

PLUi-H

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

PROJET DE 4^e MODIFICATION SIMPLIFIEE

Rapport de présentation de la modification simplifiée n°4

	<p>Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du xx xx xxxx</p> <p>Le Président,</p> <p>M. Julien DUBOIS</p>
--	---

SOMMAIRE

I. JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE RETENUE	4
II. DEROULE DE LA PROCEDURE	6
III. DESCRIPTION DES EVOLUTIONS A APPORTER AU DOCUMENT D'URBANISME.....	8
3.1- AJOUT D'UN NOUVEAU SECTEUR UTI AU SEIN DE LA ZONE UT.....	8
3.1.1- Situation et objectifs recherchés.....	8
3.1.2- Projet de modification du PLUi-H.....	12

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 n°1 des annexes, 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 n°1 approuvée le 14 février 2024
Mise à jour n°2 des annexes, arrêté du 21 juin 2024
Mise à jour n°3 des annexes, arrêté du 28 octobre 2024
Mise à jour n°4 des annexes, arrêté du 07 août 2025
Mise à jour n°5 des annexes, arrêté du 30 septembre 2025
Modification 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.

La procédure de modification simplifiée n°4 présente un unique sujet.

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.

I. JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE RETENUE

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

- d'une modification simplifiée n°1, 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 emportant mise en compatibilité du PLUi-H, approuvée le 11 juillet 2022 ;
- d'une modification simplifiée n°2, approuvée le 18 octobre 2022 ;
- d'une déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du PLUi-H, approuvée le 10 mai 2023 ;
- d'une déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité du PLUi-H, approuvée le 14 février 2024 ;
- d'une modification 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 n°2, approuvée le 29 octobre 2025 ;

Il est, depuis, apparu la nécessité de nouvelles adaptations qui portent sur le règlement écrit et le règlement graphique, et plus particulièrement :

- la création au sein de la zone UT, d'un secteur UTI permettant de l'hébergement et du logement,
- le remplacement d'une partie de secteur UTt en UTI sur la commune de Dax,

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

Conformément aux articles L.153-31 et suivants du Code de l'urbanisme, 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. Une modification peut donc 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 aux articles L.153-45 et suivants.

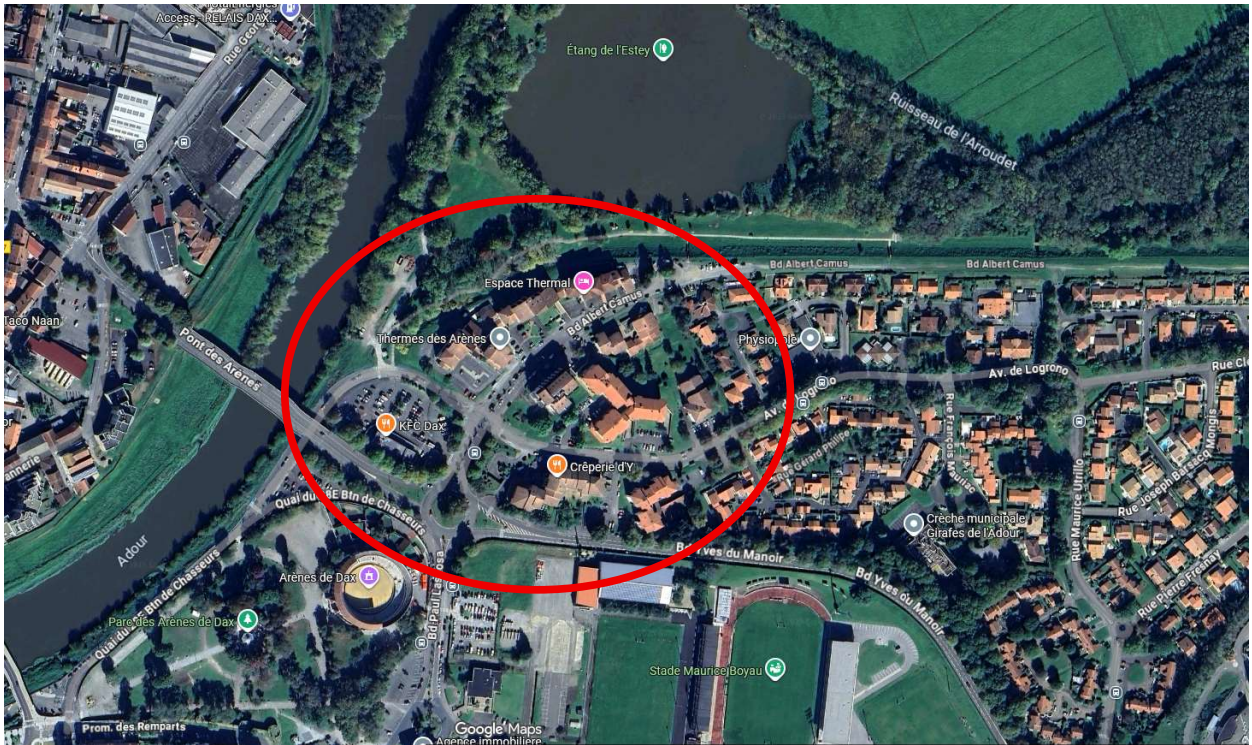
Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune.

La procédure de modification simplifiée n°4 a été engagée par arrêté du Président du Grand Dax en date du 6 octobre 2025.

II. DEROULE DE LA PROCEDURE

Etapes	Description	Date
Elaboration du projet	Rapport de présentation réalisé en régie	Septembre 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>	06 octobre 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 <i>(art L103-2 et L103-3 CU)</i> 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 <i>Début novembre 2025</i>
Saisine CDPENAF Article L151-13 CU	Courrier de saisine à adresser au secrétariat de la CDPENAF des Landes pour examen de la commission.	
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>	<i>Novembre 2025</i> <i>Novembre 2025</i>
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.	<i>fin 2025 ?</i>
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.	<i>CC début 2026 ?</i>

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.	2 ^e trimestre 2026 ?
Modifications éventuelles du projet Article L153-47 CU	Le projet peut éventuellement être modifié pour tenir compte : - des avis PPA, - des observations du public.	Juin 2026 ?
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.	3 ^e trimestre 2026 ?
Impressions	Délais suivant prestataire ou en régie.	
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	
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.	
Opposabilité Article L153-24 CU	Transmission Préfecture + 1 mois (car PLUi valant PLH)	



Vue aérienne du secteur concerné – GoogleMaps

Ce secteur est classé en zone UTt au PLUi-H en vigueur.

Le secteur UTt est un sous-secteur de la zone UT du PLUi-H qui est destinée aux activités touristiques et de loisirs avec hébergement. Le sous-secteur UTt est particulièrement destiné aux équipements et à l'hébergement hôtelier lié à l'activité thermale.



Extrait du PLUi-H en vigueur

Au sein de ce secteur figure une résidence, située 2 boulevard Albert Camus, le Wasconia.



Extrait GoogleMaps

Construite en 2015, cette résidence de tourisme n'est plus exploitée depuis 2019 suite à des malfaçons et subit une dégradation croissante (infiltrations, vandalisme, difficultés financières des copropriétaires). Elle comprend une soixantaine d'hébergements et un rez-de-chaussée destiné à des activités type SPA et salles des séminaires.

Le groupe FAS, propriétaire de plus de la moitié des lots de la résidence Wasconia, souhaite réhabiliter cet immeuble dans sa totalité et le faire évoluer comme suit :

- Réaffectation des surfaces du rez-de-chaussée leur appartenant pour créer 5 ou 6 T2 type « résidence services tout public » ;
- Changement de destination d'hébergements hôteliers existants (environ 30 appartements – propriété du groupe FAS) en résidence services tout public (retraités, actifs, étudiants, ...) ;
- Travaux de modification de façade.

Une évolution du PLUi-H permettrait la réalisation de ce projet de réhabilitation de l'immeuble en autorisant le changement de destination des hébergements hôteliers actuels et du rez-de-chaussée de l'immeuble en offre para-hôtelière dans le de respecter les caractéristiques de la zone UT. La résidence se situe à proximité immédiate du centre-ville, est vacante, inexploitable depuis 2019 et présente un potentiel intéressant de développement d'une offre de qualité.

Cette zone, destinée aux activités touristiques et de loisirs avec hébergement, et le sous-secteur UTt (secteur destiné aux équipements et à l'hébergement hôtelier lié à l'activité thermale) n'autorisent pas le logement.

Aussi, il est envisagé de créer un nouveau sous-secteur au sein de la zone UT, le sous-secteur UTI qui autoriserait la destination « habitation » qui comprend logements et hébergements.

Indépendamment de la situation de la résidence le Wasconia, il est proposé d'englober dans ce nouveau sous-secteur un ensemble cohérent de parcelles car un certain nombre d'immeubles situés à proximité comprennent aujourd'hui du logement non lié à l'activité thermique (résidence Théodore Denis, résidences les Jardins d'Acqs, résidence Yves Du Manoir, résidence Juvénia).

Proposition du futur périmètre de la zone UTI qui inclut le Wasconia et 5 autres résidences

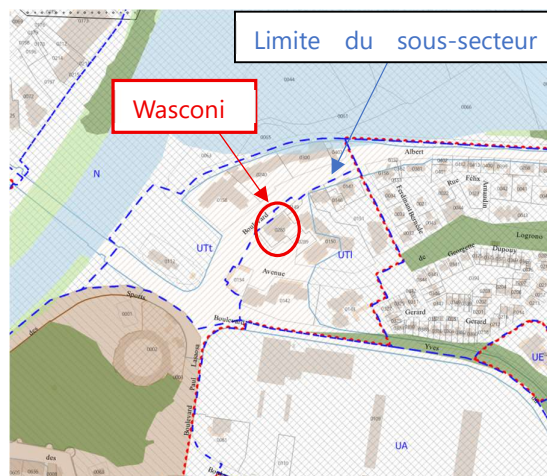


Extrait GoogleMaps – StreetView

- 1 La résidence « Théodore Denis » situé au 4/5 boulevard Albert Camus (parcelles n° 88 CN 151, CN 146 et CN 147) : logements.
- 2 Ce bâtiment situé au 5, avenue de Logroño (parcelle n° 88 CN 151) : logements.
- 3 La résidence les « Jardins d'ACQS » située au 3, avenue de Logroño (parcelle n° 88 CN 150), accueille un local professionnel (commerce) et des logements.
- 4 Ce bâtiment situé au 2, avenue de Logroño (parcelle n° 88 CN 142), accueille des locaux professionnels (pharmacie, restaurant, bureaux) et des appartements destinés à des logements.
- 5 La résidence « Juvénia » située au 6 avenue de Logroño (parcelle n° 88 CN 143), accueille 40 logements sociaux (XL Habitat).



Extrait du règlement graphique du PLUi-H en vigueur



Proposition d'évolution du PLUi-H

3.1.2- Projet de modification du PLUi-H

Au vu des éléments présentés ci-dessus, il est proposé de créer un nouveau secteur en zone UT et de compléter la rédaction du chapitre 1.1.1.7 relatif à la zone destinée aux activités touristiques et de loisirs avec hébergement p.22 du règlement écrit du PLUi-H comme suit (précisions et ajustements au texte existant en rouge ci-dessous) :

Modification du règlement écrit :

La zone UT comprend :

- Un secteur **UTc** destiné aux activités touristiques et de loisirs avec hébergement de plein air : campings, parc résidentiel de loisir (PRL)... ;
- Un secteur **UTh** destiné aux activités touristiques et de loisirs avec hébergement : hôtellerie ;
- Un secteur **UTt** destiné aux équipements et à l'hébergement hôtelier lié à l'activité thermique ;
- Un secteur **UTI** destiné à l'hébergement en lien avec l'activité thermique ou type résidence services et du logement.

Au vu des éléments présentés ci-dessus, il est proposé de faire évoluer le tableau pour la prise en compte des conditions du secteur UTI :

- 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	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	✓ ₁₂	✓ ₃	✓ ₄	
	• Hébergement	✓	✓	✓	✓	✓ ₁	✓	✓	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	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	✓	✓ ₁₁			X	X	✓ ₁₁
	• Locaux techniques et industriels des administrations publiques et/ou assimilés	✓ ₅	✓ ₅	✓ ₅	✓ ₅	✓ ₅	✓ ₅	✓ ₅	X	✓		✓ ₁₁		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	✓				X	✓ ₁₀	
	• Entrepôt	✓ ₅	✓ ₅	✓ ₅	✓ ₅	X	X	✓ ₅	X	✓				X	✓ ₁₀	
	• Bureau	✓	✓	✓	✓	X	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)

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
2. Habitation	• Logement	✓	✓	✓	✓	✓ ₁	✓	✓	✓ ₁₄	✓ ₂		✓ ₁₁	✓ ₁₂	✓ ₃	✓ ₄	
	• Hébergement	✓	✓	✓	✓	✓ ₁	✓	✓	✓ ₁₄	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	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	✓	✓ ₁₁		✓ ₁₁	X	X	✓ ₁₁
	• Locaux techniques et industriels des administrations publiques et/ou assimilés	✓ ₅	✓ 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	✓				X	✓ ₁₀	
	• Entrepôt	✓ ₅	✓ ₅	✓ ₅	✓ ₅	X	X	✓ ₅	X	✓				X	✓ ₁₀	
	• Bureau	✓	✓	✓	✓	X	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)

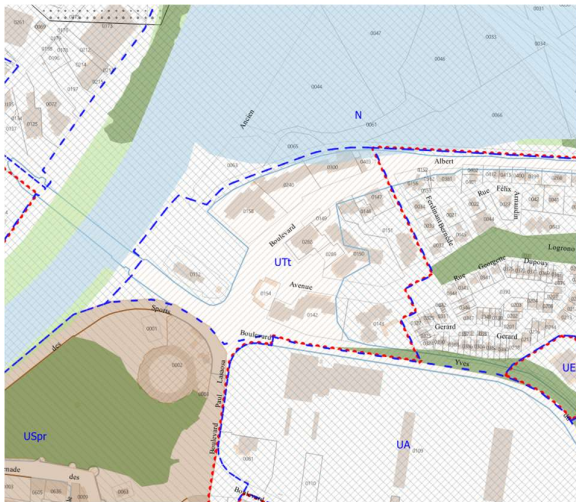
Après modification

- ⇒ La coche ✓₁ a été remplacée par la coche ✓₁₄
- ⇒ Et la coche X a été remplacée par la coche ✓₁₄

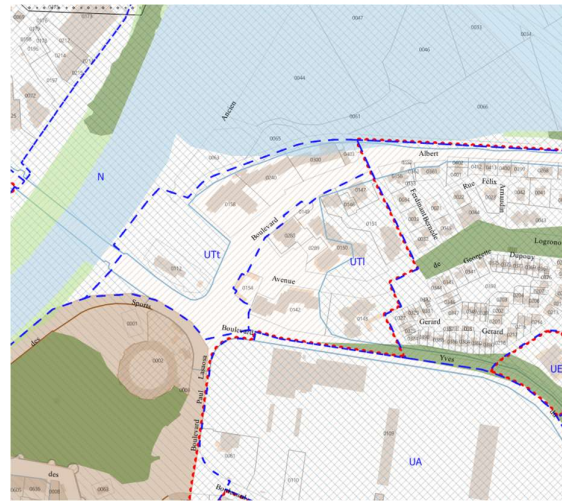
Au vu des éléments présentés ci-dessus, il est proposé d'apporter les modifications suivantes p.31 du règlement écrit du PLUi-H (ajouts en rouge ci-dessous) :

✓₁₄ - Dans les secteur UTc, UTh et UTt les logements et hébergements sont autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires au fonctionnement des équipements autorisés : internat, logement directeur, gardien, ; Dans le secteur UTl, les hébergements en lien avec l'activité thermique ou type résidence services ainsi que les logements sont autorisés.

Modification du règlement graphique :



Extrait du règlement graphique du PLUi-H en vigueur



Etat projeté après modification

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (p.41)

⇒ Ajout du secteur UTI ;

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 :

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

... »

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		NR		NStep			
UDa			NTh				
UE	NX						
UF	②		NXe				
USpr	① ③						
UT	②						
UTc							
UTh							
UTt							
UTI							
UX	② ④						
UXenr	②						
UXcom							
URu	②						

NR : non règlementé

2.1.2 PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (p.46)

⇒ Ajout du secteur UTI ;

- 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	①	1AU	② ④	A	② ④	N	② ④
UB	② ④	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	④		NTh				
UF	② ④		NX				
USpr	① ③		NXe				
UT	② ④						
UTc							
UTh							
UTt							
UTI							
UX							
UXenr							
UXcom							
URu	②						

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

⇒ Ajout du secteur UTI ;

- **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	①	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	①		NX				
USpr	① ②		NXe				
UT	①						
UTc							
UTh							
UTt							
UTI							
UX							
UXenr							
UXcom							
URu	①						

NR : non règlementé

2.1.4 EMPRISE AU SOL (p.54)

⇒ Ajout du secteur UTI ;

- **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 Voir CES associé à chaque OAP sectorielle	A	20% ^①	N	20% ^①
UB	70%	1AUenrr		AL		NC	20%
UBp		1AUg		NE	NR		
UC		60%		1AUx	NH	20% ^①	
UCa	2AU			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							
UTI							
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 UTI ;

- 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		
UC	R+1	1AUgarch	RDC ❶	R+1			Nenr	NA	5 m	
UCa		1AUx			NH	R+1	NA			
UCarch	RDC ❶	2AU	Voir hauteur associée à chaque OAP sectorielle	R+1			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				R+1	NTc	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										
UTI										
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 UTI ;

- **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	❶	1AU	❶	A	❷	N	❸
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		❹	
USpr	❷			NXe			
UT	❶						
UTc	❸						
UTh	❶						
UTt							
UTI							
UX	❸						
UXenr							
UXcom							
URu	❶						

NR : non règlementé

2.2.2.2 Clôture implantée en limite séparative (p.77)

⇒ Ajout du secteur UTI ;

- **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							
UTI							
UX	⑥						
UXenr							
UXcom							
URu	⑤						

NR : non règlementé

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

⇒ Ajout du secteur UTI ;

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.

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		1 2 3 4	1AUg	1 2 3 4			NE	1 6		
UC			1AUgarch				Nenr	1 2		
UCa			1AUx				NH			
UCarch			2AU				NHgdv			
UCenr		2AUx	NJ							
UCp	2AUg	NL								
UC2	2AUgarch	NLg								
UD	1 2 3 4								NStep	1 2
UDa									NTc	
UE									NTh	
UF										
USpr										
UT										
UTc										
UTh										
UTt										
UTI										
UX										
UXenr										
UXcom										
URu	1 2 3 4					NX				
						NXe				

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 UTI ;

Zones urbaines			Zones à urbaniser et secteurs OAP			Zones agricoles			Zones naturelles		
	①	②		①	②		①	②		①	②
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			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											
UTI											
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 UTI ;

- 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		1AUgarch			Nenr		
UCa		1AUx			NH		
UCarch	1 2 5 7 8 9	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							
UTc							
UTh	1 2 5 7 8 9						
UTt							
UTI							
UX							
UXenr	1 4 7 8 9						
UXcom							
URu	1 2 5 7 8 9						

ANNEXE 2 – ETAT PROJETE REGLEMENT GRAPHIQUE (ZOOM SECTEUR WASCONIA)

