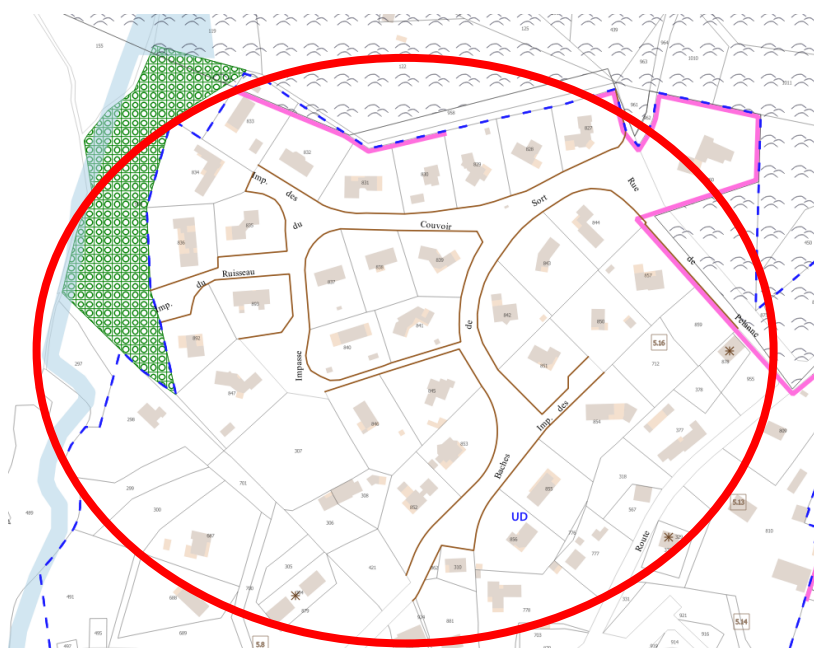
Ces clôtures seraient d'une part repérées au *règlement graphique* par un linéaire marron et d'autre part règlementées par les dispositions du *chapitre 2.4.1. du règlement du PLUi-H*. Cette identification permettrait aux clôtures « paddock » existantes d'être conservées.

Projet de modification du PLUi-H :

Au vu des éléments présentés ci-dessus, il est proposé de modifier le *règlement graphique du PLUi-H* en ajoutant un figuré linéaire marron relatif conformément au chapitre 2.4 PROTECTION, MISE EN VALEUR ET REQUALIFICATION DU PATRIMOINE CULTUREL, HISTORIQUE ET ARCHITECTURAL, 2.4.1 PRESCRIPTIONS PATRICULIERES POUR LES ENSEMBLES BATIS ET PAYSAGES A PROTEGER p. 85 du règlement écrit, afin de référencer les clôtures type « paddock » à préserver comme suit :



Extrait du règlement graphique en vigueur du PLUi-H - Avant modification



Projet de modification du règlement graphique du PLUi-H

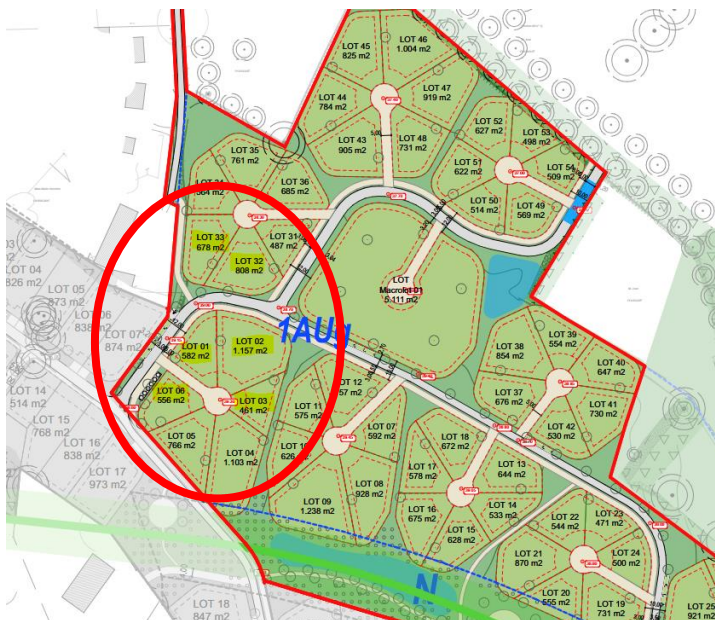
3.2.2- Prise en compte de la mise à jour des zones de prescriptions archéologiques définies par la DRAC à OEYRELUY

Situation et objectifs recherchés :

Au printemps 2023, la DRAC a remis à la Sobrim, opérateur privé en charge de l'opération d'aménagement d'ensemble du projet de golf sur les communes de DAX, OEYRELUY et TERCIS-LES-BAINS, une carte mise à jour des secteurs à enjeux archéologiques. Cette carte identifie un nouveau secteur sur la commune de OEYRELUY, non référencé jusqu'alors (Cf. annexe 2 du présent rapport).

Le périmètre identifié concerne les lots n° 1, 2, 3, 6, 32 et 33 du permis d'aménager n°040 207 22 00005 délivré le 05 octobre 2023.

Une évolution du règlement graphique du PLUi-H est rendue nécessaire afin de traduire l'instauration par la DRAC des prescriptions archéologiques au zonage du PLUi-H « arch » sur le périmètre correspondant.

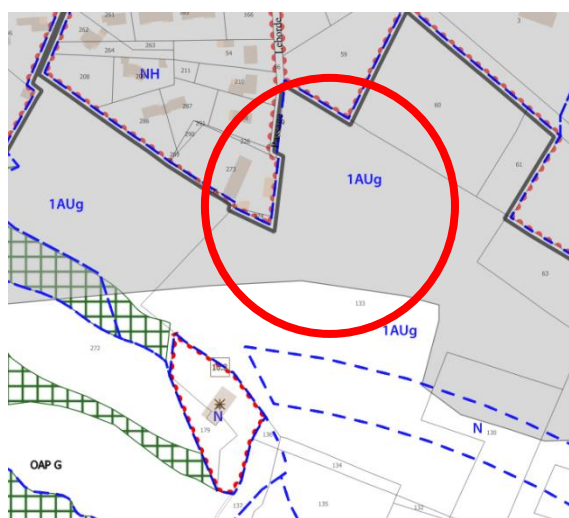


Extrait du plan de composition du PA 040 207 22 000005

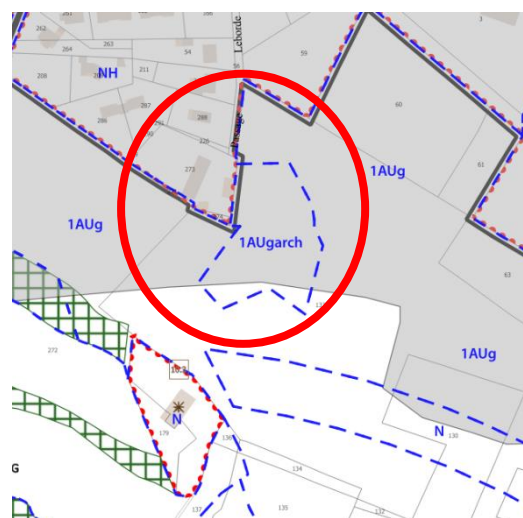
Projet de modification du PLUi-H :

Au vu des éléments présentés ci-dessus, il est proposé d'ajouter une zone 1AUgarch sur la commune de OEYRELUY et de modifier le *règlement graphique du PLUi-H* comme suit :

Règlement graphique du PLUi-H - OEYRELUY



Avant modification

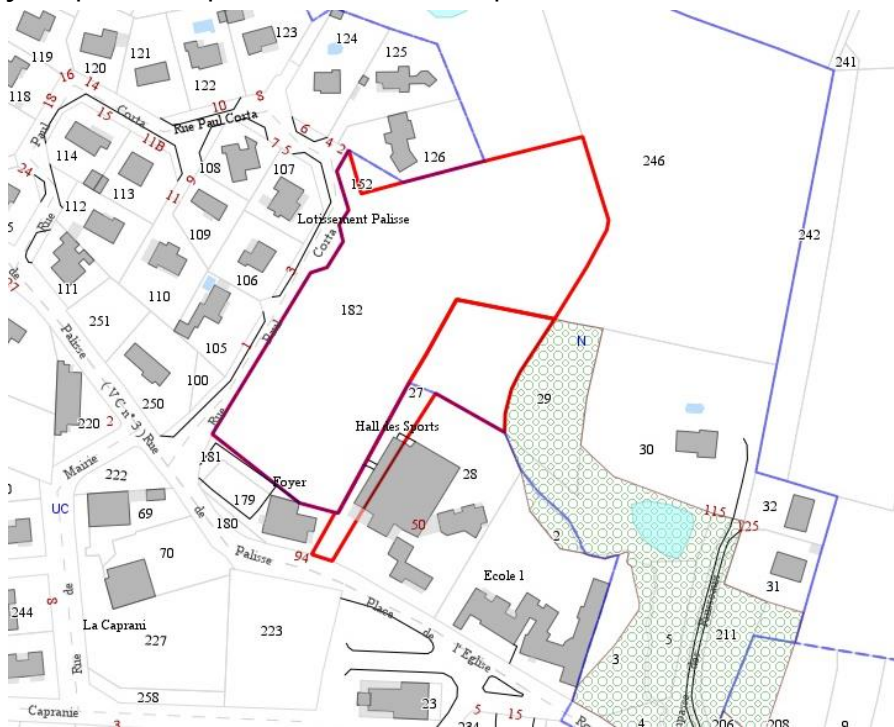


Après modification

3.2.3- Création d'un STECAL à TERCIS-LES-BAINS

Situation et objectifs recherchés :

La commune de TERCIS-LES-BAINS dispose d'un foncier lui appartenant, en centre-bourg, classé en zone N au PLUi-H. Ce foncier concerne les parcelles cadastrées AD 27 et AD 182 occupées à ce jour par de la prairie à l'Est et une partie boisée à l'Ouest.



Localisation du foncier - Extrait cadastral



Occupation du foncier - Extrait GéograndDax

L'usage actuel et futur ne concerne que la zone occupée par des prairies. La commune utilise ces espaces en tant que parking, espaces ludiques ou autres lors de manifestations ponctuelles ou annuelles (voir photos ci-dessous).



Extrait GoogleMaps – StreetView



Cirque



Course landaise



Festival Flamenco y TOROS



Cinéma en plein air

Ces espaces étant déjà utilisés, la commune de TERCIS-LES-BAINS souhaiterait structurer et sécuriser cette occupation en y développant une plaine des sports afin de compléter l'offre existante par la présence de la salle des sports à proximité immédiate du site et ainsi permettre un espace de récréativité qui bénéficierait à tous les habitants et notamment à l'école communale.

Ces équipements comprendraient :

- un terrain de sport (football / rugby) ;
- deux terrains de tennis ;
- un city stade ;
- une aire de stationnement.

Il est également envisagé de créer un fronton (mur de frappe) à l'arrière de la salle des sport. Ce projet n'est pas concerné par la présente démarche puisque la salle des sports et sa partie arrière se situent en UC et permettent déjà cet équipement (Cf. extrait du règlement graphique ci-contre – espace dédié au fronton en jaune).



Ce projet nécessite une modification du secteur actuel afin de permettre ces équipements. Le secteur NL existant au PLUi-H est un secteur de la zone N. Il est réservé aux activités de sport et de loisirs.

Le PLUi-H du Grand Dax en vigueur détermine déjà les dispositions règlementaires applicables dans ce secteur qui est par ailleurs déjà existant pour l'espace dédié au futur parcours de golf du projet golfique (secteur NLg), pour le Moulin de BENESSE-LES-DAX, pour l'hippodrome de

Dax à SAINT-PAUL-LES-DAX ou encore pour le site de l'accrobranches à TETHIEU.

Le choix de proposer une modification de secteur au sein de la zone N vise à réduire et limiter l'impact des futurs aménagements afin de préserver la zone N. En secteur NL, seules seront autorisées les constructions, installations techniques et aménagements en lien avec les activités de loisirs, de détente et de sport. Les règlement écrit du PLUi-H en vigueur définit les dispositions règlementaires applicables dans ce secteur.

Ainsi, l'évolution de N à NL sur une surface d'environ 9 500 m² permettrait d'autoriser ce projet. Ce changement de secteur se réaliserait uniquement sur les espaces occupés par les prairies afin de préserver la partie boisée existante, tel que présenté dans le schéma ci-dessous.



Aménagement actuel des terrains
lors des manifestations organisées par la commune

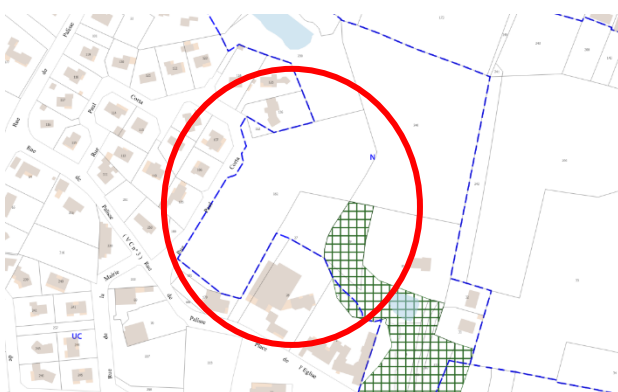


Aménagement projeté pour la plaine des sports

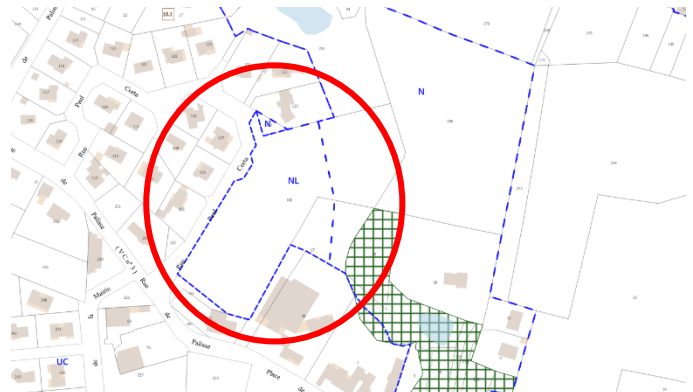
Projet de modification du PLUi-H :

Au vu des éléments exposés ci-dessus, il est proposé de :

- modifier le zonage des parcelles AD 27 et AD 182 au *règlement graphique du PLUi-H*, commune de Tercis-les-Bains afin de les reclasser de N en NL comme suit :



Avant modification



Après modification

- ajouter ce nouveau STECAL en NL dans la liste des STECAL qui figure au *volet 1.3 du rapport de présentation du PLUi-H, justification des choix, point 5-4 Justification des STECAL, p.158-160 ;*

3.2.4- Ajout de cinq granges pouvant faire l'objet d'un changement de destination à RIVIERE-SAAS-ET-GOURBY et d'une grange à SAINT-VINCENT-DE-PAUL

3.2.4.1. RIVIERE-SAAS-ET-GOURBY

Situation et objectifs recherchés :

Dans les zones naturelles (N) et agricoles (A), le PLUi-H identifie p.128 du règlement écrit, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Il est ainsi précisé dans le descriptif du règlement écrit :

- des zones A p.24 que les changements de destinations sont autorisés sous réserve :
 - o 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 (page 131) ;
 - o Que les bâtiments concernés présentent un caractère patrimonial ;
 - o Qu'ils soient soumis à l'avis de la CDPENAF ;
 - o De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - o Que les conditions de desserte et la capacité des réseaux soient satisfaisantes ;
 - o Que le nombre de logements nouveaux induits par le changement de destination soit limité à 2 par bâtiment identifié ;
 - o 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 zones N p.26 que les changements de destinations sont autorisés sous réserve :
 - o 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 (page 131) ;
 - o Que les bâtiments concernés présentent un caractère patrimonial ;
 - o Qu'ils soient soumis à l'avis de la CDNPS (Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites) ;
 - o De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - o Que les conditions de desserte et la capacité des réseaux soient satisfaisantes ;
 - o Que le nombre de logements nouveaux induits par le changement de destination soit limité à 2 par bâtiment identifié ;
 - o 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.

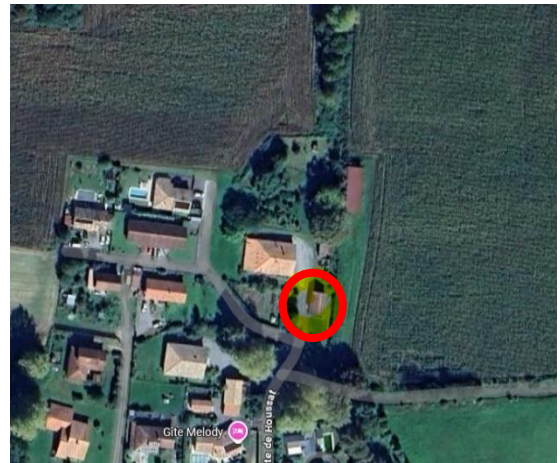
Des projets supérieurs à 2 logements nouveaux pourront néanmoins être autorisés s'ils justifient de leur intérêt pour la vocation de la zone (logements de saisonniers nécessaires à l'activité de la zone, gîte rural, ...).

La commune de RIVIERE-SAAS-ET-GOURBY ne comporte à ce jour aucun bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A et N. La commune a manifesté le souhait d'ajouter 6 granges dans cette liste qui ont été retenues selon les critères définis au règlement écrit du PLUi-H, notamment au vu de leur caractère patrimonial.

Parcelle AB 49 – 375 RTE DE HOUSSAT



Photo de la grange – Mairie de Rivière-Saas-et-Gourby



Vue aérienne - GoogleMaps

Parcelle AI 12 – 315 RTE DES ACACIAS



Grange – StreetView - GoogleMaps

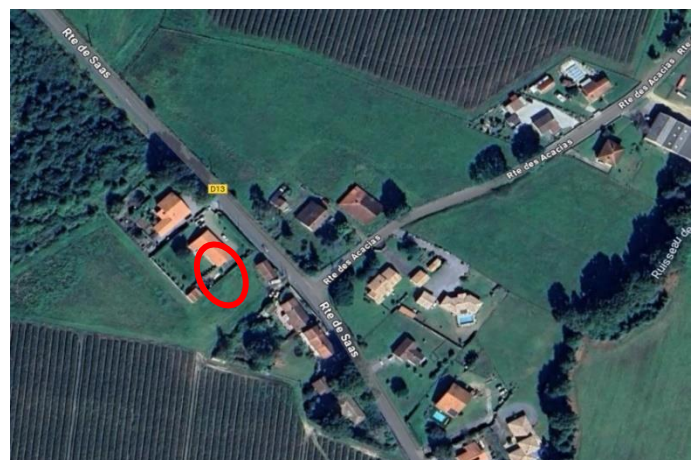


Vue aérienne - GoogleMaps

Parcelle B 369 – RTE DE SAAS



Grange – StreetView - GoogleMaps

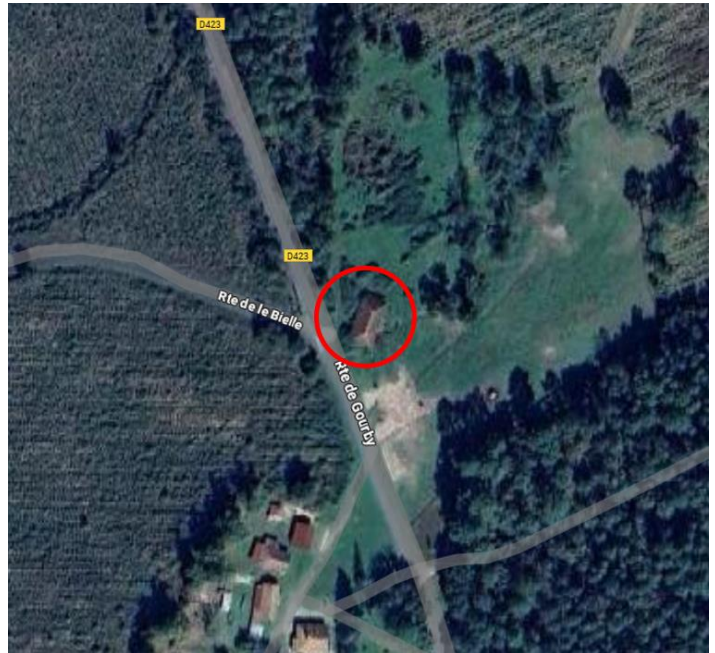


Vue aérienne - GoogleMaps

Parcelle K 110 – SENDE



Grange – StreetView - GoogleMaps



Vue aérienne – GoogleMaps



Grange – StreetView - GoogleMaps

Parcelle AC 50 – BERGE



Extraits GoogleMaps - StreetView



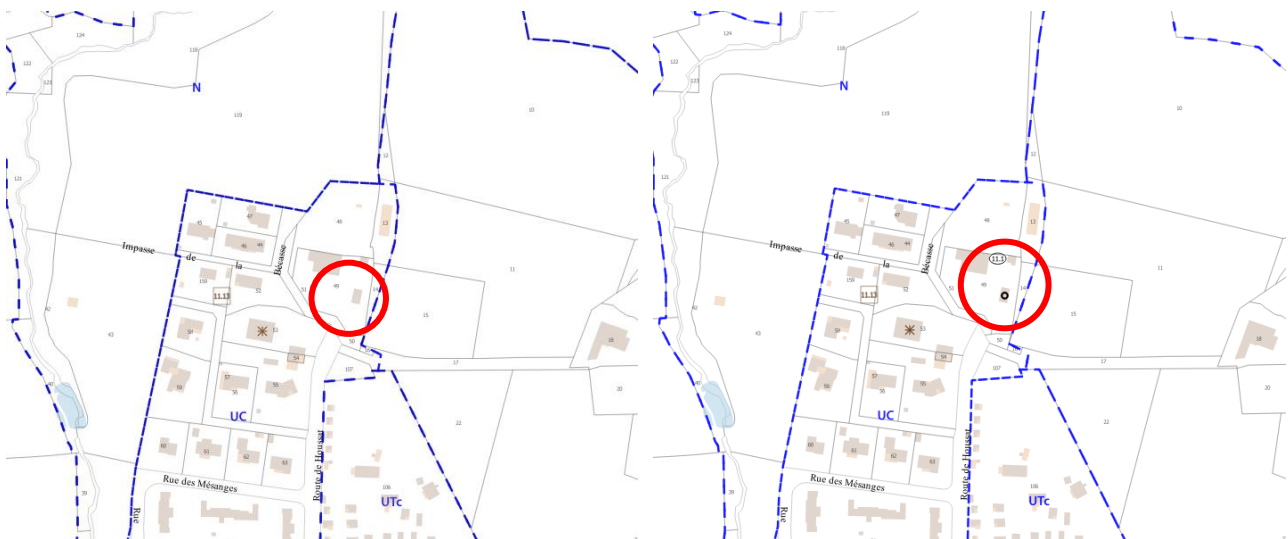
Extrait GoogleMaps

Projet de modification du PLUi-H :

Au vu des éléments exposés ci-dessus, il est proposé de :

- modifier le *règlement graphique du PLUi-H* et de localiser les constructions suivantes avec les figurés ponctuels et la numérotation associés de « 11.1 » à « 11.5 » pour le patrimoine identifié pouvant changer de destination en A et N comme suit :

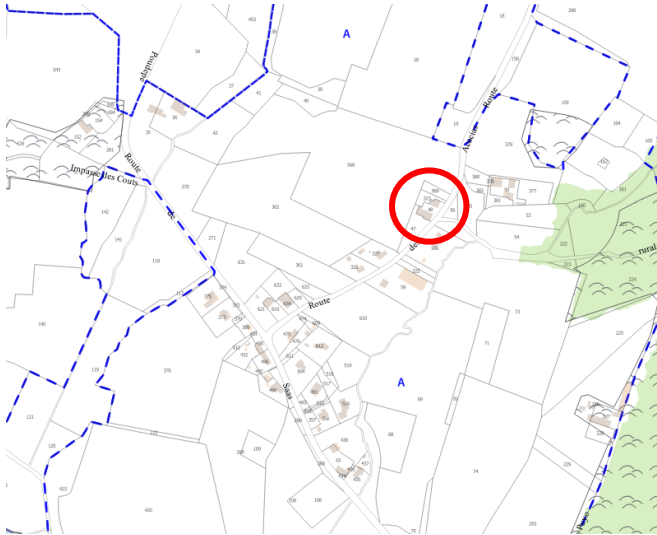
Parcelle AB 49 – 375 RTE DE HOUSSAT – n°11.1



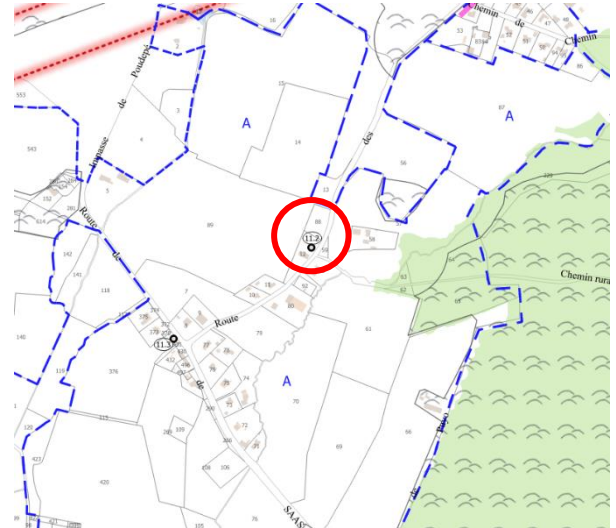
Avant modification

Après modification

Parcelle AI 12 – 315 RTE DES ACACIAS – n°11.2

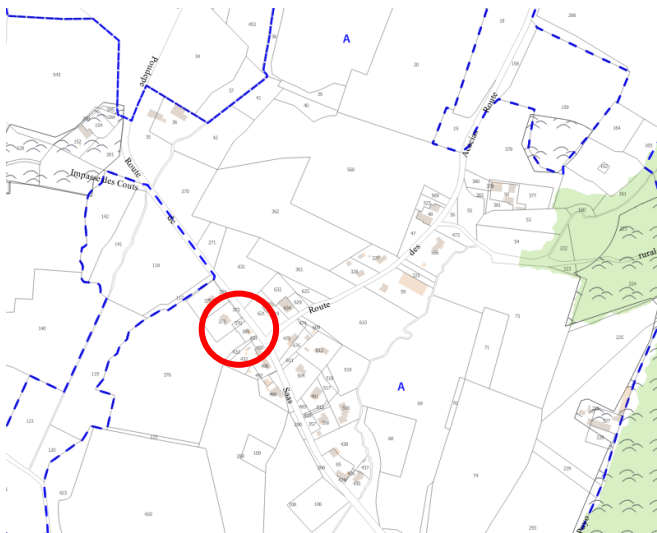


Avant modification

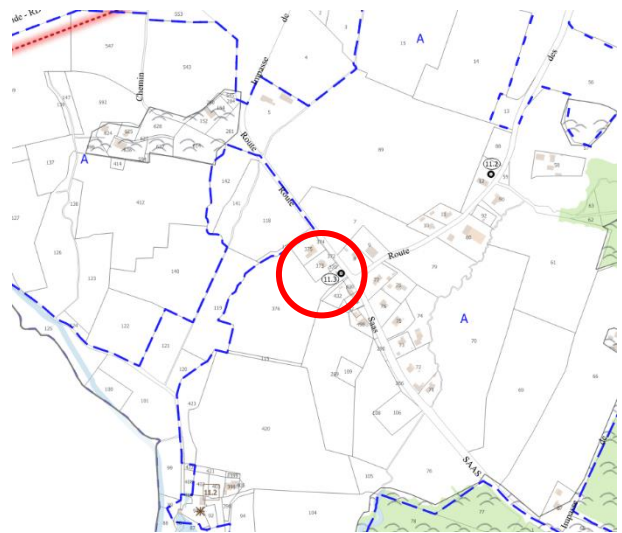


Après modification

Parcelle B 369 – RTE DE SAAS – n°11.3

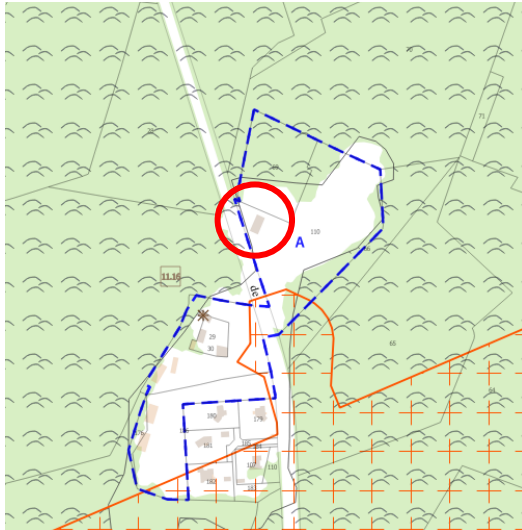


Avant modification

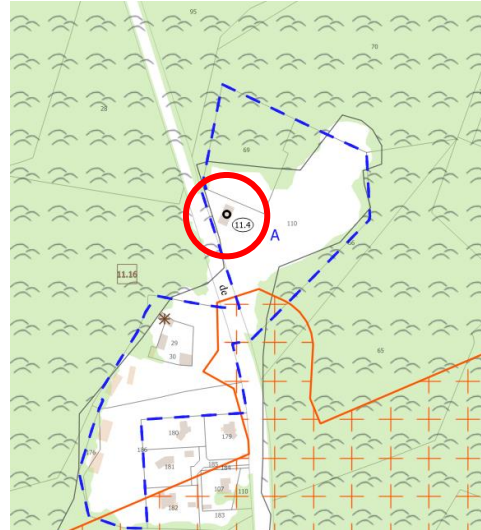


Après modification

Parcelle K 110 – SENDE – n°11.4

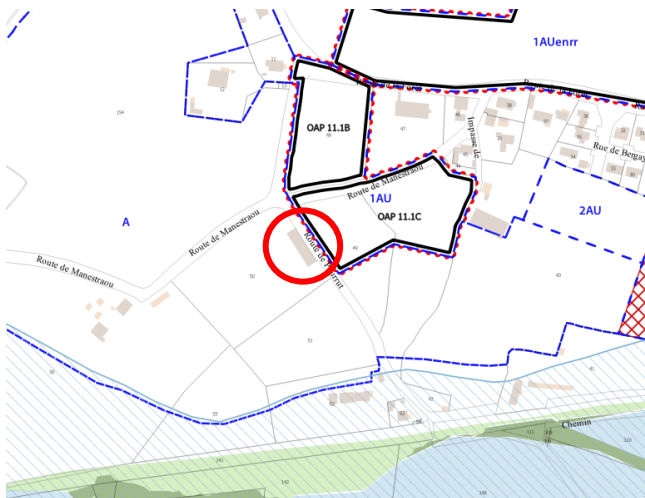


Avant modification



Après modification

Parcelle AC 50 – BERGE – n°11.5



Avant modification



Après modification

- ajouter 5 nouvelles constructions à RIVIERE-SAAS-ET-GOURBY dans la *liste du patrimoine pouvant changer de destination en zone A et N qui figure p.128 au règlement écrit du PLUi-H* à comme suit :

Numéro	Commune	N° de parcelle	Adresse	Lieu-dit
11.1	RIVIERE SAAS ET GOURBY	AB0049	375 RTE DE HOUSSAT	COUMET
11.2	RIVIERE SAAS ET GOURBY	AI0012	315 RTE DES ACACIAS	SAAS
11.3	RIVIERE SAAS ET GOURBY	B0369	RTE DE SAAS	PESSAY
11.4	RIVIERE SAAS ET GOURBY	K0110	SENDE	SENDE
11.5	RIVIERE SAAS ET GOURBY	AC050	BERGE	BERGE

3.2.4.2 Saint-Vincent-de-Paul

Situation et objectifs recherchés :

Dans les zones naturelles (N) et agricoles (A), le PLUi-H identifie p.128 du règlement écrit, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Il est ainsi précisé dans le descriptif du règlement écrit des zones A et N p.24 et 26 du règlement écrit que les changements de destinations sont autorisés sous réserve :

En zone A :

- 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 (page 131) ;
- Que les bâtiments concernés présentent un caractère patrimonial ;
- 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.

En zone N :

- 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 (page 131) ;
- Que les bâtiments concernés présentent un caractère patrimonial ;
- Qu'ils soient soumis à l'avis de la CDNPS (Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites) ;
- 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, ...).

La commune de SAINT-VINCENT-DE-PAUL comptabilise à ce jour 3 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A et N.

La commune a manifesté le souhait d'ajouter une nouvelle grange dans cette liste. Ces constructions ont été retenues selon les critères définis au *règlement écrit du PLUi-H*, notamment au vu de leur caractère patrimonial, tel qu'en témoignent les illustrations suivantes :

Parcelle ZB 323 – 530 RTE LARROUY



Photo de la grange – Mairie de Saint-Vincent-de-Paul



Vue aérienne - GoogleMaps

Projet de modification du PLUi-H :

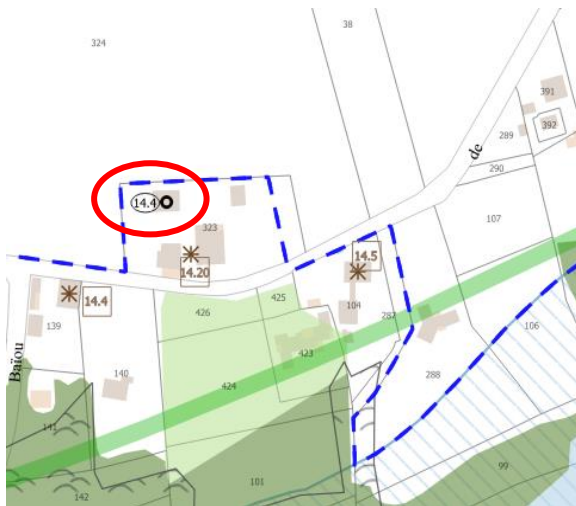
Au vu des éléments exposés ci-dessus, il est proposé de :

- modifier le *règlement graphique du PLUi-H* et de localiser la construction suivante avec le figuré ponctuel et la numérotation associée 14.4 pour le patrimoine identifié pouvant changer de destination en A et N comme suit :

Parcelle ZB 323 – n°14.4



Avant modification



Après modification

- ajout d’une nouvelle construction dans la liste du patrimoine pouvant changer de destination en zone A et N qui figure p.128 au règlement écrit du PLUi-H à SAINT-VINCENT-DE-PAUL comme suit :

Numéro	Commune	N° de parcelle	Adresse	Lieu-dit
14.4	SAINT-VINCENT-DE-PAUL	ZB0323	530 RTE LARROUY	LARROUY

3.2.5- Elargissement du périmètre de bonne desserte en transports en commun à SAINT-PAUL-LES-DAX

Situation et objectifs recherchés :

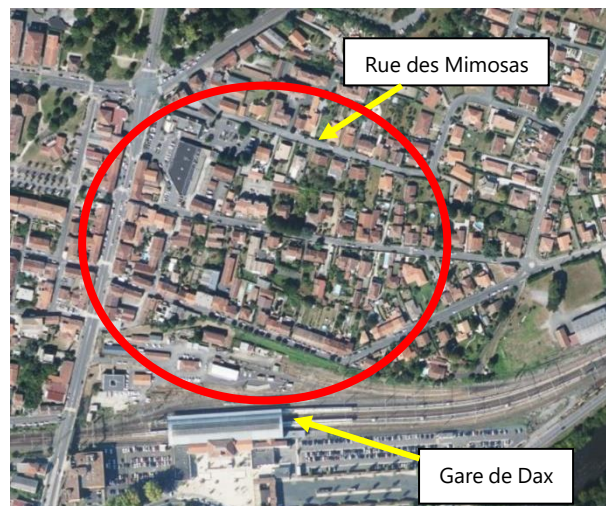
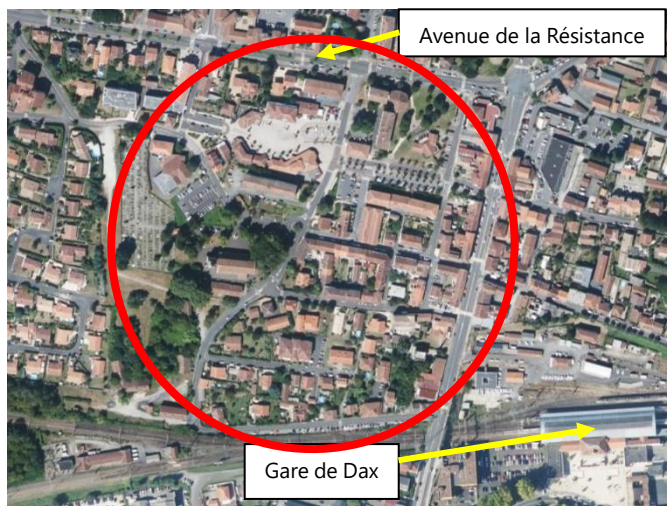
Le règlement écrit du PLUi-H détermine pages 101 et 102 des normes de stationnement pour chaque zone ou secteur qui peuvent être différenciés selon que le terrain d'assiette de la construction est ou non localisé, entièrement ou partiellement, à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidée ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité (conformément aux articles L.151-35 et 36 du Code de l'urbanisme).

Le périmètre correspondant figure au règlement graphique et en page 140 du règlement écrit du PLUi-H.

Au sein de ce périmètre, les règles de stationnement sont minorées comme suit :

- Création de logement : 1 place / logement au lieu de 1 par logement de moins de 30 m² de surface de plancher et 2 places pour les logements au-delà de 30 m² ;
- Création de logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat : 0,5 place par logement au lieu de 1 place par logement ;
- Création d'hébergement hôtelier et touristique : 1 place pour 4 chambres au lieu de 1 place pour 2 chambres.

Considérant le rayonnement de la gare de DAX sur la commune de SAINT-PAUL-LES-DAX, il est proposé d'élargir le périmètre existant actuellement sur la commune de SAINT-PAUL-LES-DAX en vue d'inclure le secteur au Sud de la rue des Mimosas à l'Est et le centre-ville jusqu'à la place du marché à l'Ouest afin d'appliquer des règles de stationnement minorées.



Proposition d'élargissement du périmètre à l'Est sur la partie droite et à l'Ouest sur la partie gauche. Vue aérienne Saint-Paul-lès-Dax - Extrait PCRS – Grand Dax

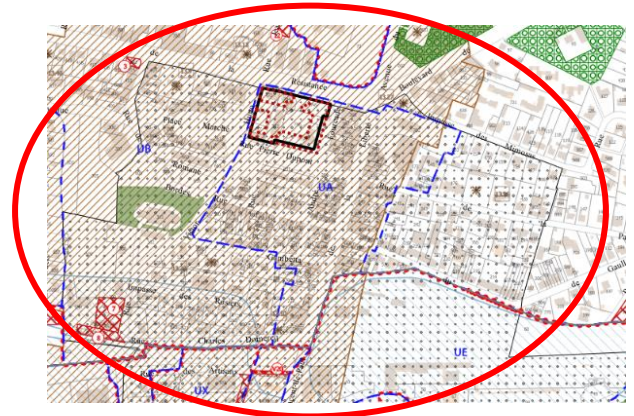
Projet de modification du PLUi-H :

Au vu des éléments présentés ci-dessus, il est proposé de modifier les pièces suivantes :

- Le règlement graphique comme suit :



Avant modification



Après modification (zone pointillés noirs)
(A alléger pour meilleur visibilité de la couche)

- La carte qui figure p.143 au règlement écrit comme suit :

PERIMETRE DE BONNE DESSERTE EN TRANSPORT COMMUN



Avant modification



Après modification

3.2.6- Modification du zonage : passage de 1AUenrr à N des parcelles ZB 77, ZB 90 et ZB 92 à SAINT-VINCENT-DE-PAUL (ERREUR MATERIELLE)

Situation et objectifs recherchés :

Le règlement graphique du PLUi-H présente sur la commune de SAINT-VINCENT-DE-PAUL des limites du périmètre de l'OAP 14.2 « village » différentes de celles qui figurent au *volet 6 Orientations d'aménagement et de programmation du PLUi-H* – page 95, ce qui constitue une erreur matérielle qu'il convient de rectifier par la présente procédure.

En effet, les parcelles ZB 77, ZB 90 et ZB 92 classées en 1AUenrr au règlement graphique font partie du périmètre de l'OAP 14.2 au règlement graphique mais sont exclues de ce même périmètre au schéma d'aménagement de ce secteur.

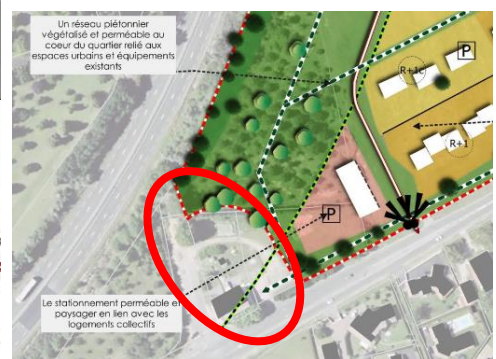
Les parcelles ZB 77 et 92 sont déjà construites et la parcelle ZB 90 fait partie de la même unité foncière.

Aussi, le zonage 1AUenrr n'a pas vocation à s'appliquer pour ces parcelles déjà construites et constituant toutes les 3, un unique îlot de propriété.

Cette malfaçon cartographique portant sur la délimitation d'un secteur conduit à une contradiction évidente avec les intentions du Grand Dax en tant qu'autorité compétente en charge du PLUi-H.

Afin de rectifier cette erreur matérielle, il est proposé de retenir le périmètre du schéma d'aménagement de l'OAP 14.2 et de reclasser en zone N les parcelles ZB 77, 90 et 92 constituant une seule et même unité foncière, non concernée par le secteur de l'OAP 14.2.

Saint-Vincent-de-Paul – village (OAP 14.2)



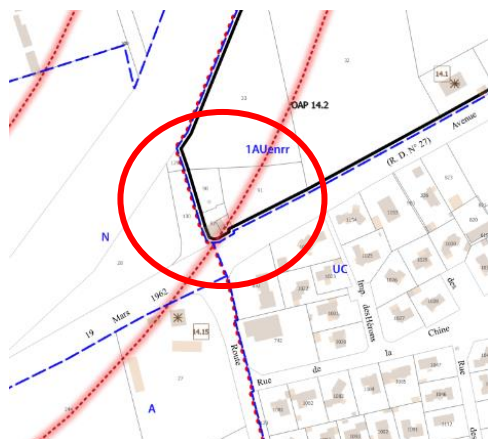
Zoom secteur à reclasser en N au règlement graphique

Schéma d'aménagement de l'OAP 14.2 Saint-Vincent-de-Paul « village »

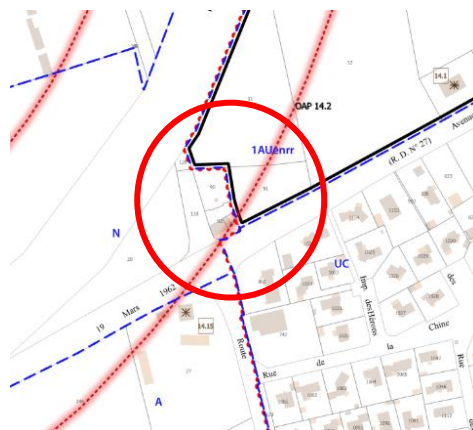
Projet de modification du PLUi-H :

Au vu des éléments exposés ci-dessus, il est proposé de modifier le *règlement graphique* comme suit :

- modification du périmètre de l'OAP 14.2 les parcelles ZB 77, ZB 92 et ZB 90 ;
- reclassement des parcelles ZB 77, 92 et 90 actuellement en 1AUenrr en zone N ;



Avant modification



Après modification

3.2.7- Mise à jour du tracé de l'Amendement Dupont au règlement graphique (ERREUR MATERIELLE)

Situation et objectifs recherchés :

Le tracé dit « Amendement Dupont » vise à encadrer la constructibilité le long de certains axes routiers afin de contribuer notamment à la qualité des entrées de villes, à la sécurité, la prévention des nuisances, à la gestion économe de l'espace et à la préservation des paysages (source Cerema.fr).

En tant que principe général du règlement national d'urbanisme (RNU), ce tracé interdit (hors exceptions) les constructions et installations en dehors des espaces urbanisés des communes dans une bande de :

- 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, routes express et déviations (Code de la voirie routière) ;
- 75 m de part et d'autre de l'axe des autres routes à grande circulation.

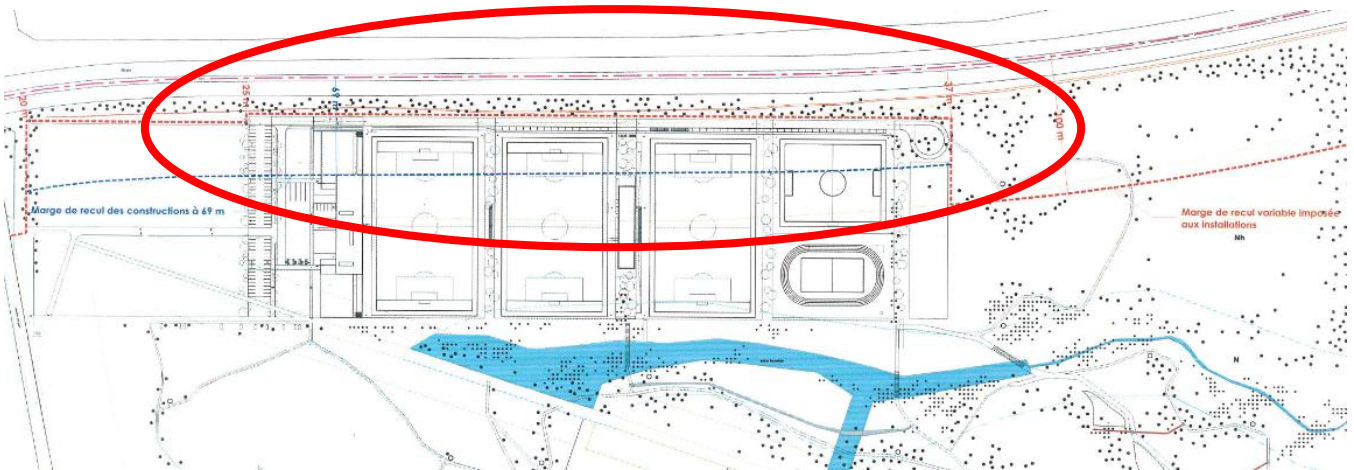
Le PLUi-H du Grand Dax peut définir des règles d'implantation différentes que s'il intègre une étude justifiant que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale et de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Aussi le PLUi-H du Grand Dax présente en annexe 4.2 les études dérogatoires réalisées par les communes de MEES et SAINT-PAUL-LES-DAX ayant permis d'adapter ce tracé relatif à la D 824. Pour la commune de SAINT-PAUL-LES-DAX, cette étude dérogatoire a été réalisée sur un

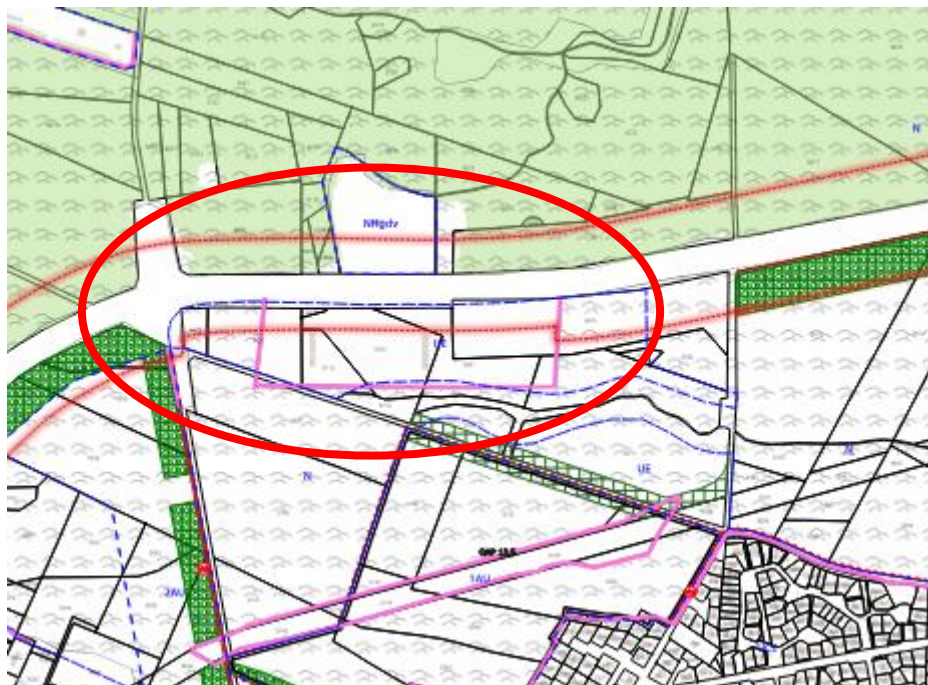
tronçon de la RD 824, lieu-dit « les pins de gouaillard » afin de permettre la réalisation du projet de la plaine des sports.

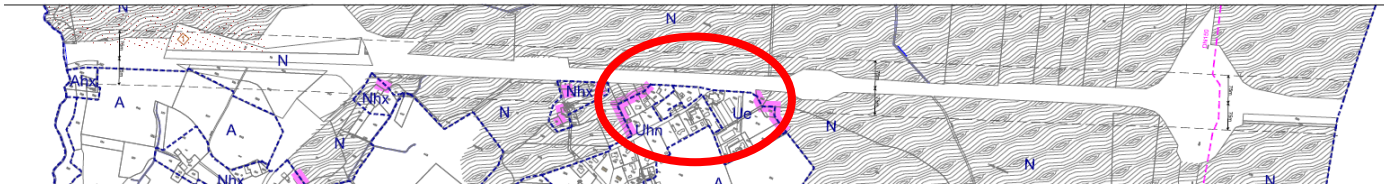
Ce projet a permis de donner accès à des infrastructures sportives pour la population saint-pauloise. Localisée à proximité des quartiers résidentiels au Sud-Est, l'implantation du projet remplit pleinement cette fonction.

Or, ce tracé, repris au règlement graphique du PLUi-H, n'a pas pris en compte de manière exacte le tracé suggéré par l'étude dérogatoire sur ce tronçon. Il convient de rectifier cette erreur matérielle en localisant le tracé de l'amendement Dupont conformément au tracé indiqué par l'étude dérogatoire.



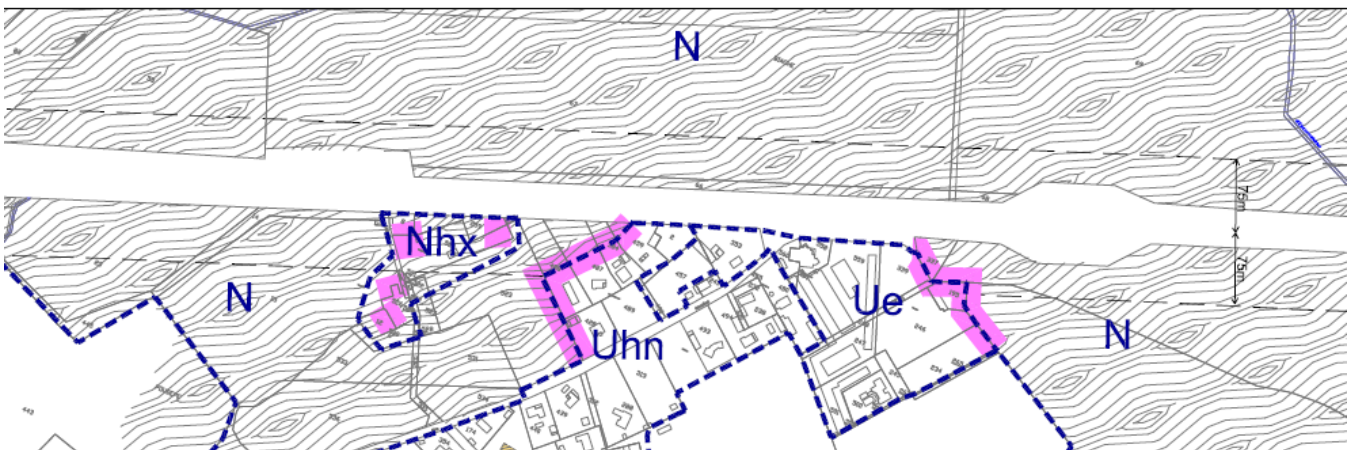
Plan extrait de l'annexe 4.2. « Etudes dérogatoires de l'amendement Dupont »





Extrait du règlement graphique de l'ancien PLU de la commune de Rivière-Saas-et-Gourby – tracé de l'Amendement Dupont en pointillé noir comme précisé dans la légende ci-dessous

75 m — Marge de recul imposée aux constructions
(dans les conditions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme)



Extrait du règlement graphique de l'ancien PLU de la commune de Rivière-Saas-et-Gourby – zoom sur l'interruption du tracé en zone urbanisée (Uhn et Ue)

Il convient de reprendre le tracé existant avant l'approbation du PLUi-H, conformément au tracé issu du PLU.

Le tracé de l'amendement Dupont est à ce jour reporté uniquement sur les communes de RIVIERE-SAAS-ET-GOURBY et SAINT-PAUL-LES-DAX.

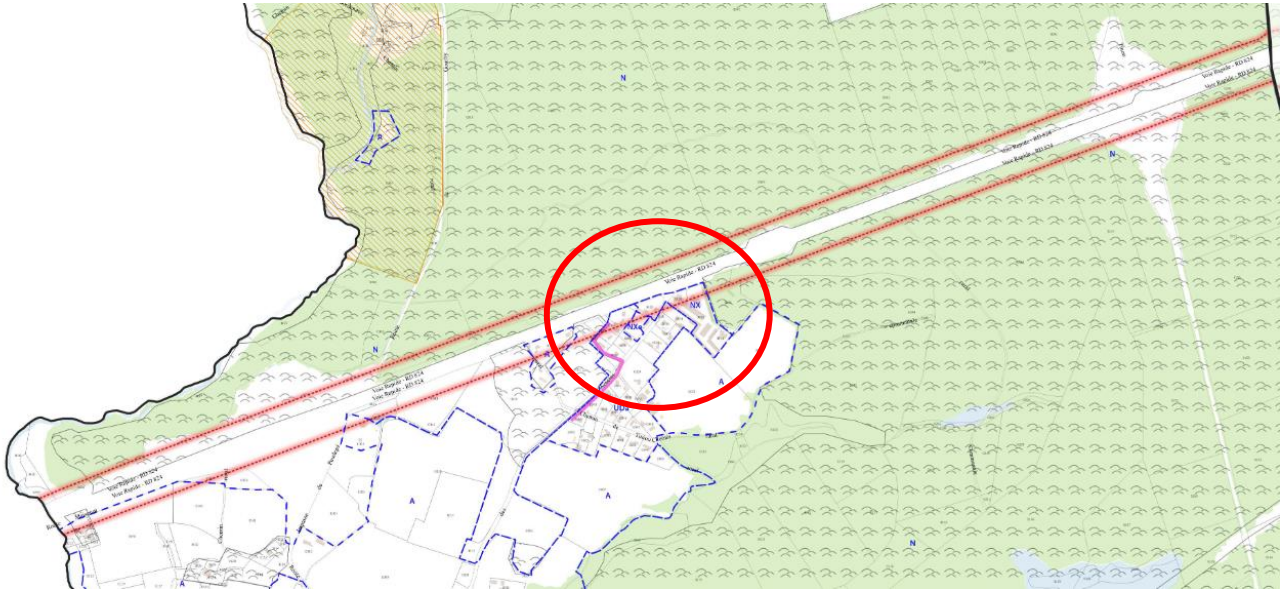
Aussi, et ce afin d'assurer une lisibilité cohérente de ce tracé sur l'ensemble du territoire du Grand Dax, en plus des corrections à apporter au *règlement graphique* pour les communes de RIVIERE-SAAS-ET-GOURBY et SAINT-PAUL-LES-DAX, il est également proposé de reporter le tracé de l'Amendement Dupont au *règlement graphique* pour l'ensemble des communes concernées par ces dispositions à savoir ANGOUME, MEES, TETHIEU ET SAINT-VINCENT-DE-PAUL.

Projet de modification du PLUi-H :

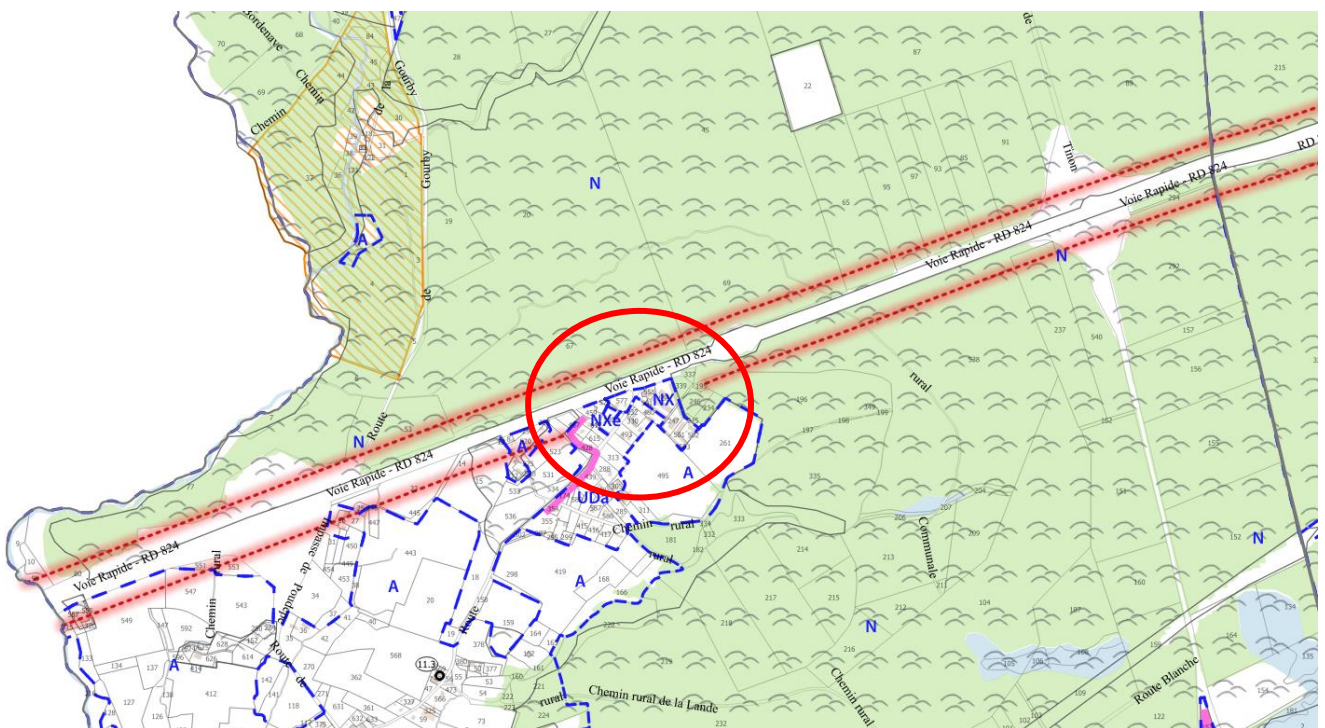
Au vu des éléments présentés ci-dessus, il est envisagé de :

- rectifier le tracé de l'Amendement Dupont présent sur la commune de RIVIERE-SAAS-ET-GOURBY et SAINT-PAUL-LES-DAX ;
- ajouter le tracé au règlement graphique pour les communes D'ANGOUME, MEES, TETHIEU et SAINT-VINCENT-DE-PAUL ;

Rectification du tracé sur la commune de Rivière-Saas-et-Gourby (ERREUR MATERIELLE)

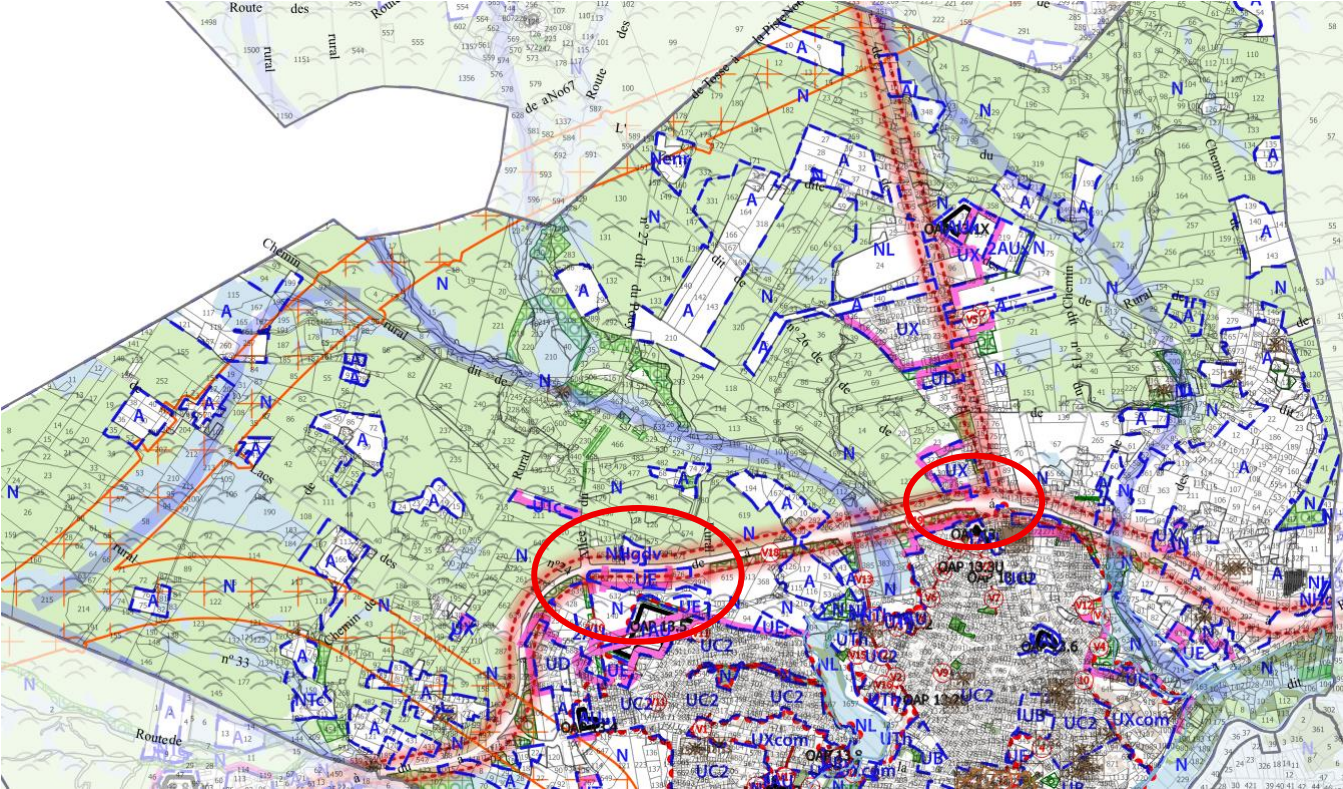


Avant modification

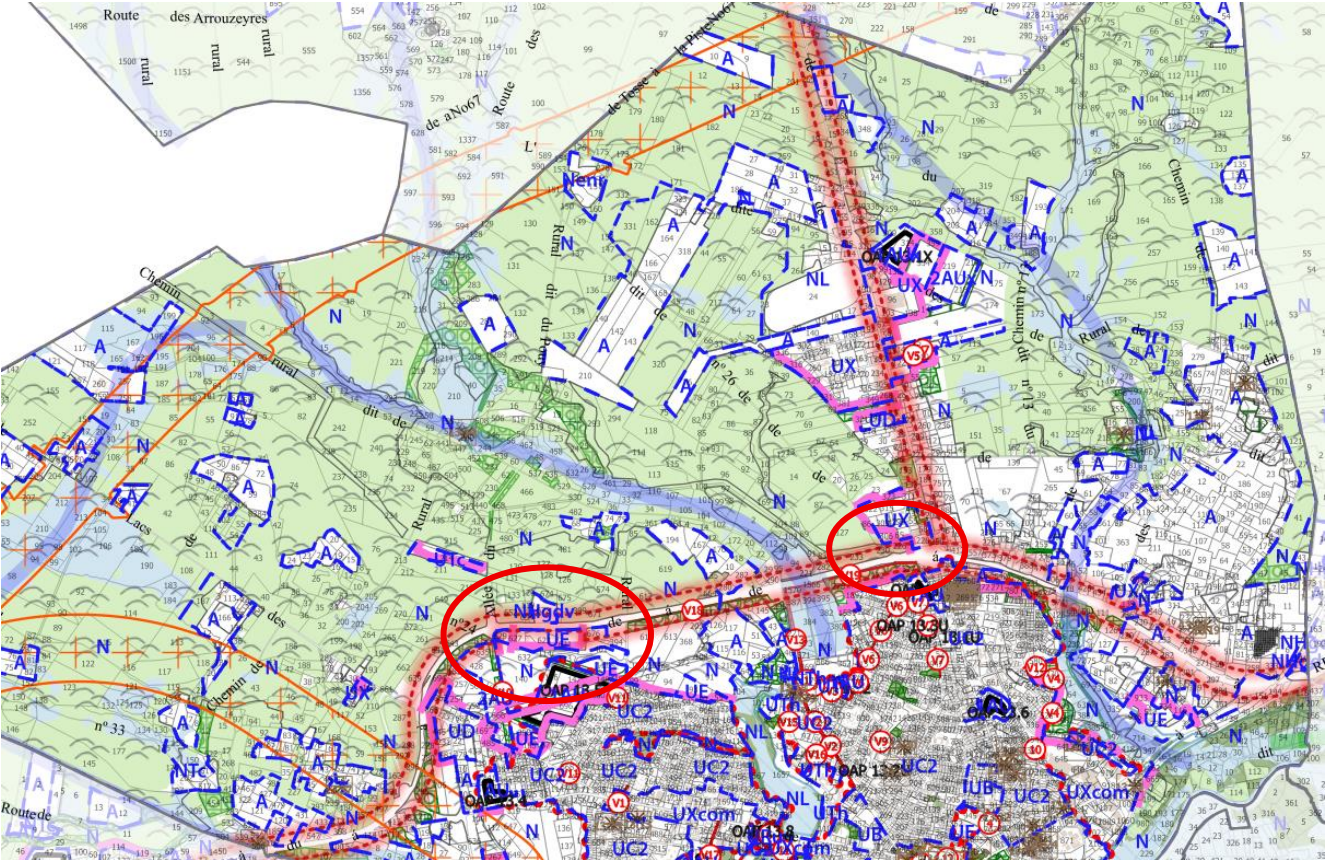


Après modification

Rectification du tracé sur la commune de Saint-Paul-lès-Dax

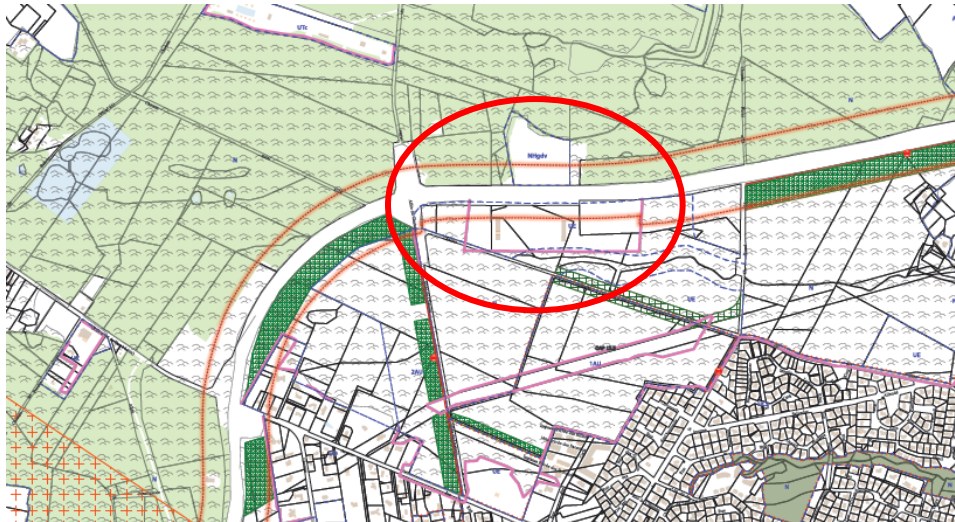


Avant modification

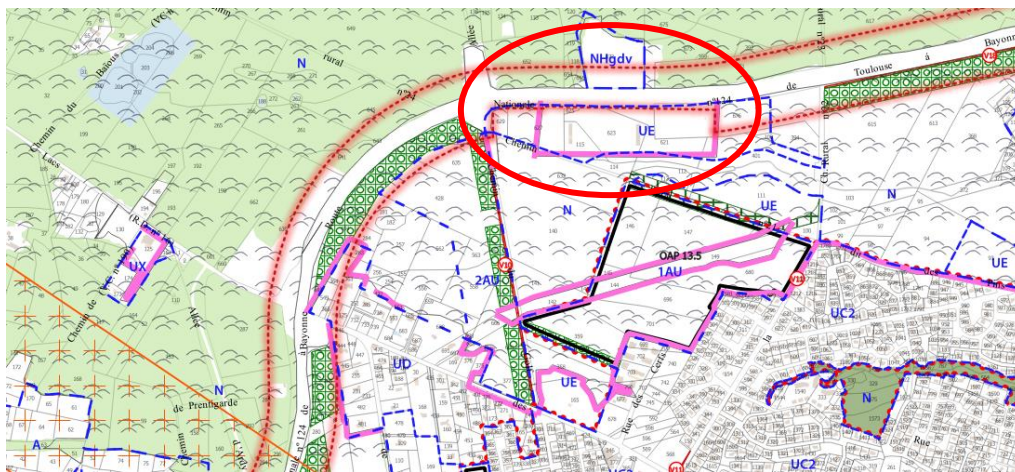


Après modification

Rectification du tracé sur le secteur de la plaine des sports

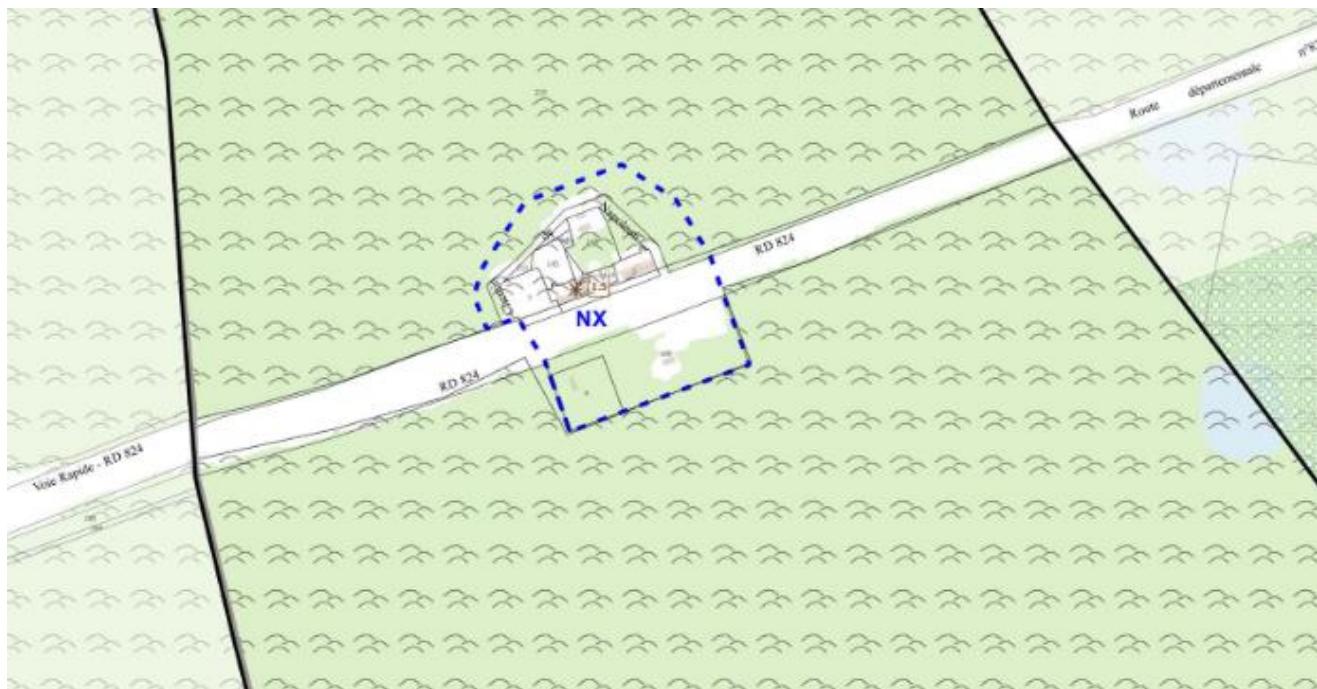


Avant modification



Après modification

Ajout du tracé de l'amendement Dupont pour la commune d'Angoumé



Avant modification

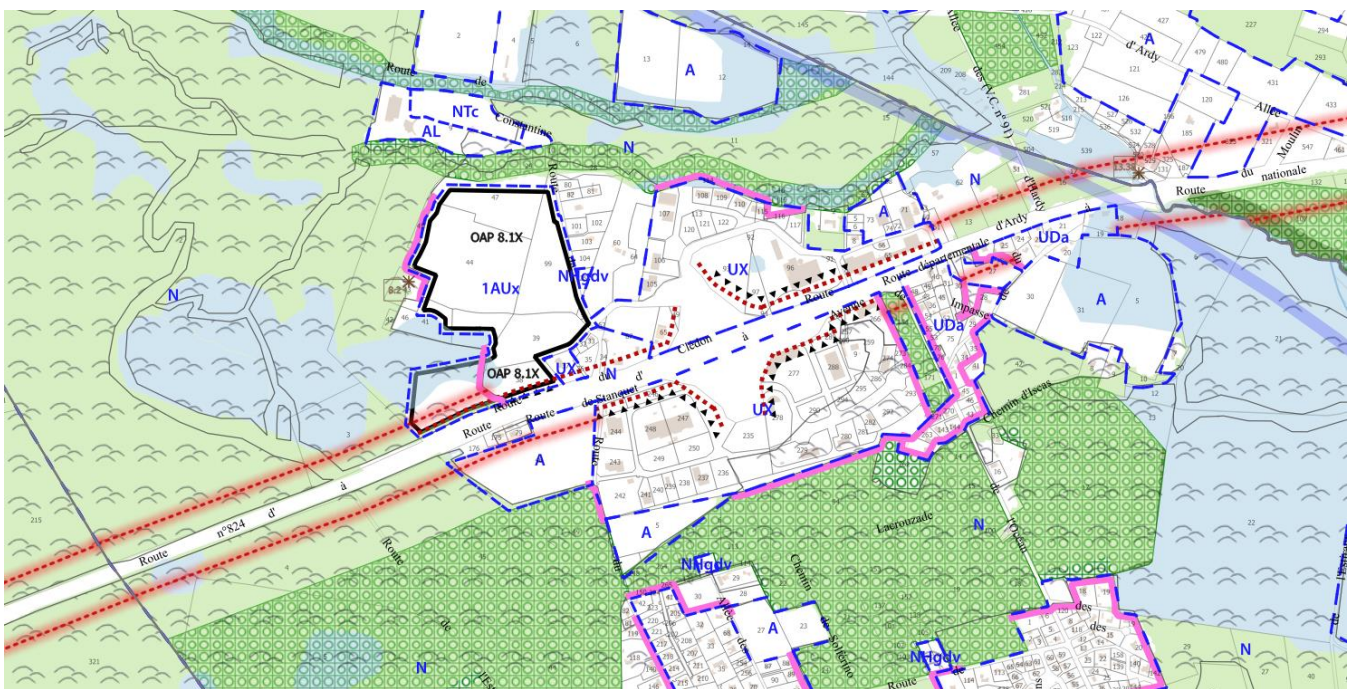


Après modification

Ajout du tracé de l'amendement Dupont pour la commune de Mèes

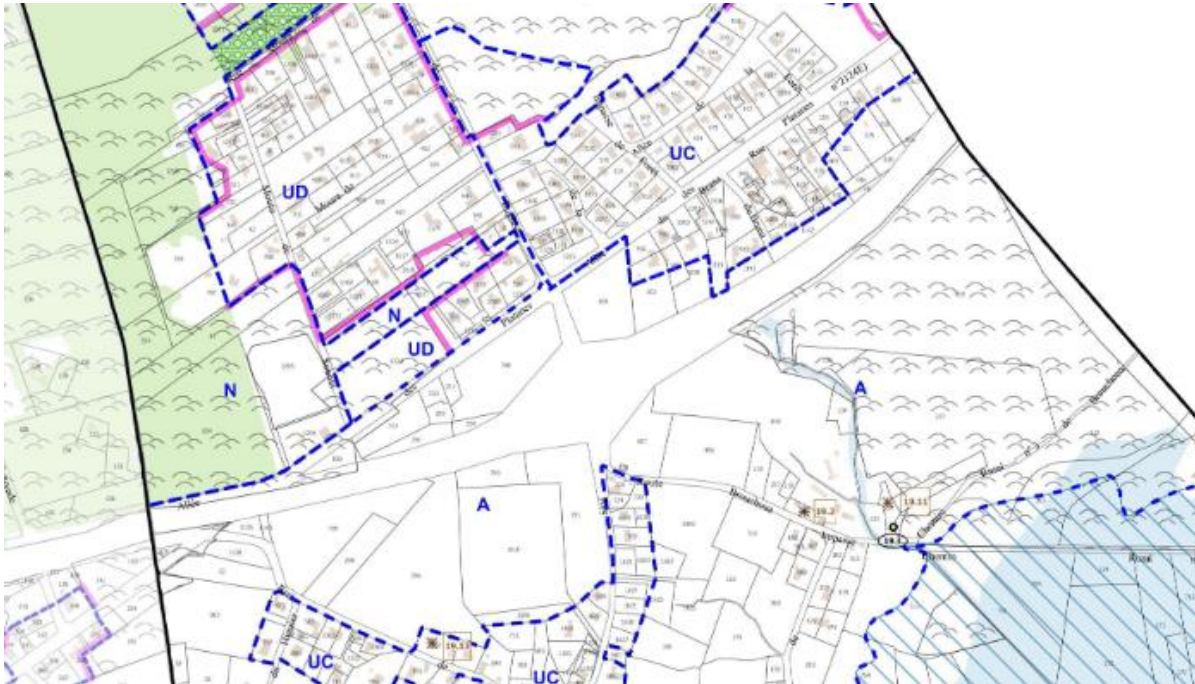


Avant modification

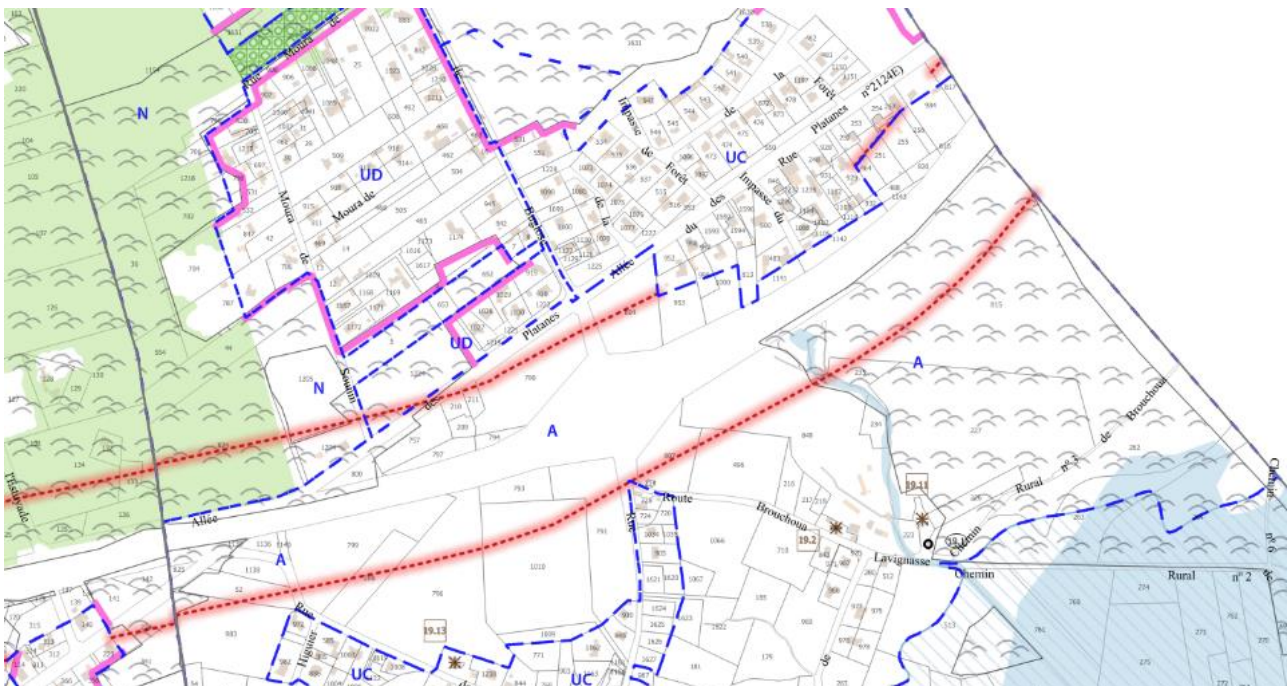


Après modification

Ajout du tracé de l'amendement Dupont pour la commune de Téthieu

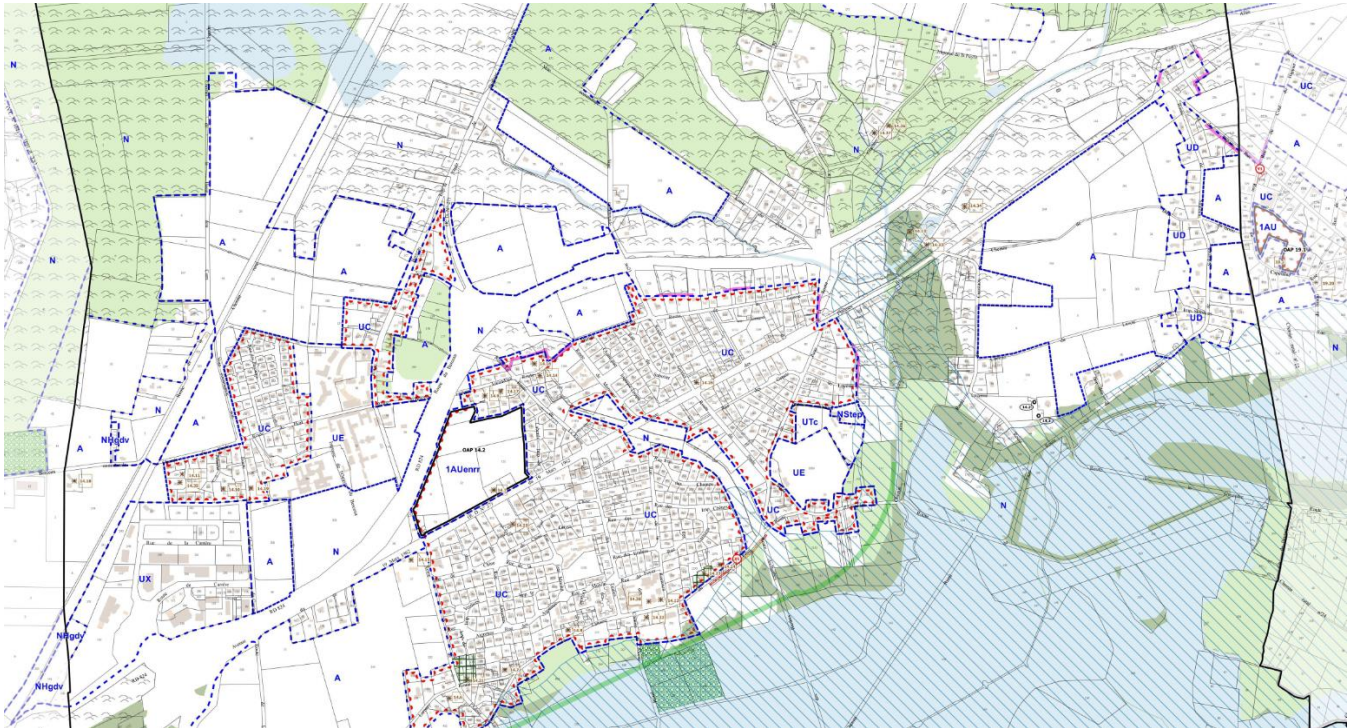


Avant modification

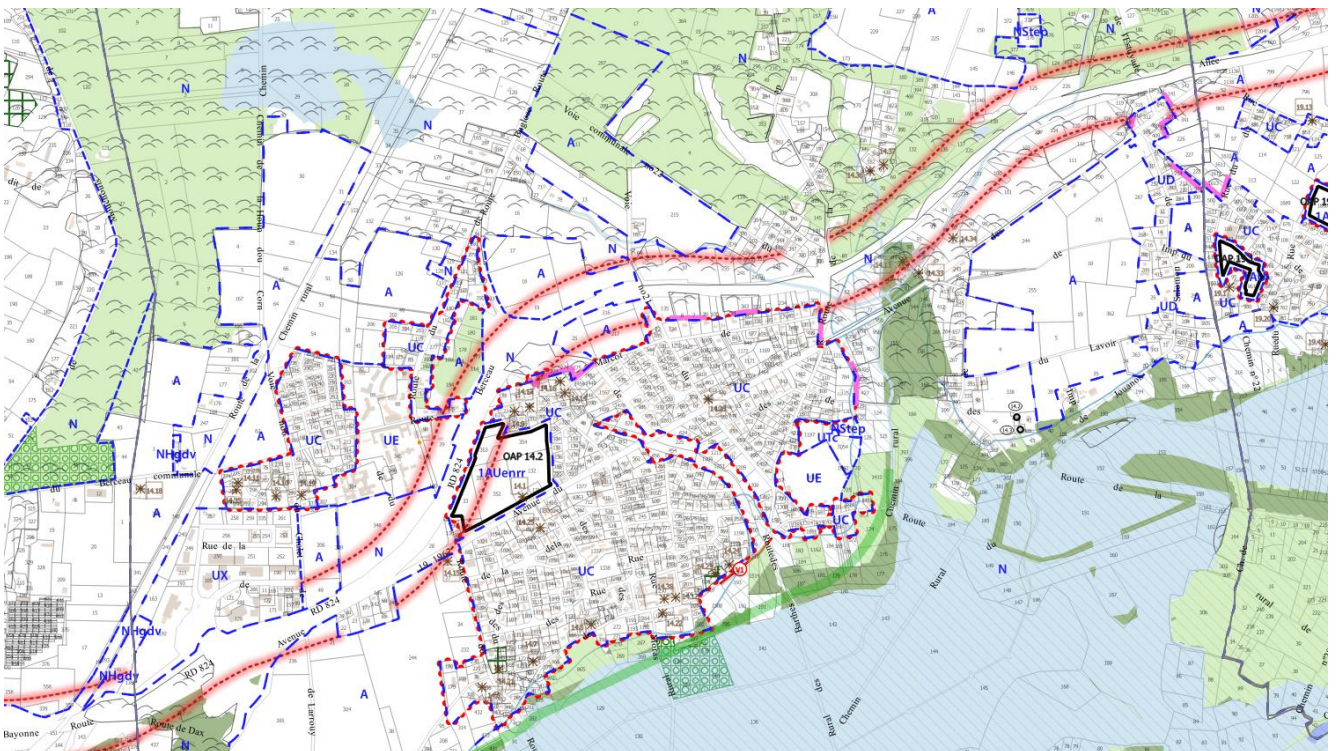


Après modification

Ajout du tracé de l'amendement Dupont pour la commune de Saint-Vincent-de-Paul



Avant modification



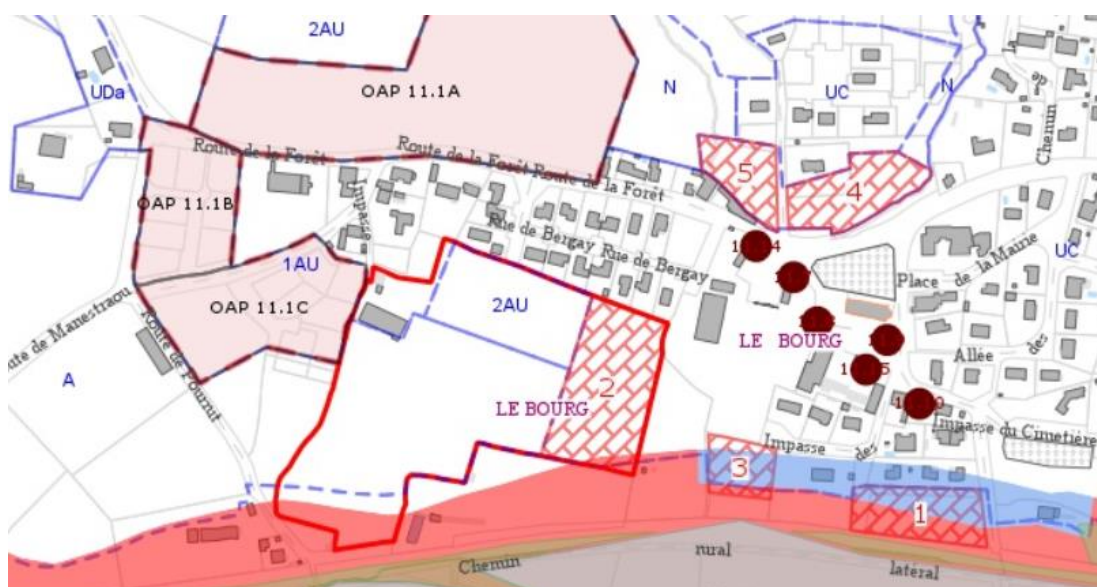
Après modification

3.3- LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES (ER)

3.3.1 Suppression de l'emplacement réservé ER2 à RIVIERE-SAAS-ET-GOURBY

Situation et objectifs recherchés :

Un emplacement réservé a été instauré sur la parcelle AC 40 (aujourd'hui parcelle AC 180) pour la création d'une aire de jeux. En date du 16 mai 2022, le propriétaire a fait valoir son droit de délaissement conformément aux articles L 152-2 et L 230-1 et suivants du Code de l'urbanisme, au bénéfice de la commune de RIVIERE-SAAS-ET-GOURBY qui a renoncé à acquérir ce foncier (Cf. annexe 4 du présent rapport).



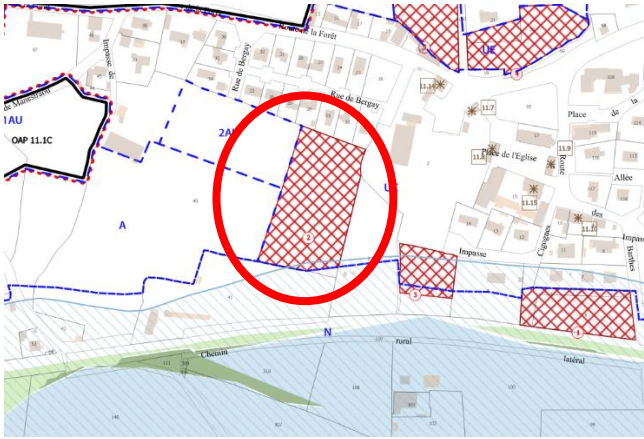
Extrait Intr@Géo – localisation de la parcelle AC 180

Ce renoncement entraînant de fait, la non-opposabilité de la servitude, il convient de supprimer l'emplacement réservé « ER2 » au PLUi-H.

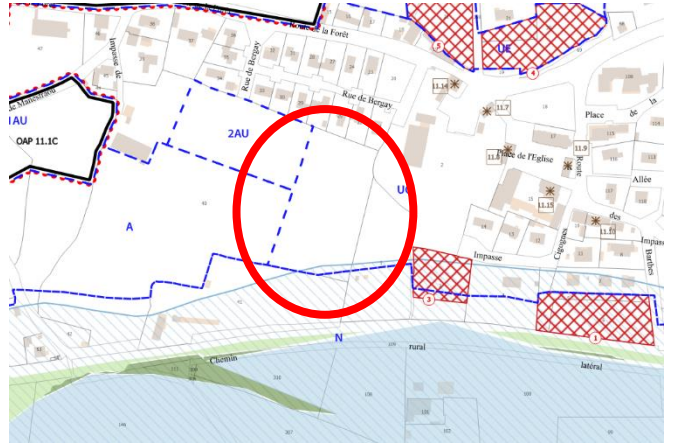
Projet de modification du PLUi-H :

Au vu des éléments présentés ci-dessus, il est proposé de :

- supprimer au *règlement graphique du PLUi-H* l'emplacement réservé n°2, ER2, à RIVIERE-SAAS-ET-GOURBY comme suit ;



Avant modification



Après modification

- Supprimer de la liste des emplacements réservés l'ER2 à RIVIERE-SAAS-ET-GOURBY et de revoir la numérotation de la liste des ER pour cette commune en conséquence ;

Emplacements réservés		
N°	Objet de la réservation	Bénéficiaire
1	Création d'une aire de stationnement	Commune
2	Création d'une aire de jeux	Commune
3	Création d'une aire de jeux	Commune
4	Création d'une aire de stationnement	Commune
5	Création d'une aire de stationnement	Commune

Avant modification

Emplacements réservés		
N°	Objet de la réservation	Bénéficiaire
1	Création d'une aire de stationnement	Commune
2	Création d'une aire de jeux	Commune
3	Création d'une aire de stationnement	Commune
4	Création d'une aire de stationnement	Commune

Après modification

3.3.2 Suppression de l'emplacement réservé V1 à TETHIEU

Situation et objectifs recherchés :

Un emplacement réservé « ERV1 » a été créé sur les parcelles A 1677, 1678, 1679 et 580 afin d'agrandir le carrefour de la voie communale n°1 de Pouy à Crabes avec la voie communale à Petit Lalanne.

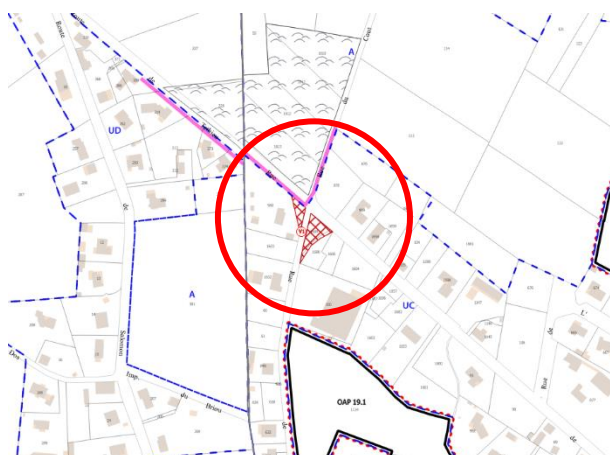
Suite à l'acquisition de la parcelle A 1679, la commune de TETHIEU ne souhaite pas maintenir l'existence de cette servitude (Cf. courrier en annexe 5 du présent rapport).

Il sera donc supprimé au PLUi-H lors de cette procédure.

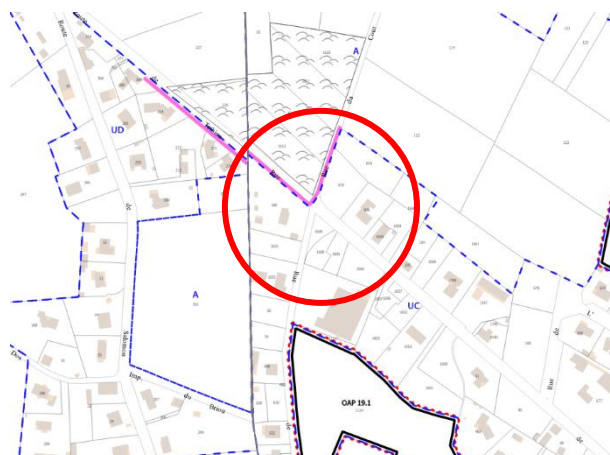
Projet de modification du PLUi-H :

Au vu des éléments présentés ci-dessus, il est proposé de :

- Supprimer au *règlement graphique du PLUi-H* l'emplacement réservé « ERV1 » à Téthieu comme suit :



Avant modification



Après modification

- de supprimer de la liste des emplacements réservés l'ERV1 à Téthieu et de revoir en conséquence la numérotation de la liste des ER pour cette commune :

Emplacements réservés		
N°	Objet de la réservation	Bénéficiaire
1	Agrandissement de la salle des fêtes et des ateliers communaux	Commune
V1	Agrandissement du carrefour de la voie communale n°1 de Pouy à Crabes avec la voie communale du bourg à Petit Lalanne	Commune

Avant modification

Emplacements réservés		
N°	Objet de la réservation	Bénéficiaire
1	Agrandissement de la salle des fêtes des ateliers communaux	Commune

Après modification

3.3.3 Suppression de l'emplacement réservé ER1 à YZOSSE

Situation et objectifs recherchés :

L'Orientation d'aménagement et de programmation OAP Yzosse Village 20.1, présente 3 secteurs A, B et C.

Le secteur C dispose d'un emplacement réservé dédié à des logements sociaux à destination de personnes âgées. Cette disposition est précisée p.36 du règlement écrit du PLUi-H dans le chapitre 1.4 MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE. Il est précisé que sur la totalité de la surface (parcelle cadastrée A 90 d'environ 10 200 m²), le programme de logement devra présenter 100% de son offre en logement social.

Il s'avère que la faisabilité de ce type de programme rencontre plusieurs contraintes dont notamment l'absence de services à proximité qui rend l'accueil d'un public âgé inadapté.

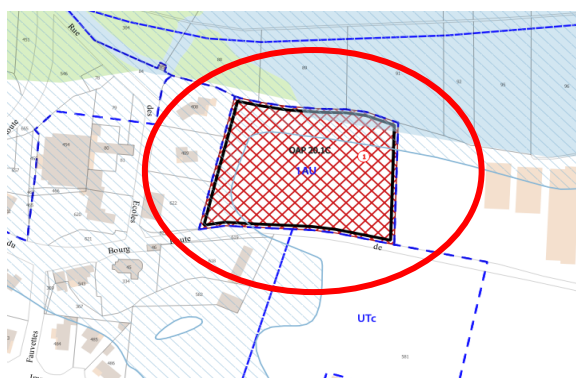
Depuis, le propriétaire de cette parcelle impactée par cette servitude à usé de son droit de délaissement. La commune d'YZOSSE ayant renoncé à l'acquisition de cette parcelle faute de capacité financière, la servitude est tombée (Cf. Annexe 6 du présent rapport).

Le PLUi-H du Grand Dax doit alors mettre à jour l'OAP 20.1 ainsi que les dispositions réglementaires qui lui sont liées.

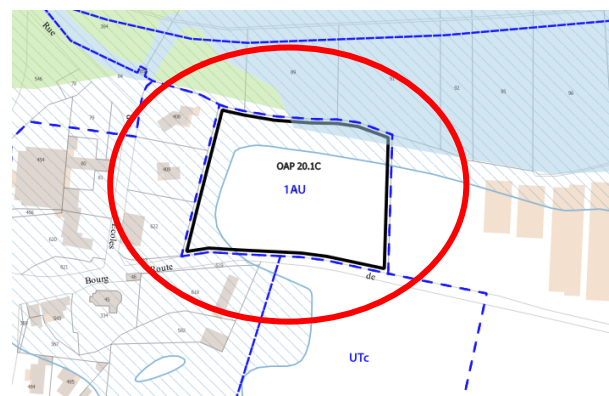
Projet de modification du PLUi-H :

Au vu des éléments présentés ci-dessus, il est proposé de :

- supprimer le *règlement graphique du PLUi-H* l'emplacement réservé n°1 à YZOSSE comme suit :



Avant modification



Après modification

- supprimer l'ER1 de la liste des emplacements réservés à YZOSSE et de revoir en conséquence la numérotation des ER pour cette commune ;

Emplacements réservés			Emplacements réservés		
N°	Objet de la réservation	Bénéficiaire	N°	Objet de la réservation	Bénéficiaire
1	Réalisation d'un programme de logements sociaux	Commune			

Avant modification

Après modification

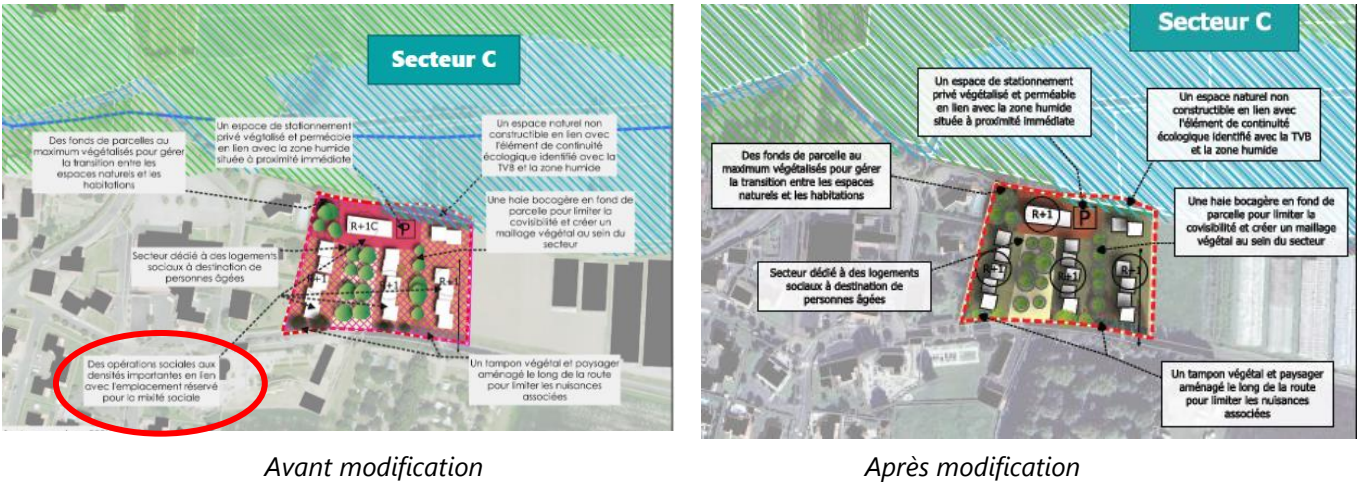
- supprimer la règle de mixité sociale associée à l'ER2 d'YZOSSE au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme, définie p.36 du règlement écrit du PLUi-H comme suit :

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 m²	8
N°2	Yzosse : parcelles cadastrées section OA n°90	Réalisation d'un programme de logements 100% à vocation sociale	10 182 m²	Non renseigné

- supprimer l'ER1 du schéma d'aménagement de l'OAP 20.1 village à YZOSSE comme suit :

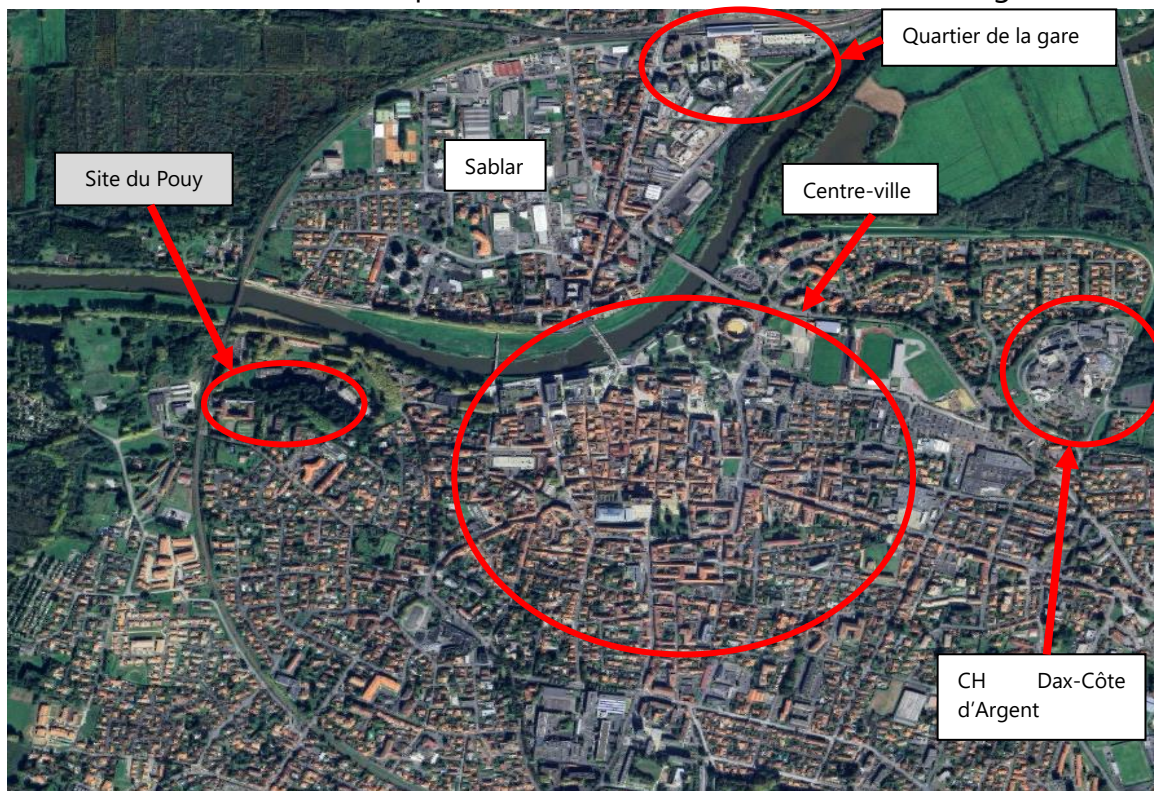


3.4- MODIFICATION DU VOLET 6 DU PLUI-H ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

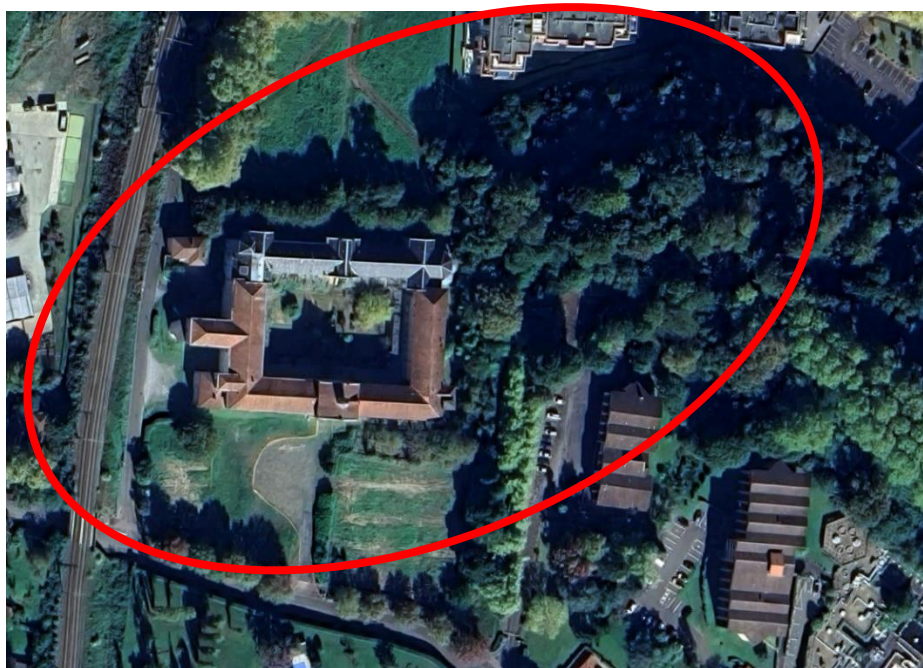
3.4.1 Création d'une nouvelle OAP à DAX, OAP 4.8 Pouy

Situation et objectifs recherchés :

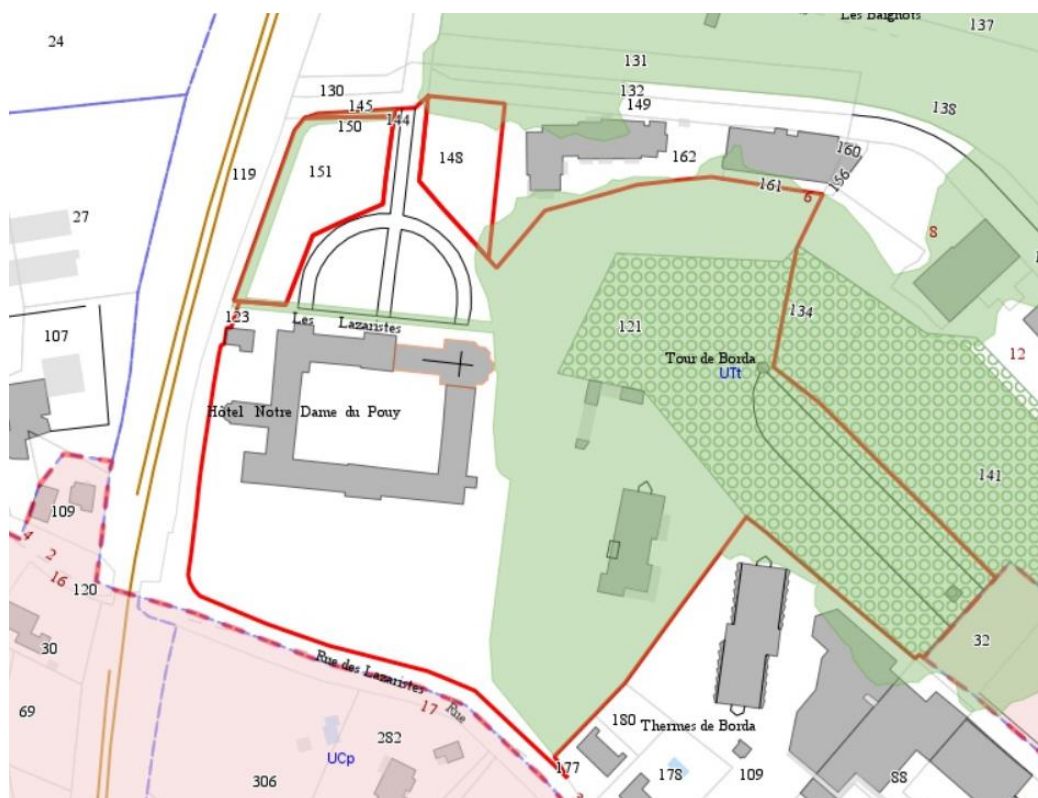
Le site du Pouy est situé à l'intérieur de la ceinture urbaine de DAX, matérialisée par la voie ferrée, entre le centre-ville et le quartier thermal à l'Est et le bois de Boulogne à l'Ouest.



Extraits GoogleMaps – Vue aérienne de Dax ci-dessus et zoom site du Pouy ci-dessous.



Ce site concerne les parcelles AC 121, 123, 151, 150, 148 et 144 telles qu'identifiées dans l'extrait du règlement graphique ci-dessous :



Extrait du règlement graphique du PLUi-H en vigueur

La parcelle AC 121 qui comprend une partie du Tuc d'Eauze, butte boisée située à l'Est sur le plan ci-dessus, et le bâtiment dit du Pouy » anciennement occupé par les Lazaristes.



Ci-dessus - vue depuis la rue des Lazaristes.



Extrait GoogleMaps - StreetView



Extrait GoogleMaps - StreetView

Le site présente de forts enjeux environnementaux, paysagers, architecturaux et patrimoniaux. Ce secteur fait par ailleurs partie du périmètre du Site patrimonial remarquable (SPR) de Dax. Il comprend des constructions présentant une qualité architecturale et patrimoniale telles que le bâtiment du Pouy, la chapelle attenante ou encore la Tour de Borda et des secteurs non bâtis présentant une qualité environnementale et paysagère tel que le Tuc d'Eauze (au sein duquel se situe la Tour de Borda) en trame verte principale et en espace boisé classé (EBC) au PLUi-H en vigueur.

Il est envisagé par la présente procédure de créer un nouveau zonage au sein de la zone U qui serait appliqué à ce secteur. Il s'agit du zonage UF présenté au point 3.1.7 du présent rapport.

Le Grand Dax a par ailleurs souhaité encadrer et accompagner l'aménagement futur de ce périmètre en créant une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP) afin de veiller à la bonne prise en compte lors de l'aménagement futur du site des enjeux environnementaux et patrimoniaux existants (trame verte principale, espace boisé classé) et

ceux révélés par les investigations naturalistes menées entre 2023 et 2024.

Ce projet répond également aux orientations du PADD et notamment l'Axe 1 « Vers un urbanisme durable, respectueux du cadre de vie » dont l'objectif est de veiller à préserver et valoriser les ressources naturelles et paysagères en offrant une qualité de vie aux habitants futurs et actuel.

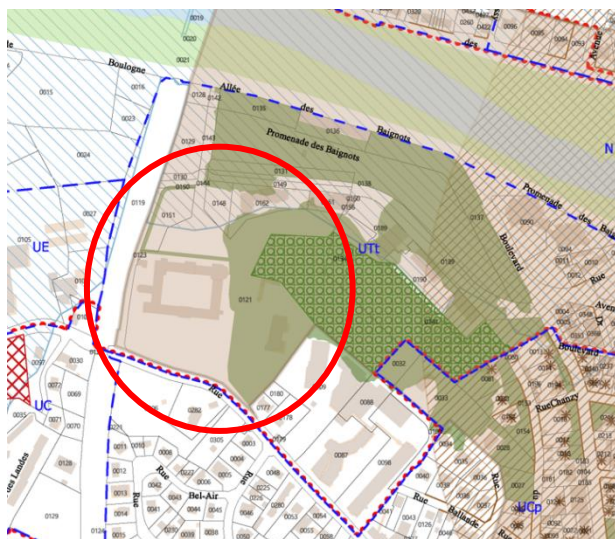
L'orientation d'aménagement et de programmation vise à ce que ces enjeux tant environnementaux que patrimoniaux, soient pleinement pris en compte lors de l'aménagement futur du site qui devra garantir leur préservation voire leur mise en valeur.

Projet de modification du PLUi-H :

Au vu des éléments présentés ci-dessous, il est proposé de :

- créer une nouvelle OAP, intitulée OAP 4.8 Pouy à DAX tel que présenté en annexe 7 du présent rapport.
- Ajouter au *volet 6 des orientations d'aménagement et de programmation* l'OAP 13.10 à Saint-Paul-lès-Dax ainsi qu'au *règlement graphique*, tel que projeté ci-dessous :

Extraits du règlement graphique



Avant modification



Après modification

3.4.2 Précision apportée au volet règlementaire de l'OAP du Golf

Situation et objectifs recherchés :

L'orientation d'aménagement et de programmation intitulée « Dax / Oeyreluy / Tercis – Le golf (1/2/3) » est présentée p. 118 à 121 dans le 6 – Orientation d'aménagement et de programmation du PLUi-H. Cette OAP comporte 3 schémas d'aménagements (un par commune) et un volet règlementaire qui vient préciser les dispositions règlementaires qui s'appliquent au sein de ce secteur d'OAP.

Le volet règlementaire comporte quelques imprécisions qu'il convient de rectifier :

- Erreur dans l'orthographe de la commune de OEYRELUY dans le titre :

Dax / Oereluy / Tercis – Le golf (1/2/3)

- Rédaction approximative :

Le projet d'aménagement devra être évité la détérioration des milieux et enjeux, en cas d'impossibilité, une compensation devra être envisagée. Le permis d'aménager devra intégrer les différents enjeux, dans le cadre d'études préalables et d'une évaluation environnementale fines.

Par ailleurs, ce secteur d'OAP comporte des zones 1AUg, 1AUgarch et 2AUg et 2AUgarch ainsi qu'une zone 1AUx réservée aux activités économiques. Or, aucune disposition règlementaire concernant la hauteur des constructions au sein de ce secteur 1AUx n'a été précisée.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions individuelles et groupées est fixée à R+1, les logements collectifs pourront monter à R+2+attique.

Conformément aux règles de hauteur existantes dans d'autres OAP à vocation économique au PLUi-H, il s'agirait de préciser que les constructions, au sein de cette zone 1AUx de d'OAP du golf, peuvent avoir une hauteur maximale de 12 mètres.

Cette règle s'avère nécessaire pour l'instruction de futures autorisation d'urbanisme dans cette zone 1AUx du projet golfique.

Projet de modification du PLUi-H :

Au vu des éléments présentés ci-dessus, il est proposé d'apporter les modifications suivantes au volet règlementaire de l'OAP Dax / Oeyreluy / Tercis présentée p.121, 6 - Orientations d'Aménagement et de programmation du PLUi-H :

- correction du nom de la commune de OEYRELUY dans le titre de la page :

Dax / Oereluy / Tercis – Le golf (1/2/3)

=>

Dax / Oeyreluy / Tercis – Le golf (1/2/3)

- ajustement de la phrase « *Le projet d'aménagement devra être évité la détérioration des milieux et enjeux, en cas d'impossibilité, une compensation devra être envisagée.* », modifiée comme suit :

« *Le projet d'aménagement devra ~~être~~ évité la détérioration des milieux et enjeux. ~~e~~En cas d'impossibilité, une compensation devra être envisagée.*

- ajout d'une précision de la hauteur des constructions à vocation économiques qui se situent au sein des zones 1AUx du projet de golf comme suit :

Hauteur

La hauteur maximale des constructions individuelles et groupées est fixée à R+1, les logements collectifs pourront monter à R+2+attique.

La hauteur maximale des constructions à vocation économique en zone 1AUx est fixée à 12 mètres au faitage.

3.4.3 Création d'une nouvelle OAP à SAINT-PAUL-LES-DAX, OAP 13.10 Centre-ville

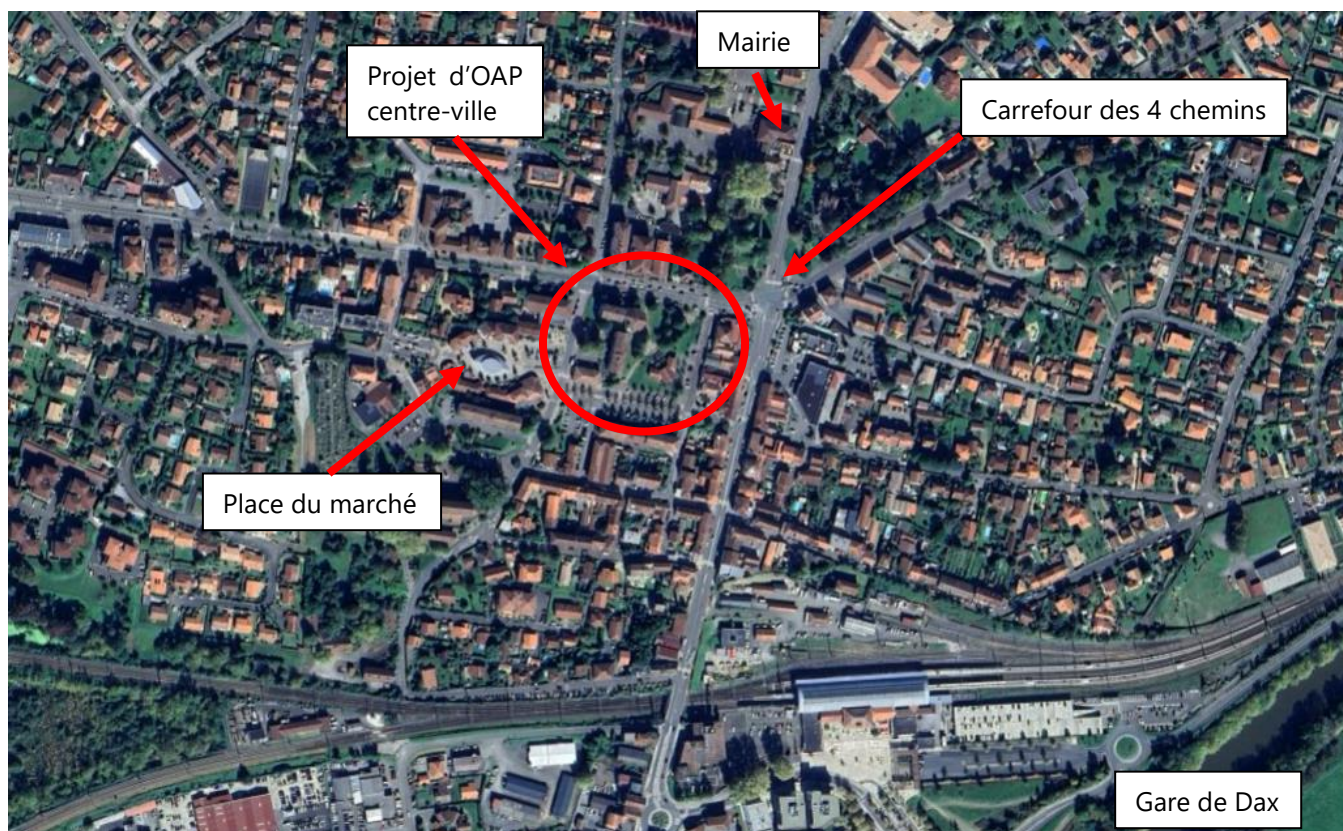
Situation et objectifs recherchés :

Le secteur concerné par ce projet d'orientation d'aménagement et de programmation se situe en centre-ville de SAINT-PAUL-LES-DAX, au Sud de l'Avenue de la Résistance, à l'angle des rues André Fourcade, Pierre Dupont et Victor Hugo. Cet îlot se compose actuellement de parties bâties et non bâties. Les constructions existantes comprennent des commerces, un restaurant ainsi que des résidences.

La Ville de SAINT-PAUL-LES-DAX souhaite accompagner la restructuration de ce secteur et permettre des constructions en alignement le long des voies afin de préserver le cœur d'îlot en espace commun paysager. Cet espace végétalisé permettrait de créer un lien avec le parc de la Mairie au Nord et la place du marché au Sud-Ouest.

Le secteur est en zone UA dont les dispositions réglementaires sont définies au *règlement écrit du PLUi-H* en vigueur. La zone UA est qualifiée de zone dense et mixte de centre-ville destinée à l'habitat, aux services et activités complémentaires à l'habitat.

Aussi, l'OAP 13.10 vise à imposer l'implantation des futures construction le long des voies qui contournent cet îlot afin d'éviter toute construction en cœur d'îlot pour conserver un espace végétalisé partagé et d'assurer des continuités piétonnes en lien avec les espaces structurants du centre-ville (mairie et place du marché).



Extrait GoogleMaps



Extrait GoogleMaps – zoom sur l'îlot



Extrait StreetView – Angles de l'Avenue de la Résistance et de la rue André Fourcade et
Avenue de la Résistance et la rue Victor Hugo



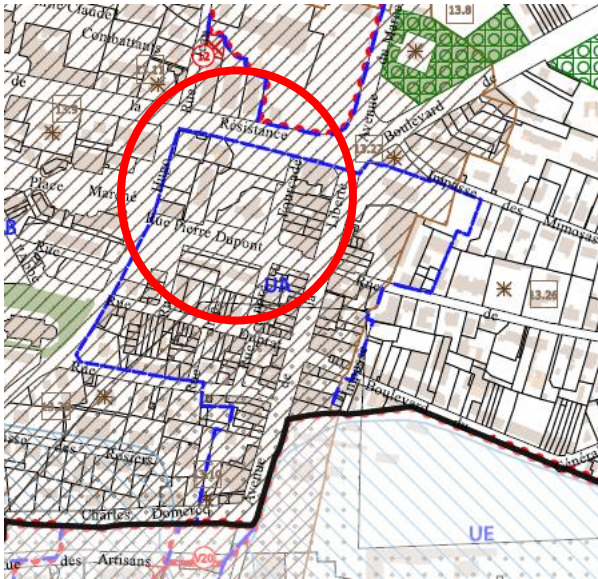
Extrait StreetView – Angles de la rue André Fourcade et Pierre Dupont et
Rue Pierre Dupont et la rue Victor Hugo

Projet de modification du PLUi-H :

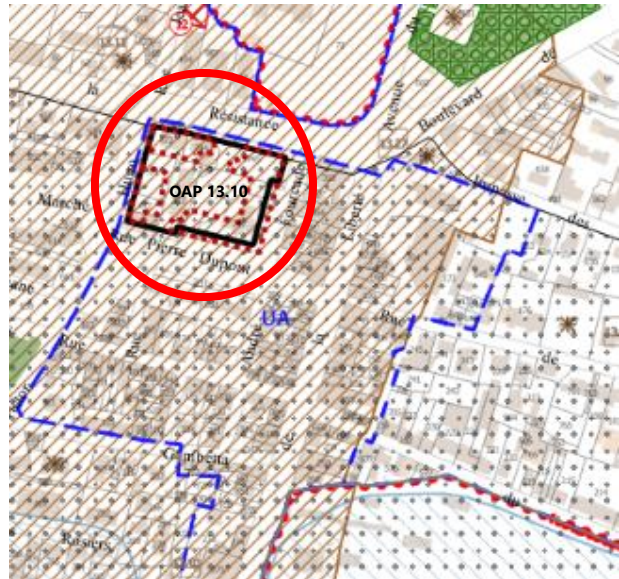
Au vu des éléments présentés ci-dessus, il est proposé de modifier les éléments suivants :

- Création d'une nouvelle OAP 13.10 Centre-ville à SAINT-PAUL-LES-DAX dans le 6-
Orientations d'aménagement et de programmation du PLUi-H, tel que proposé en annexe
8 du présent rapport ;
- Ajout au *règlement graphique* de l'OAP 13.10 et d'une marge de recul particulière afin
de signifier une prescription d'implantation des constructions par rapport aux voies et
emprises publiques tel que proposé ci-dessous ;

Extraits du règlement graphique



Avant modification



Après modification

IV. ANNEXES

Annexe 1 : Présentation des règles écrites de la zone UF.....	80
Annexe 2 : Courrier Grand Dax – Sobrim.....	100
Annexe 3 : Liste des STECAL.....	95
Annexe 4 : ER2 - Courrier de renonciation de la commune de Rivière-Saas- et-Gourby.....	97
Annexe 5 : ERV1 – Courrier de demande de suppression de la commune de Téthieu.....	98
Annexe 6 : ER1 – Courrier de renonciation de la commune d'Yzosse.....	99
Annexe 7 : Dax - OAP 4.8 Le Pouy.....	100
Annexe 8 : Saint-Paul-lès-Dax - OAP 13.10 Centre-ville.....	101

ANNEXE 1 - PRESENTATION DES REGLES ECRITES DE LA ZONE UF

Le projet de création d'un sous-secteur UF génère la modification de plusieurs éléments du *volet 3.1 règlement écrit du PLUi-H* en vigueur. Les modifications sont précisées dans la présente annexe n°1 du rapport de présentation du projet de modification simplifiée n°3 (texte modifié et/ou ajouté surligné en jaune).

NB : les dispositions réglementaires de ce nouveau secteur UF sont identiques aux dispositions de du secteur UTt.

1.1 DESCRIPTIF DES ZONES (p.21)

1.1.1.9 Zone UF

La zone **UF** est une zone destinée aux formations et à certaines constructions qui leur sont directement liées.

1.2 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS - Figure 2 (p.29)

⇒ Ajout du secteur UF ;

Destinations	Sous-destinations	UA	UB	UC	UD	UE	UF	USpr	UT	UX	URu	1AU	2AU	A	N	Secteurs OAP
1. Exploitation agricole et forestière	• Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	✓	✓	X
	• Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	✓	X
2. Habitation	• Logement	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	• 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	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	• 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	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	• Entrepôt	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	• Bureau	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	• Centre de congrès et d'exposition	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

✓ destination autorisée X destination interdite ✓ destination autorisée sous conditions (pour chaque condition se reporter aux numéros ci-après)

1.3 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS - Figure 4 (p.34)

⇒ Ajout du secteur UF ;

Catégories d'usage du sol et natures des activités	UA	UB	UC	UD	UE	UF	USpr	UT	UX	URu	1AU	2AU	A	N	Secteurs OAP
Aménagement de terrains de camping, parc résidentiel de loisirs	X	X	X	X	X	X	X	✓a	X	✓j			X	✓a	✓j
Aménagement de terrain permettant l'installation de résidences démontables	X	X	X	X	X	X	X	X	X				X	✓b	
Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés (autres qu'équipement public)	X	X	X	X	✓	X	X	X	✓				X	✓c	
Aménagement d'un parc d'attraction et aires de jeux ou de sport (autre qu'équipement public)	X	X	X	X	X	X	X	X	✓				X	✓c	
Aménagement d'un golf	X	X	X	X	X	X	X	X	X				X	✓d	
Création de dépôt de véhicules, garages collectifs de caravanes et résidences ou habitations de loisir (plus de 10 unités)	X	X	X	X	X	X	X	X	✓e				X	X	
Exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m²)	✓f	✓f	✓f	✓f	✓f	✓f	✓f	✓f	✓f				✓f	✓f	
Aménagement d'aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage	X	X	X	X	X	X	X	X	X				X	✓g	
Installation d'une caravane pendant plus de 3 mois par an (hors parc résidentiel de loisirs, camping ou village de vacances)	X	X	X	X	X	X	X	X	X				X	X	
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	✓h	✓h	✓h	✓h	✓h	✓h	✓h	✓h	✓h				✓h	✓h	
Carrières	X	X	X	X	X	X	X	X	X				X	✓i	
Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés	X	X	X	X	X	X	X	X	✓				X	X	

1.3 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFETATION DES SOLS - Figure 4 (p.34)

⇒ Ajout du secteur UF ;

Figure 4 : Tableau des usages et affectation des sols autorisés par zone

Catégories d'usage du sol et natures des activités	UA	UB	UC	UD	UE	UF	USpr	UT	UX	URu	1AU	2AU	A	N	Secteurs OAP
Aménagement de terrains de camping, parc résidentiel de loisirs	x	x	x	x	x	x	x	✓a	x				x	✓a	
Aménagement de terrain permettant l'installation de résidences démontables	x	x	x	x	x	x	x	x	x				x	✓b	
Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés (autres qu'équipement public)	x	x	x	x	✓	x	x	x	✓				x	✓c	
Aménagement d'un parc d'attraction et aires de jeux ou de sport (autre qu'équipement public)	x	x	x	x	x	x	x	x	✓				x	✓c	
Aménagement d'un golf	x	x	x	x	x	x	x	x	x				x	✓d	
Création de dépôt de véhicules, garages collectifs de caravanes et résidences ou habitations de loisir (plus de 10 unités)	x	x	x	x	x	x	x	x	✓e				x	x	
Exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m²)	✓f	✓f	✓f	✓f	✓f	✓f	✓f	✓f	✓f	✓j	✓j		✓f	✓f	✓j
Aménagement d'aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage	x	x	x	x	x	x	x	x	x				x	✓g	
Installation d'une caravane pendant plus de 3 mois par an (hors parc résidentiel de loisirs, camping ou village de vacances)	x	x	x	x	x	x	x	x	x				x	x	
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	✓h	✓h	✓h	✓h	✓h	✓h	✓h	✓h	✓				✓h	✓h	
Carrières	x	x	x	x	x	x	x	x	x				x	✓i	
Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés	x	x	x	x	x	x	x	x	✓				x	x	

1.4 MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE - Figure 5 (p.36 et 38)

Figure 5 : tableau des règles en matière de mixité sociale à respecter par commune :

⇒ Ajout du secteur UF même si non concerné par les règles de mixité sociale et fonctionnelle ;

	UA	UB	UBp	UC	UCa	UCarch	UCentr	UCp	UC2	UD	UDa	UE	UF	USpr	UT	UTc	UTh	UTt	UX	UXentr	UXcom	URu	1AU	1AUentr	1AUg	1AUgarch	1AUx	2AU	2AUx	A	N
ANGOUME																						0									
BENESSE-LES-DAX																						0									
CANDRESSE																						0									
DAX	0	0*	0*	0*				0*	0*													0	0		0						
GOURBERA																						0									
HERM																						0									
HEUGAS																						0									
MEES																						0									
NARROSSE				0																		0									
OYRELUY																						0		0	0						
RIVIERE-SAAS-ET-GOURBY																						0	0								
SAINT-PANDELON																						0									
SAINT-PAUL-LES-DAX	0	0						0														0	0								
SAINT-VINCENT-DE-PAUL				0																		0	0								
SAUGNAC-ET-CAMBRAN																						0									
SEYRESSE																						0									
SIEST																						0									
TERCIS-LES-BAINS																						0		0	0						
TETHIEU																						0									
YZOSSE																						0									

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

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (p.41)

⇒ Ajout du secteur UF ;

2.1.1 PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (p.41)

2.1.1.1 Par rapport aux voies

- Règles générales en agglomération

L'implantation des constructions* par rapport aux voies et emprises publiques* doit respecter les règles suivantes :

Zones urbaines		Zones à urbaniser		Zones agricoles		Zones naturelles	
UA	①	1AU	②	A	②	N	②
UB	②	1AUenrr		AL		NC	
UBp		1AUG				NE	
UC		1AUGarch				Nenr	
UCa		1AUx	② ④			NH	
UCarch		2AU	②			NHgdv	
UCenr		2AUx				NJ	
UCp		2AUG				NL	
UC2		2AUGarch				NLg	
UD						NStep	
UDa						NTc	
UE	NR					NTh	
UF	②					NX	
USpr	① ③					NXe	
UT	②						
UTc							
UTh							
UTt							
UX	② ④						
UXenr	②						
UXcom							
URu	②						

NR : non règlementé

2.1.2 PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (p.46)

⇒ Ajout du secteur UF ;

- Règles générales :**

L'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives* doit respecter les règles suivantes :

Zones urbaines		Zones à urbaniser		Zones agricoles		Zones naturelles	
UA	❶	1AU	❷ ❸	A	❷ ❸	N	❷ ❸
UB	❷ ❸	1AUenrr		AL		NC	
UBp		1AUg				NE	
UC		1AUgarch				Nenr	
UCa		1AUx				NH	
UCarch		2AU				NHgdv	
UCenr		2AUx				NJ	
UCp		2AUg				NL	
UC2		2AUgarch				NLg	
UD						NStep	
UDa						NTc	
UE	❹					NTh	
UF	❷ ❸					NX	
USpr	❶ ❸					NXe	
UT	❷ ❸						
UTc							
UTh							
UTt							
UX							
UXenr							
UXcom							
URu	❷						

2.1.3 LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES (p.52)

⇒ Ajout du secteur UF ;

• Règles générales :

La distance entre deux bâtiments* non contigus implantés sur une même unité foncière* est règlementée par les règles figurant dans le tableau ci-après :

Zones urbaines		Zones à urbaniser et secteurs OAP		Zones agricoles		Zones naturelles		
UA	❶	1AU	NR	A	NR	N	NR	
UB		1AUenrr		AL		NC		
UBp		1AUg				NE		
UC		1AUgarch				Nenr		
UCa		1AUx				NH		
UCarch		2AU				NHgdv		
UCenr		2AUx				NJ		
UCp		2AUg				NL		
UC2		2AUgarch				NLg		
UD						NStep		
UDa						NTc		
UE	NR					NTh		
UF	❶					NX		
USpr	❶ ❷					NXe		
UT	❶							
UTc								
UTh								
UTt								
UX								
UXenr								
UXcom								
URu	❶							

NR : non règlementé

2.1.4 EMPRISE AU SOL (p.54)

⇒ Ajout du secteur UF ;

• Règles générales :

Pour chaque zone ou secteur, l'emprise au sol* des constructions* ne peut pas excéder un pourcentage de la surface du terrain, appelé coefficient d'emprise au sol (CES), indiqué dans le tableau suivant :

Zones urbaines		Zones à urbaniser et secteurs OAP		Zones agricoles		Zones naturelles	
UA	NR	1AU	Pour les constructions existantes 20% 1	A	20% ¹	N	20% ¹
UB	70%	1AUenrr		AL		NC	20%
UBp		1AUg				NE	NR
UC		1AUx				NH	20% ¹
UCa	60%	2AU	Voir CES associé à chaque OAP sectorielle			NHgdv	20%
UCarch		2AUx				NJ	20% ²
UCenr		2AUg				NL	20%
UCp		2AUgarch				NLg	
UC2						NStep	NR
UD	40%					NTc	20%
UDa	20%					NTh	
UE	NR					NX	
UF	60%					NXe	
USpr	NR						
UT	60%						
UTc							
UTh							
UTt							
UX	50%						
UXenr							
UXcom							
URu	Voir CES associé à l'OAP sectorielle correspondante						

NR : non règlementé

2.1.5 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (p.56)

⇒ Ajout du secteur UF ;

- Règles générales :

La hauteur totale des constructions* ne peut excéder celle indiquée dans le tableau ci-dessous :

Zones urbaines		Zones à urbaniser et secteurs OAP		Zones agricoles			Zones naturelles			
				Habitations existantes		Habitation	Autres constructions autorisées dans le secteur		Habitation	Autres constructions autorisées dans le secteur
UA	R+4	1AU	Voir hauteur associée à chaque OAP sectorielle		A	R+1	12 m	N	R+1	12 m
UB	R+3	1AUenrr			AL			NC		
UBp					1AUg				NE	NR
UC	R+1	1AUgarch	RDC ❶					Nenr	NA	5 m
UCa			1AUx		Voir hauteur associée à chaque OAP sectorielle	R+1	NH	R+1	NA	
UCarch	RDC ❶	2AU	NHgdv				RDC	NA		
UCenr	R+1	2AUx	NJ	NA			3,50 m			
UCp		2AUg	NL				9 m			
UC2	R+2	2AUgarch					NLg	NA	R+2	
UD	R+1					NStep	12 m			
UDa						NTc	R+1	6 m		
UE	NR				NTh	12 m				
UF	R+5				NX	9 m				
USpr	R+4 ❷				NXe	9 m				
UT	R+5									
UTc	R+1									
UTh	R+5									
UTt										
UX	12 m									
UXenr										
UXcom										
URu	Voir hauteur associée à chaque OAP sectorielle									

NR : non règlementé NA : non autorisé

2.2 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES (p.60)

2.2.2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLOTURES (p.70)

2.2.2.1 Clôture implantée en bordure des voies et des emprises publiques (p.71)

⇒ Ajout du secteur UF ;

- Règles générales :**

L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières si la clôture est située à l'intersection de voies* ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...).

En bordure des voies* (publiques ou privées) et des emprises publiques, les clôtures devront respecter les types et hauteurs autorisés par commune, répertoriés dans le tableau suivant :

Zones urbaines		Zones à urbaniser et secteurs OAP		Zones agricoles		Zones naturelles	
UA	①	1AU	①	A	④	N	④
UB		1AUenrr		AL		NC	
UBp		1AUg				NE	
UC		1AUgarch				Nenr	
UCa		1AUx				NH	
UCarch		2AU				NHgdv	
UCenr		2AUx				NJ	
UCp		2AUg				NL	
UC2		2AUgarch				NLg	
UD						NStep	
UDa						NTc	
UE	NR					NTh	
UF	①					NX	③
USpr	②					NXe	
UT	①						
UTc	④						
UTh	①						
UTt							
UX	③						
UXenr							
UXcom							
URu	①						

NR : non réglementé

2.2.2.2 Clôture implantée en limite séparative (p.77)

⇒ Ajout du secteur UF ;

- Règles générales :**

En limite séparative, les clôtures devront respecter les types et hauteurs autorisés par commune, répertoriés dans le tableau suivant :

Zones urbaines		Zones à urbaniser et secteurs OAP		Zones agricoles		Zones naturelles	
UA	5	1AU	5	A	7	NC	7
UB		1AUenrr		AL		NE	
UBp		1AUg				Nenr	
UC		1AUgarch				NH	
UCa		1AUx				NHgdv	
UCarch		2AU				NJ	
UCenr		2AUx				NL	
UCp		2AUg				NLg	
UC2		2AUgarch				NStep	
UD						NTc	
UDa						NTh	
UE	NR					NX	6
UF	5					NXe	
USpr							
UT							
UTc							
UTh							
UTt							
UX	6						
UXenr							
UXcom	5						
URu							

NR : non règlementé

2.3 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS* (p.84)

⇒ Ajout du secteur UF ;

Les exigences et performances énergétiques et environnementales des constructions* varient en fonction de la zone ou du secteur dans lequel est située la construction*. Les règles à respecter, indiquées sous forme de numéro dans le tableau suivant, sont ensuite expliquées dans ce chapitre.

dans le tableau suivant, sont ensuite expliquées dans ce chapitre.

Zones urbaines		Zones à urbaniser		Zones agricoles		Zones naturelles		
UA	1 2 3 4	1AU	1 2 3 4	A	1 2	N	1 2	
UB		1AUenrr	1 2 3 4 5 6	AL		NC		
UBp		1AUg	1 2 3 4		NE	1 6		
UC		1AUgarch			Nenr	1 2		
UCa		1AUx			NH			
UCarch		2AU			NHgdv			
UCenr	1 2 3 4 6	2AUx			NJ			
UCp	2AUg	NL						
UC2	2AUgarch	NLg						
UD	1 2 3 4						NStep	
UDa							NTc	
UE							NTh	
UF								
USpr							NX	
UT						NXe		
UTc								
UTh								
UTt								
UX								
UXenr								
UXcom								
URu		1 2 3 4						

NR : non règlementé

2.5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS* (p.95)

2.5.2. ASPECT QUANTITATIF

2.5.2.2 Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

⇒ Ajout du secteur UF ;

Zones urbaines			Zones à urbaniser et secteurs OAP			Zones agricoles			Zones naturelles			
	❶	❷		❶	❷		❶	❷		❶	❷	
UA	0,2	0,1	1AU	Voir CBS associé à chaque OAP sectorielle		A	NR		N	NR		
UB	0,3	0,2	1AUenrr			AL			NC			
UBp					1AUg				NE			
UC	0,5	0,4	1AUgarch					Nenr				
UCa					1AUx				NH			
UCarch					2AU				NHgdv			
UCenr	NR				2AUx				NJ			
UCp	0,5	0,4			2AUg				NL			
UC2					2AUgarch						NLg	
UD	0,6	0,5							NStep			
UDa											NTc	
UE	NR										NTh	
UF	0,4	0,3									NX	
USpr	0,2	0,1									NXe	
UT	0,4	0,3										
UTc												
UTh												
UTt												
UX												
UXenr												
UXcom												
URu	Voir CBS associé à chaque OAP sectorielle											

NR : non règlementé

2.6 STATIONNEMENT (p.98)

2.6.1. NORMES DE STATIONNEMENT

⇒ Ajout du secteur UF ;

- Règles générales :

Pour chaque zone ou secteur, les règles suivantes s'appliquent :

Zones urbaines		Zones à urbaniser		Zones agricoles		Zones naturelles	
UA	1 2 3 4 6 7 8 9	1AU	1 5 7 8 9	A	1 5 8 9	N	1 5 8 9
UB	1 2 3 4 6 7 8 9	1AUenrr		AL		NC	
UBp	1 2 3 4 6 7 8 9	1AUg				NE	
UC	1 2 5 7 8 9	1AUgarch				Nenr	
UCa		1AUx				NH	
UCarch		2AU				NHgdv	
UCenr		2AUx				NJ	
UCp		2AUg				NL	
UC2	1 2 5 6 7 8 9	2AUgarch				NLg	
UD	1 5 7 8 9					NStep	
UDa						NTc	
UE	1 2 5 9					NTh	
UF	1 2 5 7 8 9					NX	
USpr	1 2 3 4 6 7 8 9					NXe	
UT	1 2 5 7 8 9						
UTc							
UTh							
UTt							
UX	1 4 7 8 9						
UXenr							
UXcom							
URu	1 2 5 7 8 9						

ANNEXE 2 : COURRIER GRAND DAX - SOBRIM

GRAND DAX AGGLOMÉRATION

Pôle prospective et aménagement

Direction de l'aménagement

Tél. : 05 58 56 39 69

Mail : speyres@grand-dax.fr

N/Réf. : CL/MN/VK/SP-2023-386172
Dossier suivi par : François LE FRECHE



SOBRIM
MADAME ALEXIA LABADENS
POLE HARISTEGUY
2 CHEMIN DE MARQUETTE

64100 BAYONNE

Objet : engagement à modifier le règlement graphique du PLUI-H pour installer des prescriptions « arch » sur une partie de votre permis d'aménager N° PA 040 207 22 00005 sur la commune de Oeyreluy

Dax, le 3 août 2023

Chère Madame,

Par un courriel en date du 26 juin 2023, vous nous informiez de vos derniers échanges avec la DRAC Nouvelle Aquitaine, dans le cadre de l'instruction des permis d'aménager de la 1^{re} tranche du projet résidentiel et golfique Harmana sur les communes de Dax, Tercis-les-Bains et Oeyreluy.

A l'occasion de l'élaboration de son PLUI-H, approuvé le 18 décembre 2019, le Grand Dax a défini des zonages 1AUGarch ou 2AUGarch lorsque la présomption de vestiges archéologiques était connue.

Au regard de la carte qui vous a été remise par la DRAC (en PJ) au printemps 2023, il apparaît qu'un nouveau secteur présente des enjeux archéologiques sur la commune de Oeyreluy, celui-ci n'avait pas été identifié jusqu'alors.

D'après votre analyse, ce périmètre « n°5 » sur la carte de la DRAC est situé au droit du permis d'aménager « PA4 » enregistré au numéro N° PA 040 207 22 00005 sur la commune de Oeyreluy, et concerne les lots n°1, 2, 3, 6, 32 et 33 de ce permis d'aménager.

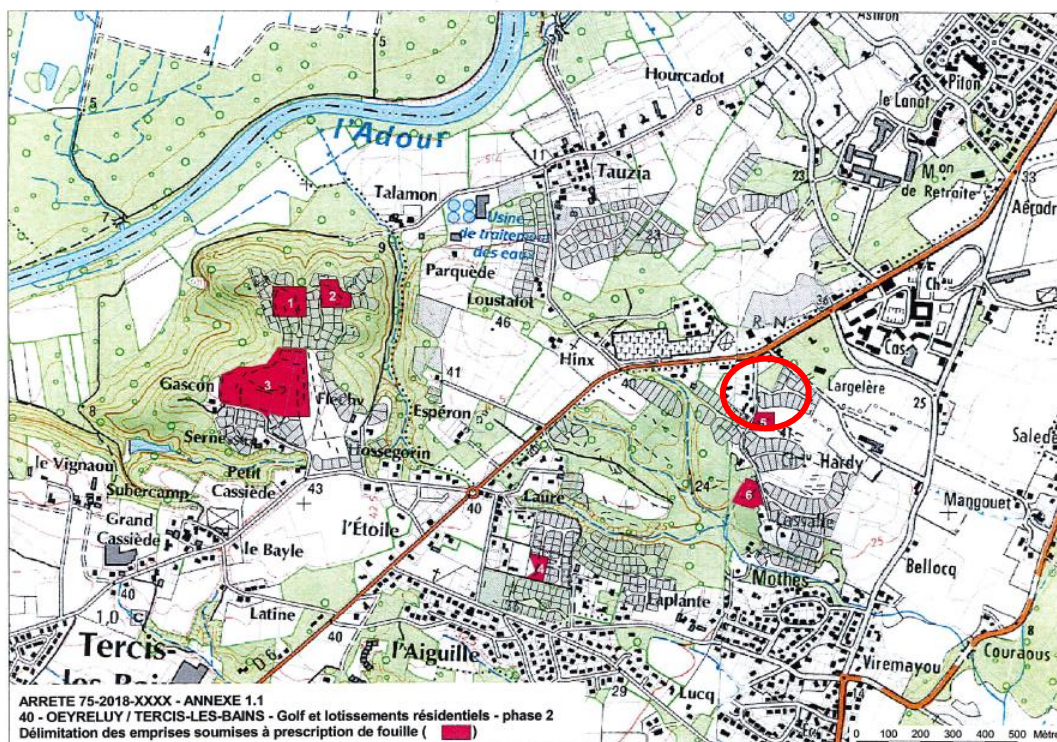
Aussi, faisant suite à votre demande, le Grand Dax s'engage à intégrer l'évolution du règlement graphique du PLUI-H pour instaurer des prescriptions « arch » sur un périmètre correspondant au périmètre « n°5 » du plan de la DRAC qui concerne les lots n°1-2-3-6-32-33 du permis d'aménager « PA4 » N° PA 040 207 22 00005 sur la commune de Oeyreluy, lors d'une prochaine procédure.

Je vous prie de recevoir, Chère Madame, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Bien à vous,

Julien DUBOIS
Président du Grand Dax
Maire de Dax

Toute correspondance doit être adressée à Monsieur le Président
Communauté d'agglomération du Grand Dax - 20 avenue de la gare - CS 10075 - 40102 DAX
Tél. : 05 58 56 39 40 - Fax : 05 58 56 39 41 - contact@grand-dax.fr - www.grand-dax.fr



ANNEXE 3 : LISTE DES STECAL

Approbation modification simplifiée n°3 du PLUi-H

Libellé	Commune	Surface en ha	Destination - Projet	Total de logements estimés
NE	Angoumé	0,09	Parking cimetière	
NH	Bénésse-lès-Dax	0,36	Projets de logements en assainissement autonome hérités du PLU	2
NEnr	Bénésse-lès-Dax	13,33	Zone naturelle artificialisée par le dépôt de déchets de la carrière de gypse de Pouillon. Cette zone, considérée comme friche, est revalorisée dans le cadre d'un projet de ferme photovoltaïque (projet en cours. Permis Etat accordé)	
NTc	Dax	7,51	Périmètre de camping préexistant sans extension	
NTc	Dax	3,12	Périmètre de camping préexistant sans extension	
NEnr	Dax	11,1	Zone naturelle artificialisée par d'anciens dépôts inertes. Afin de permettre la revalorisation de ce site considéré comme friche, l'implantation de panneaux photovoltaïque y est autorisée.	
NH	Dax	1,21	Aire de logements adaptés pour GDV déjà bâtie	
NH	Gourbera	2,68	Zone bâtie avec 1 logement potentiel (projet en cours)	1
NTc	Herm	2,49	Périmètre de camping avec projet d'extension	
NTh	Herm	0,5	Hôtel restaurant : détour proche des éléments bâtis afin de permettre un éventuel agrandissement	
NTc	Herm	0,61	Périmètre de camping préexistant sans extension	
NTc	Herm	4,08	Périmètre de camping préexistant sans extension	
NL	Herm	3,4	Périmètre dédié à la compétition équestre sans artificialisation	
NH	Heugas	1,08	zone bâtie autour de l'église et du cimetière avec 1 logement potentiel (projet en cours)	1
NH	Heugas	7,3	zone bâtie avec 1 logement potentiel résiduel (projet en cours).	1
NL	Heugas	1,2	zone de loisir (tir à l'arc, modélisme) identifié pour permettre la construction éventuelle d'un bâti léger supplémentaire	
Nxe	Heugas	0,5	zone naturelle à vocation économique non construite pour y autoriser de nouvelles constructions	
NTc	Mées	1,92	zone de tourisme avec hébergement permettant la réalisation d'un Parc résidentiel de loisir, en lien avec la ganadéria attenante, avec l'implantation d'habitations légères de tourisme (projet en cours)	
AL	Mées	2,85	zone agricole à vocation de loisir autour de l'activité de la ganadéria. Secteur destiné à accueillir des visiteurs avec un espace d'accueil et de restauration (projet en cours)	
NH	Oeyreluy	2,71	zone bâtie en continuité du bourg mais en assainissement autonome avec 4 logements potentiels.	4
NH	Oeyreluy	4,74	zone bâtie le long de la départementale avec 2 logements potentiels	2
NTh	Oeyreluy	1,15	zone de tourisme avec hébergement permettant la revalorisation du bâti existant et l'implantation d'habitations légères de tourisme	
NH	Oeyreluy	2,43	zone bâtie le long de la départementale avec 3 logements potentiels	3
NTh	Oeyreluy	0,84	zone à vocation touristique avec hébergement. Elle fait partie du projet de Golf et devrait accueillir un centre de bien-être et de santé alternative susceptible de s'appuyer sur le projet apicole à travers l'apithérapie.	
NXe	Rivière-Saas-et-Gourby	0,25	zone naturelle à vocation économique non construite pour y autoriser de nouvelles constructions	
NH	Saint-Pandelon	5,7	zone bâtie avec 1 logement potentiel (projet en cours)	1
NC	Saint-Pandelon	12,65	zone de carrière en activité	
NEnr	Saint-Pandelon	1,04	zone agricole artificialisée par des dépôts inertes. Afin de permettre la revalorisation de ce site considéré comme friche, l'implantation de panneaux photovoltaïque y est autorisée.	
NEnr	Saint-Pandelon	1,61	zone agricole artificialisée par des dépôts inertes. Afin de permettre la revalorisation de ce site considéré comme friche, l'implantation de panneaux photovoltaïque y est autorisée.	
NTh	Saint-Pandelon	0,11	zone à vocation touristique avec hébergement. Ce foncier bâti isolé accueille un hôtel restaurant. Ce secteur permet d'envisager son extension éventuelle.	
NTh	Saint-Pandelon	1,17	zone à vocation touristique avec hébergement au sein du château des Evêques (accueil de mariages-logés et séminaires d'entreprises)	
NHgdv	Saint-Paul-lès-Dax	1,42	zone destinée à l'accueil des gens du voyage. Elle correspond à l'aire d'accueil du Tuc pré existante, sans projet d'extension.	

Approbation modification simplifiée n°3 du PLUi-H

NHgdv	Saint-Paul-lès-Dax	3,2	zone destinée à l'accueil des gens du voyage. Elle correspond à l'aire de Grand passage pré existante, sans projet d'extension.	
NTc	Saint-Paul-lès-Dax	10,65	Périmètre de camping préexistant sans extension comportant de vastes espaces naturels	
NEnr	Saint-Paul-lès-Dax	10,45	zone naturelle artificialisée par d'anciens dépôts inertes. Afin de permettre la revalorisation de ce site considéré comme friche, l'implantation de panneaux photovoltaïque y est autorisée.	
NL	Saint-Paul-lès-Dax	0,5	zone de loisir pré existante à caractère naturel, destiné à la valorisation de l'activité de pêche. Le site comporte un bâtiment.	
NHgdv	Saint-Vincent-de-Paul	1,61	zone destinée à l'accueil des gens du voyage. Elle correspond à un terrain familial privé préexistant, sans projet d'extension.	
AL	Saint-Vincent-de-Paul	2,53	zone agricole à vocation de loisir autour de l'activité de la ganadéria. Secteur destiné à accueillir des visiteurs avec un espace d'accueil et de restauration (projet réalisé)	
NHgdv	Saint-Vincent-de-Paul	0,23	zone destinée à l'accueil des gens du voyage. Elle correspond à un terrain familial public géré par le Grand Dax. L'aménagement est préexistant, sans projet d'extension.	
NHgdv	Saint-Vincent-de-Paul	0,39	zone destinée à l'accueil des gens du voyage. Elle correspond à l'aire d'accueil du Tuc pré existante, sans projet d'extension.	
NL	Saint-Vincent-de-Paul	?	zone réservée aux activités de loisirs destinée à identifier le périmètre protégé d'un ancien camps de prisonnier de la seconde guerre mondiale. Espace destiné à permettre la reconstruction d'un bâtiment témoin pour l'accueil de groupe et d'une exposition de commémoration.	
NTc	Seyresse	0,95	Périmètre de camping préexistant sans extension	
NH	Tercis-les-Bains	2,32	zone bâtie avec 2 logements potentiels (projet en cours)	2
NL	Tercis-les-Bains	0,95	zone réservée aux activités de loisirs identifiée dans le centre-bourg pour le développement d'une offre d'infrastructures sportives (terrains de tennis, de football et rugby, d'un city stade) et d'une aire de stationnement.	
AL	Tercis-les-Bains	4,16	zone à vocation agricole et destinée à accueillir des activités culturelles, touristiques et de loisirs sans hébergement. Ce secteur, lié au projet de Golf, est destiné à un projet agricole à caractère pédagogique autour des abeilles et des techniques durables type permaculture.	
NL	Téthieu	0,0925	zone destinée à recevoir les installations nécessaires à l'accueil du public pour l'accrobranche (accueil, toilettes, parking ...)	
NH	Yzosse	0,59	zone bâtie avec 2 logements potentiels (projet en cours)	2
NTc	Yzosse	1,08	Périmètre de camping préexistant sans extension	
NH	Yzosse	1,97	zone bâtie avec 3 logements potentiels (projet en cours)	3
TOTAL		142,8225		22

Surface Grand Dax (ha) 34 400
% STECAL 0,42%

ANNEXE 4 : ER2 - COURRIER DE RENONCIATION DE LA COMMUNE DE RIVIERE-SAAS-et-Gourby



21, place de la Mairie
40180 RIVIERE-SAAS-ET-GOURBY

☎ 05.58.97.57.48
e-mail : mairie@rivieresaasetgourby.fr

Rivière-Saas-et-Gourby le 20 mars 2023

Le Maire

à

Monsieur [REDACTED]

40180 RIVIERE SAAS ET GOURBY

Objet : vente de votre parcelle

Monsieur,

Comme je vous l'indiquais par courrier en date du 17 janvier dernier, nous avons demandé l'avis des domaines pour estimer votre parcelle AC 40.

Suite à votre proposition et à leur estimation, je vous informe que la commune n'est pas intéressée par l'achat de cette parcelle.

Vous souhaitant bonne réception de la présente et restant à votre disposition,

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'assurance de mes salutations distinguées.

Hervé DARRIGADE
Maire de Rivière-Saas-et-Gourby
1^{er} vice-président de l'Agglomération du Grand Dax



ANNEXE 5 : ERV1 – COURRIER DE DEMANDE DE SUPPRESSION DE LA COMMUNE DE TETHIEU



Téthieu, le 06 Février 2025

Monsieur Le Président de la
Communauté d'Agglomération du
Grand Dax
20 Avenue de la Gare
40100 DAX

Monsieur le Président,

Dans le cadre de l'évolution du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, je souhaite vous faire part de la volonté de la Commune de Téthieu de supprimer l'emplacement réservé V1 sur les parcelles A 1678, 1677 et 580.

A ce titre, nous sollicitons une mise à jour du PLUI-H afin de prendre en compte cette suppression dans le cadre de la modification simplifiée n°3 engagée courant 2025..

Restant à votre disposition pour échanger sur cette demande, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de salutations distinguées.

Le Maire,
Alain DUBOURDIEU



Mairie de Téthieu – 373 Rue de l'église – 40990 TETHIEU
Tel : 05 58 89 90 29

ANNEXE 6 : ER1 – COURRIER DE RENONCIATION DE LA COMMUNE D'YZOSSE

Commune
d'Yzosse

Monsieur [REDACTED]

Yzosse,
Le 21 juin 2024.

Courrier en LRAR.

Objet : Usage du droit de délaissement parcelle cadastrée section A n°90

Monsieur [REDACTED]

Je fais suite à votre courrier en date du 12 juin 2024 précisant l'usage de votre droit de délaissement et sollicitant la commune d'Yzosse afin d'acquérir la parcelle cadastrée section A n°90 faisant l'objet de l'emplacement réservé N°1 destiné à la réalisation d'un programme de logements 100% à vocation sociale figurant au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUI H) de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax.

Lors de l'élaboration du PLUI H, cette servitude d'urbanisme a été mise en place afin de permettre sur votre parcelle la réalisation d'un programme de logements sociaux destinés notamment aux personnes âgées. Il s'agissait de permettre à des personnes disposant de peu de moyens de se loger à Yzosse, la commune étant en capacité d'acquérir votre parcelle.

A ce jour, la commune travaille sur d'autres projets et n'est plus en capacité notamment financière de d'acheter la parcelle cadastrée section A N°90.

En conséquence, je vous informe que la commune d'Yzosse renonce à acquérir votre parcelle et à faire usage de l'emplacement réservé N°1. Je joins à la présente la délibération du conseil municipal qui précise cette décision.

Par ailleurs, je vous informe que je vais saisir le Président de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax afin qu'il actualise le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme de l'Habitat en supprimant l'emplacement réservé N°1 grevant votre parcelle.

Je vous prie d'agréer, Monsieur [REDACTED] l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,

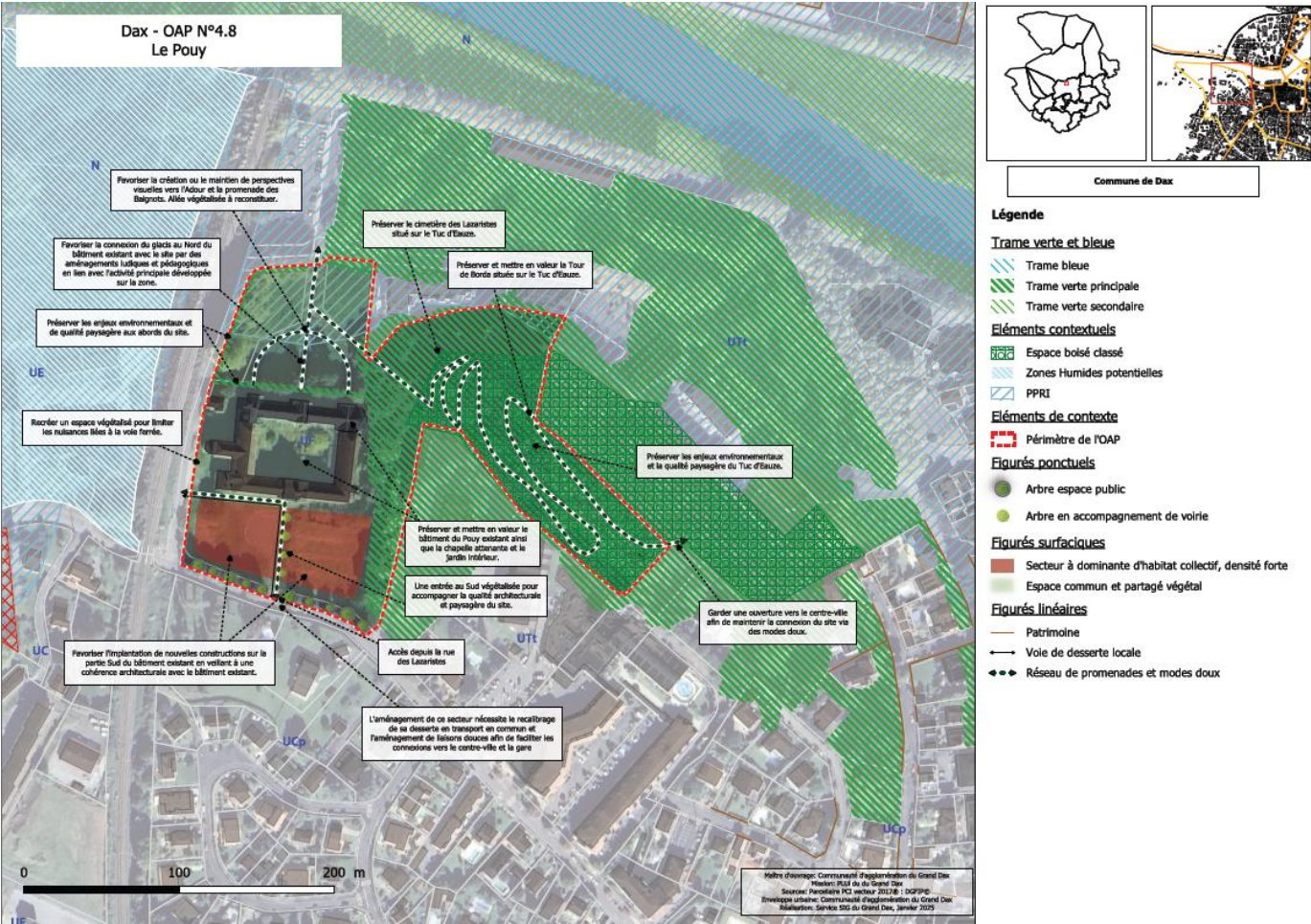

Thierry BOURDILLAS.



P.S. : délibération du 17 juin 2024.

2 Rue des Fauvettes 40180 Yzosse
Ouvertures : L 09h-12h30, Ma 13h30-16h45, J 09h-12h30 / 13h30-16h45, V 13h30-16h45
Tél 05.58.74.45.70. - Fax 05.58.56.26.21. - Courriel : mairie@yzosse.fr

ANNEXE 7 : DAX - OAP 4.8 LE POUY



Dax – Pouy (OAP 4.8)

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites et soumises à des conditions particulières

Le secteur à vocation mixte et à dominante de formation est destiné à tous types de formations et à certaines constructions qui leur sont directement liées. Les nouvelles constructions s'implanteront exclusivement au Sud du bâtiment du Pouy existant. Tout aménagement dans ce secteur devra prendre en compte la valeur et la qualité patrimoniale du site qui fait partie du périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Dax : le bâtiment du Pouy, la chapelle attenante, la Tour de Borda sur le Tuc d'Eauze et le cimetière.

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
Conformes aux destinations et sous-destinations définies pour le zonage correspondant au règlement écrit du PLUI-H.	▪ Les hébergements et logements en lien avec l'activité principale développée sur le secteur de l'OAP.

Emprise au sol

L'emprise au sol devra être conforme aux règles définies au règlement écrit du PLUI-H.

Hauteur

La hauteur devra être conforme aux règles définies au règlement écrit du PLUI-H.

Coefficient de Biotope de Surface (CBS)

Le coefficient de biotope et le taux de surface en pleine terre devront être conformes aux règles définies dans le règlement écrit du PLUI-H.

Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Phasage
1/Echéancier	Ces secteurs sont ouverts à l'urbanisation.
2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de la zone est soumise à une ou plusieurs opérations d'aménagement. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'aménagement futur de l'ensemble du site.
3/ Programmation	250 logements et hébergements environ sur le périmètre de l'OAP

Enjeux patrimoniaux et architecturaux

L'aménagement du secteur doit être élaboré en étroite collaboration avec la collectivité. Les constructions existantes telles que le bâtiment du Pouy, la chapelle attenante, la tour de Borda et le cimetière des Lazaristes nécessiteront une attention particulière afin de préserver et mettre en valeur leur caractère patrimonial et leur qualité architecturale. Le secteur est dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Dax (SPR).

Les nouvelles constructions envisagées devront être érigées en cohérence avec l'identité du site et le caractère des constructions existantes afin de former un ensemble bâti.

Enjeux environnementaux spécifiques : respect des principes Eviter/Réduire/Compenser

Ce secteur d'aménagement comporte des enjeux archéologiques et environnementaux divers qui doivent être pris en compte. Le projet d'aménagement devra se conformer à la doctrine ERC en privilégiant avant tout l'évitement de toute destruction ou altération des milieux naturels sensibles.

Les investigations naturalistes menées sur site entre 2023 et 2024 dans le bâtiment existant ont notamment révélé l'existence d'enjeux de préservation de gîtes à chiroptères qui devront être préservés lors de la phase de réhabilitation.

Les franges de l'opération seront traitées avec une grande attention (espaces agricoles et espaces bâtis voisins), notamment par des espaces végétalisés de qualité.

Le glacis au Nord du secteur devra bénéficier d'un traitement paysager de qualité et en lien avec l'activité principale du site afin de mettre en valeur la façade Nord du bâtiment du Pouy tout en prenant en compte les enjeux écologiques et de conserver le lien avec l'Adour et la promenade des Baignots.

La butte du Tuc d'Eauze fait l'objet de protections environnementales au PLUI-H. Le maillage des cheminements doux sera maintenu et amélioré.

ANNEXE 8 : SAINT-PAUL-LES-DAX - OAP 13.10 CENTRE-VILLE

**Saint-Paul-lès-Dax – LE CENTRE (OAP 13.10) CREATION**

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites et soumises à des conditions particulières

Le secteur dense et mixte de centre-ville prévoit un nouvel aménagement afin de permettre l'installation de nouvelles constructions à vocation résidentielle avec la possibilité d'implantation de commerces et bureaux, essentiellement en rez-de-chaussée en périphérie du secteur, afin de conserver un cœur d'îlot commun et paysagé. Cet espace veillera à favoriser les connexions par des mobilités douces d'une part vers l'Avenue de la Résistance au Nord et le centre-ville et la place du marché au Sud-Ouest.

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
Conformes aux destinations et sous-destinations définies pour le zonage correspondant au règlement écrit du PLUI-H	▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface de plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitations : activités non polluantes et non-nuisantes (bruit, odeur, ...). ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

Emprise au sol

L'emprise au sol devra être conforme aux règles correspondantes, définies au règlement écrit du PLUi-H.

Hauteur

La hauteur devra être conforme aux règles correspondantes, définies au règlement écrit du PLUi-H

Coefficient de Biotope de Surface (CBS)

Le coefficient de biotope et le taux de surface en pleine terre devront être conformes aux règles correspondantes, définies dans le règlement écrit du PLUi-H.

Enjeux environnementaux spécifiques : respect des principes Eviter/Réduire/Compenser

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Phasage
1/Echéancier	Ces secteurs sont ouverts à l'urbanisation.
2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de la zone est soumise à une ou plusieurs opérations d'aménagement.
	L'urbanisation du secteur s'effectuera en 4 tranches maximum. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'urbanisation future de l'ensemble du site.
3/ Programmation	150 logements environ + commerces-bureaux

Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

La programmation de logements envisagée sur le secteur = 150 logements environ dont 30% minimum de logements sociaux et parmi ceux-là, 10% pourront être en accession sociale à la propriété (BRS)

- Dont parc privé : 150 environ
- Dont parc social : au moins 45 à l'échelle de l'opération dont 15 pourront être en accession sociale à la propriété de type BRS.

La programmation s'apprécie à l'échelle de l'opération, la réalisation de l'OAP devra tenir compte de ces objectifs et assurer leur atteinte.

Principes de qualité architecturale des clôtures

Les traitements paysagers appropriés éviteront que les espaces soient clôturés entre les immeubles collectifs. Cet aménagement permettra des connexions par des liaisons douces avec le cœur d'îlot, en favorisant la circulation d'espèces, leur abri et la préservation de la biodiversité.

**Avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité
environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine relatif
au projet de modification simplifiée n°3 du plan local d'urbanisme
intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H)
du Grand Dax, porté par la communauté d'agglomération
du Grand Dax (40)**

N° MRAe 2025ACNA104

Dossier KPPAC-2025-17856

**Avis conforme rendu
en application du deuxième alinéa de l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme**

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la Région Nouvelle-Aquitaine

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme notamment son article R. 104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

Vu le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 relatif à l'inspection générale de l'environnement et du développement durable modifié par le décret n°2023-504 du 22 juin 2023 portant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale des plans et programmes ;

Vu la décision du 12 décembre 2024 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale portant délégation de compétence à ses membres pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas présentées au titre des articles R. 104-33 et suivants du Code de l'urbanisme ;

Vu le dossier fourni par la personne publique responsable enregistré sous le numéro de dossier figurant dans l'encadré ci-dessus, déposé par Monsieur le président du Grand Dax, reçu le 16 mai 2025 relatif au projet de modification simplifiée n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) du Grand Dax, en application des articles R. 104-33 deuxième alinéa à R. 104-35 du Code de l'urbanisme ;

Vu les éléments complémentaires reçus le 13 juin 2025 et ayant pu être pris en compte dans le cadre de cet avis ;

Vu la consultation de l'Agence régionale de santé en date du 2 juin 2025 ;

Considérant que la communauté d'agglomération du Grand Dax, 58 036 habitants en 2022 (source INSEE) sur un territoire de 34 425 hectares, compétente en matière d'urbanisme, souhaite apporter une troisième modification simplifiée à son plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) ; que le PLUi-H du Grand Dax a fait l'objet d'un avis¹ de la MRAe en date du 24 juillet 2019 et a été approuvé le 18 décembre 2019 ;

Considérant que cette modification simplifiée porte sur :

- l'ajout d'un atlas cartographique des sensibilités du territoire aux remontées de nappe phréatique en annexe du PLUi-H et de mesures dans les dispositions générales du règlement écrit ;
- des précisions apportées au règlement écrit relatives aux intitulés des secteurs de la zone naturelle N, aux constructions autorisées en secteur naturel NJ destiné aux jardins ouvriers et familiaux, aux tableaux des destinations et sous-destination et des usages et affectation des sols, à l'aspect extérieur des constructions, aux clôtures, aux règles alternatives ;
- la création du zonage UF à vocation d'activités universitaires sur le secteur du Pouy à Dax actuellement classé en zone UTt à vocation d'activités touristiques et de loisirs et la création de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP 4.8) associée ;
- la protection de clôtures dans le centre-bourg de Gourbera au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme ;
- le reclassement en zone 1AUgarch d'une partie de la zone à urbaniser 1AUg afin de prendre en compte un secteur à enjeux archéologiques dans la commune de Oeyreluy ;
- le reclassement en zone naturelle NHgdv dédiée à l'accueil des gens du voyage de quatre parcelles correspondant à des terrains familiaux actuellement classées en zone N à Mées ;
- le reclassement en zone naturelle NL à vocation sportive et de loisirs de deux parcelles (9 500 m²) classées actuellement en zone N dans le centre bourg de Tercis-les-Bains afin d'y permettre l'accueil d'une plaine des sports ;
- l'ajout de six granges susceptibles de changer de destination en zones A et N à Rivière-Saas-et-Gourby et de deux granges à Saint-Vincent-de-Paul ;
- l'élargissement du périmètre de « bonne desserte en transport en commun » à Saint-Paul-lès-Dax ;
- le reclassement en zone naturelle N de parcelles classées en zone à urbaniser 1AUenrr à Saint-Vincent-de-Paul et la modification de périmètre de l'OAP 14.2 associée ;
- la mise à jour du tracé relatif à l'Amendement Dupont à Mées, Saint-Paul-les-Dax, Angoumé, Téthieu, Saint-Vincent-de-Paul et Rivière-Saas-et-Gourby ;
- la suppression des emplacements réservés ER2 dédié à la création d'une aire de jeux à Rivière-Saas-et-Gourby et ERV1 dédié à l'agrandissement d'un carrefour à Téthieu ;
- la suppression de l'emplacement réservé ER1 dédié à la réalisation d'un programme de logements sociaux et de la servitude de mixité sociale imposant 100 % de logements sociaux sur la parcelle OA 90 ainsi que la modification de l'OAP 20.1 à Yzosse par la suppression de la mention relative à la réalisation d'opérations sociales sur le schéma d'aménagement pour le secteur C ;
- l'ajout d'une hauteur maximale des constructions fixée à 12 mètres pour les activités économiques prévues dans la zone 1AUx du golf ;
- la création de l'OAP 13.10 dans le centre-ville de Saint-Paul-lès-Dax comprenant la réalisation d'environ 150 logements, des commerces et des bureaux ;

Considérant que, selon l'article R. 104-35 du Code de l'urbanisme, le dossier de modification simplifiée n°3 du PLUi-H est transmis à la MRAe à un stade précoce et, au plus tard, avant l'examen conjoint, la soumission pour avis ou la notification aux personnes publiques associées ; qu'il convient de poursuivre le projet de modification simplifiée n°3 du PLUi-H, avant son approbation, afin :

- d'instaurer, dans le règlement du PLUi-H, le recours à une étude de sol pour s'assurer de l'aptitude des sols à recevoir des systèmes d'assainissement autonomes conformes à la réglementation sur les parcelles sur lesquelles des bâtiments sont susceptibles de changer de destination ;
- de compléter la protection, au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme et des espaces boisés classés (EBC) sur le secteur de projet de zonage UF à Dax, des milieux à enjeux écologiques modéré à fort dont la présence a été révélée par les investigations naturalistes menées entre 2023 et 2024, et de préserver les gîtes à chiroptères identifiés dans les constructions à réhabiliter ;

1 Avis 2019ANA143 du 24 juillet 2019 consultable à l'adresse suivante :
https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2019_8293_plui_dax_signe.pdf

Considérant les informations fournies par la collectivité et les attendus de la MRAe à prendre en compte par la personne publique responsable ;

rend un avis conforme

sur **l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale** pour le projet de modification simplifiée n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) du Grand Dax.

Conformément à l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme, la communauté d'agglomération du Grand Dax rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission Régionale d'Autorité environnementale <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr>

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Fait à Bordeaux, le 10 juillet 2025

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégataire

Signé

Cédric GHESQUIERES

REÇU LE

24 JUIN 2025

CAGD

Monsieur le Président
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND-DAX
20 avenue de la gare
CS10075
40 102 DAX Cedex

Mont de Marsan, le 17 juin 2025

Réf : URBA/NBV/2025-24

Objet : Modification
Simplifiée n°3 du PLUi-H du
GRAND-DAX

Dossier suivi par :
Nicolas BELLARDENT-
VALLEAU

Tél : 05 58 85 44 18
Tél : 06 32 23 73 45
territoires@landes.chambagri.fr
Siège Social

Cité Galliane - BP 279
40005 MONT DE MARSAN CEDEX
Tél. : 05 58 85 45 45
Fax : 05 58 85 45 46
accueil@landes.chambagri.fr

Antenne Hagetmau
Pôle d'Activités St Girons
55 rue du Général Gilliot
40700 HAGETMAU
Tél. : 05 58 79 77 70
Fax : 05 58 79 77 71

Antenne Yzosse
Maison du Paysan
1030 Route de Montfort
40180 YZOSSE
Tél. : 05 58 90 72 10
Fax : 05 58 90 72 11

Espace Tourisme Vert
137 avenue Foch - BP 279
40005 MONT DE MARSAN CEDEX
Tél. : 05 58 85 44 44
Fax : 05 58 85 44 45

Monsieur le Président,

Vous nous avez soumis pour avis le projet de modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Grand-Dax.

Cette modification simplifiée a pour objet de modifier le règlement écrit et graphique ainsi que les OAP en apportant 27 ajustements au document d'urbanisme.

Parmi l'ensemble des modifications qui selon nous vont dans le sens d'une meilleure compréhension du document d'urbanisme nous avons deux remarques à vous formuler.

Premièrement au niveau de la modification au point 3.1.12 concernant les clôtures, nous souhaiterions que vous apportiez des précisions sur la réglementation des clôtures en zones agricole et naturelle. En effet, les clôtures en limite de terrain agricole avec la présence d'élevage notamment de volailles n'est pas explicite au sein de votre document.

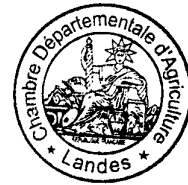
Deuxièmement au niveau de la modification au point 3.2.4 concernant les ajouts de changement de destination, deux changements nous posent question.

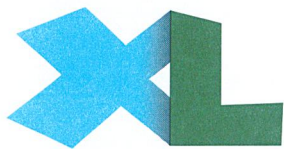
Les changements de destination des bâtiments présents sur les parcelles J172 sur la commune de Rivière-Saas-Gourby et AC137 sur la commune de Saint-Vincent-de-Paul sont situés à proximité d'un bâtiment d'élevage identifié dans le diagnostic agricole réalisé dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme en 2017. De ce fait, nous émettons une vigilance concernant ces deux changements de destination situés à moins de 100 mètres d'un bâtiment d'élevage. Nous ne souhaitons pas compromettre la pérennité et le développement des activités agricoles du territoire, c'est pourquoi il serait préférable de ne pas inscrire ces deux changements.

En conclusion, ces éléments étant exposés, et dans la mesure de leur prise en compte, la Chambre d'agriculture des Landes émet un avis favorable sur le projet de PLUi que vous nous avez transmis.

Restant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos respectueuses salutations.

Marie-Hélène Cazaubon
Présidente





Département
des Landes

Xavier Fortinon

Président du Conseil départemental

DGA Transitions Ecologique, Energétique et Mobilités

Réf. : RS/MPD - KKK D25070084 KFK

Dossier suivi par :
Rachel SOUQUET
Service Aménagement Durable
et Gestion Domaniale
Poste 83.05



Monsieur Julien DUBOIS
Conseiller départemental
Président de la Communauté
d'Agglomération du Grand Dax
Maire
20 avenue de la Gare
CS 10075
40102 DAX CEDEX

Le 22 JUL. 2025

Objet : Modification simplifiée n° 3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax - Avis du Département en tant que Personne Publique Associée.

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 20 mai 2025, vous m'avez transmis pour avis le projet de modification simplifiée n° 3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax.

L'objet de cette modification est d'apporter des adaptations sur les règlements écrit, graphique et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Je vous informe que le Département n'a pas d'observation à formuler sur le dossier à l'exception de porter à votre connaissance l'existence de l'Atlas des paysages des Landes, accessible à l'adresse suivante : <https://atlas-des-paysages.landes.fr/>. Il apporte des éléments de connaissance descriptifs et d'enjeux paysagers pouvant être utilisés dans le travail d'intégration paysagère de la zone (unités paysagères concernées par le territoire du Grand Dax : Vallée de l'Adour, Grande Lande, Maremne, Chalosse). Pour rappel, la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, renforce l'importance de la prise en compte du paysage dans les documents d'urbanisme.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée.

Bien à vous.

X.F. L

Xavier FORTINON

Président du Conseil départemental

Conseil départemental des Landes
Hôtel du Département
23 rue Victor Hugo
40025 MONT DE MARSAN CEDEX
Tél. : 05 58 05 40 40
Mél. : dgateem@landes.fr

landes.fr

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20251218-20251217-19-DE
Date de télétransmission : 19/12/2025
Date de réception préfecture : 19/12/2025



Direction départementale des territoires et de la mer

Service Aménagement et Risques

Bureau de la planification de l'urbanisme et application du droit des sols

Affaire suivie par : Christelle VETILLARD

Tél : 05 58 51 30 73

ddtm-sar@landes.gouv.fr

Mont-de-Marsan, le

04 NOV. 2025

Monsieur le président,

Vous avez sollicité l'avis de mon service sur le projet de modification simplifiée N°3 du PLUi-H de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax.

Cette modification porte sur :

- des ajustements rédactionnels et techniques du règlement écrit et graphique,
- l'intégration d'une nouvelle annexe relative aux risques de remontée de nappes,
- la création d'une nouvelle zone UF et d'OAP associées (notamment sur le site du Pouy à Dax),
- la suppression d'emplacements réservés devenus sans objet,
- la prise en compte de nouvelles prescriptions environnementales et patrimoniales,
- la création de STECAL à Mées et Tercis-les-Bains.

Ce dossier appelle de ma part des remarques de fond et de forme.

Tout d'abord, les corrections d'erreurs matérielles et ajustements techniques sont cohérents avec les évolutions réglementaires.

La création de la zone UF et de l'OAP associée correspond à un projet structurant (campus universitaire sur le site du Pouy) visant à la réhabilitation d'un patrimoine et au développement universitaire et urbain. La compatibilité explicite avec les orientations du PADD devra être démontrée et les prescriptions patrimoniales et environnementales intégrées dans l'OAP.

Monsieur Julien DUBOIS

Président de la Communauté d'Agglomération
du Grand Dax
20 avenue de la gare – CS 10075
40102 DAX Cedex

Préfecture des Landes
26 rue Victor Hugo
40021 MONT-DE-MARSAN
Tél. : 05 58 06 58 06
www.landes.gouv.fr



Ensuite, les préconisations de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAE) devront être suivies. En effet, le dossier ayant été transmis à un stade précoce, elle ne pouvait émettre un avis consolidé.

1. Les STECAL

Dans ce contexte, l'article L151-13 du Code de l'urbanisme rappelle que les STECAL doivent rester exceptionnels et dûment justifiés.

À ce titre, le dossier devra préciser l'impossibilité d'implantation en zones U ou AU déjà ouvertes et démontrer leur compatibilité avec le PADD, notamment au regard de la protection des espaces naturels et agricoles.

Mées (NHgdv)

Le projet vise à régulariser des terrains déjà occupés. Un diagnostic zones humides doit être réalisé, compte tenu de la proximité de milieux humides et du risque d'inondation de cave. La question du risque feux de forêt et de l'autorisation de défrichement doit être précisée.

Par ailleurs, concernant l'accueil des gens du voyage, le règlement proposé (un seul bloc sanitaire $\leq 20 \text{ m}^2$ par site) n'est pas compatible avec le décret n°2019-1478 du 26 décembre 2019 qui impose, pour les terrains familiaux locatifs publics, la réalisation de blocs sanitaires adaptés (lavabo, douche, WC) et d'une pièce de séjour/cuisine.

Il est recommandé de distinguer :

- les terrains d'accueil publics (soumis au décret 2019), et les terrains privés (qui pourraient relever d'une zone NHgdv spécifique).

Tercis-les-Bains (NL)

Il est à noter que la collectivité a fait le choix d'un classement en STECAL, appliquant ainsi un zonage différent des autres plaines de sports de l'agglomération. Ce choix devra être justifié dans le rapport de présentation.

1.1. Les risques

Les STECAL situés sur les parcelles AO 74 et AO 52 sont concernés par l'aléa fort du risque incendie de forêt.

Il est rappelé que la prise en compte de risque passera par un recul minimal de 12 mètres des futures constructions avec la zone d'aléa fort, et le cas échéant par la réalisation d'un espace périphérique circulaire de 6 mètres de large.

Au niveau des documents graphiques, les interfaces avec la zone d'aléa fort devront être reportées en périphérie de zone.

1.2. Zone UF et OAP du Pouy

Le projet de campus universitaire constitue une évolution majeure. Il conviendra de sécuriser la démonstration de compatibilité avec le PADD, en intégrant les prescriptions patrimoniales (Tour de Borda, chapelle, etc ...) et environnementales (EBC, trame verte, biodiversité), ainsi que de veiller à la cohérence des règles d'urbanisme ; notamment sur les changements de destination et la gestion du risque inondation.

De plus, conformément à l'article L.151-6-2 du code de l'urbanisme, il est indispensable que les actions nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques soient intégrées de manière claire et précise dans l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation (OAP). Cette intégration permettra de concilier développement urbain et préservation des espaces naturels, en renforçant la trame écologique et en favorisant la biodiversité. Ceci est valable pour les 3 OAP concernées par ce projet de modification (OAP 4.8, OAP 3.10 et OAP du golf).

1.3. Les risques inondation par remontée/débordement de nappes

L'intégration des données BRGM 2018 en annexe 4.19 constitue une avancée.

Toutefois, pour garantir l'opposabilité juridique, il est recommandé de reporter ces données dans les documents graphiques du règlement et non en simple annexe.

Les prescriptions de rehausse de planchers (+0,30 mètres minimum) devront être explicitement intégrées.

1.4. Dispositions techniques et environnementales

Les adaptations concernant les piscines, annexes, clôtures, gouttières, serres et toitures photovoltaïques apportent de la clarté et de la lisibilité.

Le choix de renvoyer aux réglementations nationales pour le photovoltaïque et la performance énergétique est pertinent, sous réserve que la rédaction reste compréhensible pour les usagers.

2. Autres remarques d'ordre général, indépendantes du projet de modification simplifiée n°3 du PLUi, sur la prise en compte des risques naturels

Les remarques ci-après ne concernent pas spécifiquement cette procédure. Elles sont mentionnées pour une prise en compte dans le cadre d'une prochaine évolution du document.

2.1. Remarque générale

Le règlement comprend un chapitre intitulé « dispositions générales » intégrant des règles. Pour que ces règles soient opposables en matière d'application du droit des sols, ce chapitre devra être renommé « Dispositions et règles générales ».

2.2. Remarque sur la prise en compte du risque incendie de forêt

Pour le risque incendie de forêt, en zone U, A et N, le règlement autorise pour les « parcelles de dimensions réduites situées hors opérations d'aménagement » (sans définir précisément cette notion) la possibilité d'implantation de nouvelles constructions à une distance de 6 mètres d'une zone d'aléa fort du risque incendie de forêt.

Au vu des événements de 2022, il est rappelé les règles qui s'appliquent dans le massif des Landes de Gascogne :

- les projets ponctuels doivent être implantés à 12 mètres minimum d'une zone d'aléa fort. Aucune dérogation à ce principe n'est envisageable.

Cette distance pourra être portée à 20 mètres minimum pour les constructions relevant de la destination « industrie », voire à 30 mètres minimum pour les ICPE constituant un risque particulier d'incendie ou d'explosion, selon l'arrêté préfectoral relatif à la protection de la forêt contre l'incendie et le règlement interdépartemental de protection de la forêt contre l'incendie du 7 juillet 2023.

Les opérations d'aménagement d'ensemble (les DP valant division y étant assimilées), en zones U et AU, doivent notamment :

- imposer un recul minimum de 12 mètres des constructions par rapport à l'interface d'aléa fort ;

- **réaliser une piste périphérique permettant aux véhicules de défense incendie de contourner le projet en situation d'urgence.**

À cet effet, un minimum de 6 mètres de large est nécessaire pour la circulation des véhicules incendie.

En outre, cette piste doit être :

- **reliée à la voie publique ;**
- **libre de tout obstacle entravant la circulation ;**
- **ne pas constituer un « cul-de-sac » pour les véhicules incendie ;**
- **être maîtrisée et pérenne ;**
- **et garantir un accès au massif tous les 500 m minimum.**

De plus, afin d'éviter tout nouvel enjeu en secteur isolé, le règlement devra intégrer que les projets (conduisant à un ajout d'enjeu) isolés en zone d'aléa fort du risque incendie de forêt (distants de plus de 100 mètres d'un ensemble de bâtis) seront interdits. Le règlement devra intégrer ce principe notamment en pages 24, 27 et 48.

2.3. Remarque sur la prise en compte du risque transport de matières dangereuses

Le territoire communautaire est traversé par plusieurs canalisations de transport de gaz naturel dont la société TEREGA est le gestionnaire.

Le tracé des canalisations et des bandes d'effets irréversibles et/ou létaux liées n'est pas reporté sur les documents graphiques des communes de Dax, Heugas, Rivière-saas-et-Gourby

et Seyresse. Cela devra être effectué au même titre que ~~pour les autres communes~~ concernées (Angoumé, Bénesse-les-Dax, Oeyreluy, Saint-Pandelon et Tercis-les-Bains).

Des zones dites « urbanisables » sont situées dans la bande d'effets irréversibles et/ou létaux.

La collectivité se rapprochera du gestionnaire pour compléter le règlement des zones concernées par les canalisations de transport.

Mes services se tiennent à votre disposition pour toute explication complémentaire.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le président, l'expression de ma considération distinguée

Pour le préfet,
la secrétaire générale
Stephanie MONTEUIL

RELEVÉ D'AVIS

Bureau foncier

Mont-de-Marsan, le 23/09/2025

Tél : 05 58 51 30 66

Mél : ddtm-sar-bf@landes.gouv.fr

Objet : CDPENAF du 16 septembre 2025

Président :

Mme Nadine CHEVASSUS	représentant le Préfet
----------------------	------------------------

Participants :

M. Jérôme PEYRUS	représentant la Direction Départementale des Territoires et de la Mer Pouvoir INAO
Mme Dominique DEGOS	Conseil Départemental + Pouvoir EPCI à partir de 16H15
M. Jérôme BAYLAC DOMENGETROY	Président CC Pays Morcenais Départ 16h15- Pouvoir donné à CD40
M. Michel HERRERO	Maire d'Estigarde
M. Hervé BOUYRIE	Maire de Messanges
M. Jean-Luc LAFENETRE	Maire de Maurrin
M. Kévin POUYSEGUR	Chambre d'agriculture des Landes Départ à 17H15 – Pouvoir donné à FDSEA
M. Thomas LARRERE	JA40
M. Jean-Baptiste LABORDE	Coordination Rurale - CR40
M. Denis LAFARGUE	FDSEA des Landes + Pouvoir CA40 à partir de 17H15
M. Marcel SAINT-CRICQ	Propriétaires-usufruitiers (FDPR)
M. Jean-Marc BENQUET	FDC 40
M. Jean-François LAGRAULA	Agrobio-BIO40 Départ à 18H05 – Pouvoir donné à la confédération paysanne
Mme Illia TOUSIS	Confédération Paysanne + Pouvoir AGROBIO à 18H05
M. Xavier MARTIN	Landes-Nature

M. Georges CINGAL

SEPANSO

Personnes excusées :

M. Marc-Antoine DESTRUHAUT	Chambre des Notaires
Mme Gabriella CARRERE	SySSO
M. Marcel PRUET	MODEF
M. Jean-Luc DUBROCA	Communes Forestières
M. Luc BLOTIN	INAO + Pouvoir donné à la DDTM
M. Bruno LACRAMPE (ne vote pas)	SAFER
M. Sébastien GENDRY (ne vote pas)	ONF

Agents de l'État :

M. Jérôme LARRIEU	DDTM/SAR/BF
M. Julien KERFORN	DDTM/SAR
Mme Agathe ROUX-LAFFONT	DDTM/SAR/BF
Mme Coralie SEYS	DDTM/MTE
M. Julien MARTI	DDTM/MTE

Personnes admises à la réunion :

M. Romain PARDES	CD 40
M. Jérôme TOFFOLI	CD 40
M. Yan CHASSERIO	CD 40

* * *

Quorum:

Le quorum étant atteint avec 17 votants (dont 4 pouvoirs), la réunion peut se tenir régulièrement.

* * *

Les avis contenus dans ce document n'engagent que le champ de compétence de la CDPENAF et ne préjugent en aucun cas d'autres réglementations s'appliquant, le cas échéant au projet. La conformité des projets aux dispositions des documents d'urbanisme relève de l'appréciation de l'autorité compétente.

2 – PLUi Modification simplifiée n°3 - Communauté d'Agglomération du Grand Dax – STECAL :

STECAL NHgvd à Méès – 4000 m² – Régularisation de terrains familiaux

Conclusion et décision de la commission : Défavorable

STECAL NHgvd à Méès – 1508 m² – Régularisation de terrains familiaux

Conclusion et décision de la commission : Défavorable

STECAL NHgvd à Méès – 4000 m² – Régularisation de terrains familiaux

Conclusion et décision de la commission : Défavorable

STECAL Zone NL du PLUi – 9500 m² – Plaine des sports, terrain de foot/rugby, tennis, city-stade, parking

Conclusion et décision de la commission : Favorable

* * * *

3 – PLUi MACS - Révision allégée – ST-MARTIN-DE-HINX :

Conclusion et décision de la commission : Favorable

* * * *

4 - Avis conformes soumis au vote individuel (autorisations d'urbanisme) : ombrières (L. 111-28 CU) :

NOVAFRANCE ENERGY à LARRIVIERE-SAINT-SAVIN - PC 040 145 25 O 0001 et PC 040 145 25 O 0002

Conclusion et décision de la commission : Avis favorable, sous réserve de mettre en place une garantie contractuelle entre l'exploitant et l'opérateur photovoltaïque sécurisant l'accès au droit du sol pour l'exploitant et le maintien de l'activité agricole envisagée pour la durée du projet.

* * * *

SASU MESSING XAVIER à MIRAMONT-SENSACQ - PC 040 185 25 O 0004

Conclusion et décision de la commission : Avis favorable, sous réserve de mettre en place une garantie contractuelle entre l'exploitant et l'opérateur photovoltaïque sécurisant l'accès au droit du sol pour l'exploitant et le maintien de l'activité agricole envisagée pour la durée du projet.

* * * *

5 - Avis conformes soumis au vote individuel (autorisations d'urbanisme) : projet agrivoltaïque (L. 111-27 CU) :

CENTRALE SOLAIRE AMDA VII à MONSEGUR - PC 040 190 24 O 0010

Conclusion et décision de la commission sur l'étude préalable agricole : Avis favorable.

Conclusion et décision de la commission sur le projet : Avis défavorable.

- Les indicateurs demandés par l'instruction technique (notamment le taux de couverture et la perte de SAU) doivent être calculés pour chaque parcelle et non à l'échelle du projet, la notion de parcelle étant à considérer au titre du R. 314-108 du Code de l'énergie.
- Pour apprécier le caractère significatif de la production agricole, il est demandé d'indiquer la surface non exploitée du fait de la présence des haies et de bandes enherbées sur chaque parcelle afin de calculer la perte de revenu et de productivité engendrée.
- Les parcelles qui feront effectivement l'objet du suivi expérimental et agronomique tel que décrit dans le protocole doivent être indiquées.
- Le caractère expérimental du projet est jugé contradictoire avec son emprise (60 ha).

- Le potentiel agronomique des parcelles du projet est jugé trop important pour y voir s'implanter ce type de projet (voir p. 34 du document *Projet de construction agrivoltaïque* : "L'emprise du projet agrivoltaïque se situe principalement sur l'unité de sol « Touyas développés sur les terrasses gunziennes de l'Adour » avec un type de sol dominant qui est le luvisol-redoxisol").
- Les cultures et la technologie choisies ne semblent pas les plus adaptées : la dernière étude en date (*Crop selection in Agri-PV : international review based strategic decision-making model*, mars 2025), qui fait une méta-analyse de nombreuses études et bibliographies, indique que les cultures de maïs, tournesol et soja sont parmi les moins adaptées à l'agrivoltaïsme, avec une vigilance particulière à avoir sur la densité des panneaux et le taux de couverture.

6 – Avis conformes sur liste soumis au vote individuel (autorisations d'urbanisme) : 8 dossiers

N°	Communes	Numéro de CU / DP / PC	Type de demande (hangar, maison d'habitation ...)	Vote (favorable/ défavorable)	Prescriptions /Réserves	Motifs
1	AUDIGNON	PC 040 017 25 C 0001	Hangar agricole avec couverture photovoltaïque, bardé sur 3 côtés	DEFAVORABLE		Le projet s'implante dans une partie non urbanisée du Règlement National d'Urbanisme (RNU).
2	BISCARROSSE	PC 040 046 18 X 0063 M04	Local matériel équestre avec couverture photovoltaïque	DEFAVORABLE		L'activité de pension de chevaux n'est pas considérée comme une activité professionnelle agricole au sens de l'article L. 311-1 CRPM ; la nécessité agricole du bâtiment n'est donc pas démontrée.

3	CAUPENNE	PC 040 078 25 O 0003	Hangar agricole avec couverture photovoltaïque, bardé sur 3 côtés	DEFAVORABLE		La hauteur du projet est jugée disproportionnée au vu de l'activité d'élevage (canards, lapins). L'emplacement prévu est trop éloigné du siège de l'exploitation. L'activité de vente de foin est considérée comme commerciale et non agricole.
4	HORSARRIEU	PC 040 128 25 O 0007	Hangar agricole avec couverture photovoltaïque, bardé sur 3 côtés	FAVORABLE		
5	MEES	PC 040 175 25 O 0012	Hangar agricole et forestier avec couverture photovoltaïque, bardé sur 2 côtés	DEFAVORABLE		Les activités du pétitionnaire ne sont pas de nature agricole mais des activités de transformation et de commerce qui doivent s'implanter dans les zones artisanales et commerciales prévues à cet effet.
6	SAUBUSSE	PC 040 293 25 O 0014	Hangar équestre avec couverture photovoltaïque, bardé sur 2 côtés	FAVORABLE		

7	SORT-EN-CHALOSSE	PC 040 308 25 O 0008	Hangar agricole avec couverture photovoltaïque, bardé sur 2 côtés	FAVORABLE		
---	------------------	----------------------	--	-----------	--	--

Z - Avis conformes sur liste soumis au vote global (autorisations d'urbanisme) : 16 dossiers

N°	Communes	Numéro de CU / DP / PC	Type de demande (hangar, maison d'habitation,...)	Vote (Favorable/ défavorable)	Prescription / Réserves	Motifs
1	YCHOUX	PC 040 332 25 O 0016	Hangar agricole avec couverture photovoltaïque, bardé sur 3 côtés	FAVORABLE		
2	SAUGNAC-ET-MURET	PC 040 295 25 O 0012	Hangar agricole avec couverture photovoltaïque, bardé sur 3,5 côtés	FAVORABLE		

3	CLERMONT	PC 040 084 25 O 0004	Hangar agricole avec couverture photovoltaïque, bardé sur 2 côtés	FAVORABLE		
4	SAINT-LAURENT-DE-GOSSE	PC 040 268 25 O 0004	Hangar agricole avec couverture photovoltaïque, bardé sur 2 côtés	FAVORABLE		
5	CAZERES-SUR-L'ADOUR	PC 040 080 25 O 0007	Hangar agricole avec couverture photovoltaïque, bardé sur 2 côtés	FAVORABLE		
6	SAINT-CRICQ-VILLENEUVE	PC 040 255 25 O 0004	Hangar agricole avec couverture photovoltaïque, bardé sur 3 côtés	FAVORABLE		

7	SORDE-L'ABBAYE	PC 040 306 25 O 0001	Hangar agricole avec couverture photovoltaïque, bardé sur 2 côtés	FAVORABLE		
8	MAGESCQ	PC 040 168 25 D 0029	Hangar agricole avec couverture photovoltaïque, clos	FAVORABLE	Sous réserve de la prise en compte des observations RISQUES.	
9	CASTETS	PC 040 075 25 O 0048	Hangar agricole avec couverture photovoltaïque, bardé sur 3 côtés	FAVORABLE		
10	LE FRECHE	PC 040 100 25 C 0003	Hangar agricole avec couverture photovoltaïque, bardé sur 2 côtés	FAVORABLE		
11	ESCALANS	PC 040 093 25 O 0001	Hangar agricole avec couverture photovoltaïque, bardé sur 2 côtés	FAVORABLE		

12	SOUPROSSE	PC 040 309 25 O 0007	Hangar agricole avec couverture photovoltaïque, bardé sur 2 côtés	FAVORABLE	Sous réserve d'application des règles sanitaires Influenza Aviaire Hautement Pathogène (IAHP) de la DETSPP.	
13	GABARRET	PC 040 102 25 O 0007	Hangar agricole avec couverture photovoltaïque, bardé sur 2 côtés	FAVORABLE		
14	RIVIERE-SAAS-ET-GOURBY	PC 040 244 25 O 0008	Hangar agricole avec couverture photovoltaïque, bardé sur 3 côtés	FAVORABLE		
15	CASTANDET	PC 040 070 25 O 0006	2 Bâtiements agricoles avec couverture photovoltaïque, bardé sur 2,5 côtés	FAVORABLE		
16	SAINT-LOUBOUER	PC 040 270 25 O 0002	Hangar agricole avec couverture photovoltaïque, bardé sur 2,5 côtés	FAVORABLE		

* * * *

8 - Avis conforme sur autorisation d'urbanisme portant sur un changement de destination à HERM (L. 151-11 CU) : CU 040 123 25 00029

Conclusion et décision de la commission : avis défavorable car le dossier contient trop peu d'informations pour que les membres de la commission puissent se prononcer.

* * * *

9 - avis simple sur liste soumis au vote global (autorisations d'urbanisme) : 2 dossiers

N°	Communes	Numéro de CU / DP / PC	Type de demande (hangar, maison d'habitation,...)	Vote (Favorable/ défavorable)	Prescription / Réserves	Motifs
1	VERT	PC 040 323 23 O 0004 M01		FAVORABLE		
2	PUJO LE PLAN	PC 040 238 25 O 0005	Bâtiment agricole démontable, clos, avec couverture photovoltaïque	FAVORABLE		

* * * *

10 - Questions / informations diverses

CONTIS 3 GLHD à Philondenx : la lettre de GLHD annonçant un recours contentieux a été transmise aux membres en amont de cette séance.

* * * *

L'ordre du jour étant achevé, la session est close.

La prochaine réunion se tiendra le mardi 7 octobre 2025.

Pour le président de la CDPENAF,
La directrice départementale



Nadine CHEVASSUS