Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le 29/09/2026
ID : 040-244000675-20260923-DEL20260923_10-DE

GRAND DAX AGGLOMÉRATION

PLUi-H

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

PROJET DE 4e MODIFICATION SIMPLIFIEE

Rapport de présentation de la modification simplifiée n°4

	Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 23 septembre 2026 **Le Président,** **M. Julien DUBOIS**

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le 29/09/2026
ID : 040-244000675-20260923-DEL20260923_10-DE

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- Prise en compte du risque inondation 12

3.1.3- Projet de modification du PLUi-H 13

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le 29/09/2026
ID : 040-244000675-20260923-DEL20260923_10-DE

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
Modification simplifiée n°3 approuvée le 17 décembre 2025
Mise à jour n°6 des annexes, arrêté du 27 janvier 2026

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le 29/09/2026
ID : 040-244000675-20260923-DEL20260923_10-DE

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.

Cette procédure a également fait l'objet d'un dossier cas par cas ad'hoc concluant sur la non nécessité de réaliser une évaluation environnementale, conformément à l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme. Ce dossier a reçu un avis conforme de l'autorité environnementale en date du 09 janvier 2026, concluant sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale. Le Conseil communautaire a ainsi décidé, par délibération en date du 27 avril 2026, de ne pas soumettre cette procédure à évaluation environnementale.

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 ;
- d'une modification simplifiée n°3 approuvée le 17 décembre 2025 ;
- d'une mise à jour des annexes n°6 par arrêté en date du 27 janvier 2026 ;

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 UTl permettant de l'hébergement et du logement,

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le 29/09/2026
ID : 040-244000675-20260923-DEL20260923_10-DE

- le remplacement d'une partie de secteur UTt en UTl 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 règlementaires. 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 en vigueur au moment de l'engagement de la procédure et conformément 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.

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le 29/09/2026
ID : 040-244000675-20260923-DEL20260923_10-DE

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. *Exécuter mesures de publicité et d'affichage* *(art R153-20, R153-21 et R153-22 CU)*	**06/10/2025**
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 14/11/2025** **Avis conforme MRAe le 09/01/2026 – pas EE**
Saisine CDPENAF Article L151-13 CU	Courrier de saisine à adresser au secrétariat de la CDPENAF des Landes pour examen de la commission.	*Sans objet*
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). *Délai de notification avant mise à disposition : 1 mois environ.* *Le courrier de notification précisera la période estimée de l'enquête publique.*	**15/12/2025**
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 27/04/2026**
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 27/04/2026**

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le 29/09/2026
ID : 040-244000675-20260923-DEL20260923_10-DE

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 26/05 au 29/06 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.	*Sans objet*
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 23/09/2026**
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)	

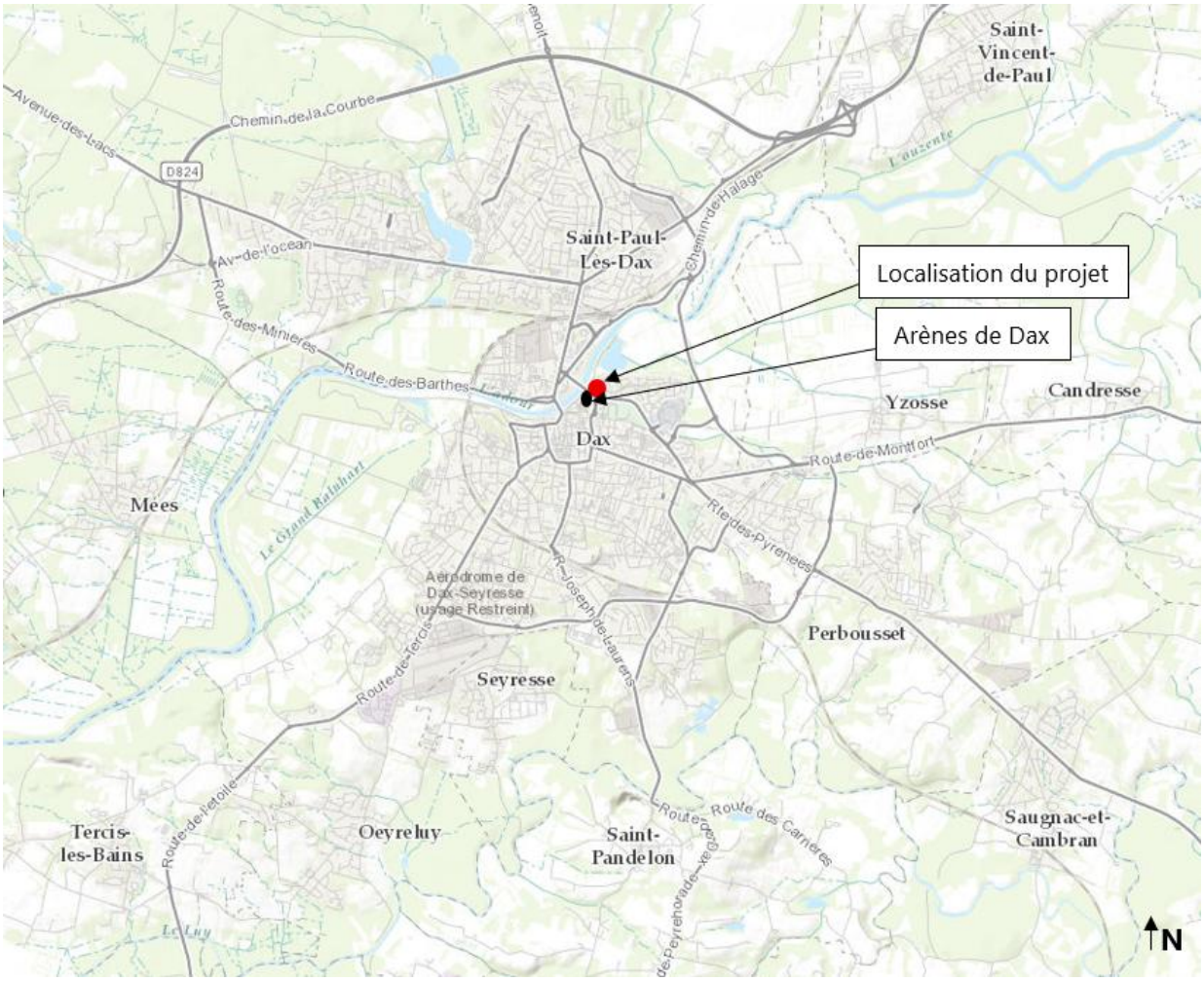
Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le 29/09/2026
ID : 040-244000675-20260923-DEL20260923_10-DE

III. DESCRIPTION DES EVOLUTIONS A APPORTER AU DOCUMENT D'URBANISME

3.1- AJOUT D'UN NOUVEAU SECTEUR UTI AU SEIN DE LA ZONE UT

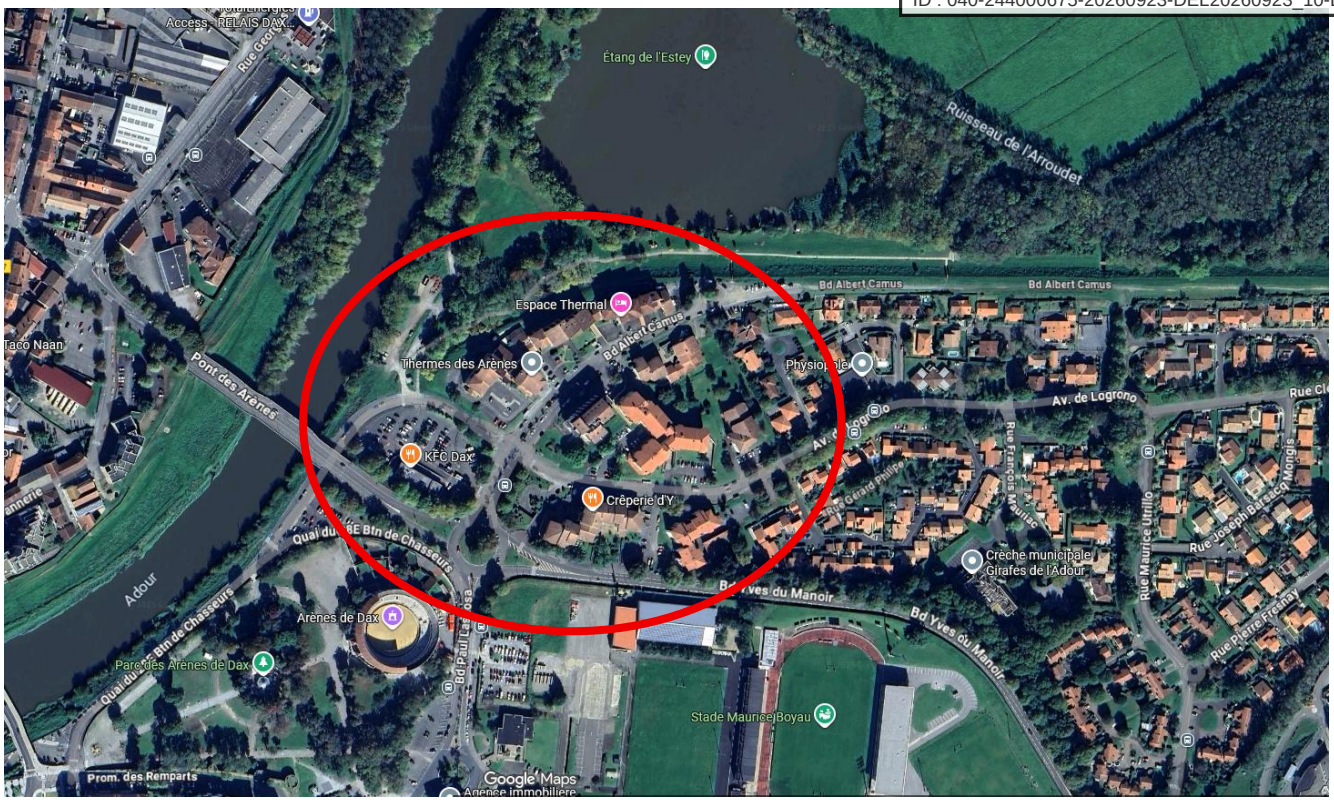
3.1.1- Situation et objectifs recherchés

Le secteur concerné se situe sur la commune de Dax, en bordure de l'Adour, au Nord des Arènes (Cf. le plan de localisation ci-dessous).



Localisation du secteur – World Topographic Map

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le 29/09/2026
ID : 040-244000675-20260923-DEL20260923_10-DE



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

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le 29/09/2026
ID : 040-244000675-20260923-DEL20260923_10-DE

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.

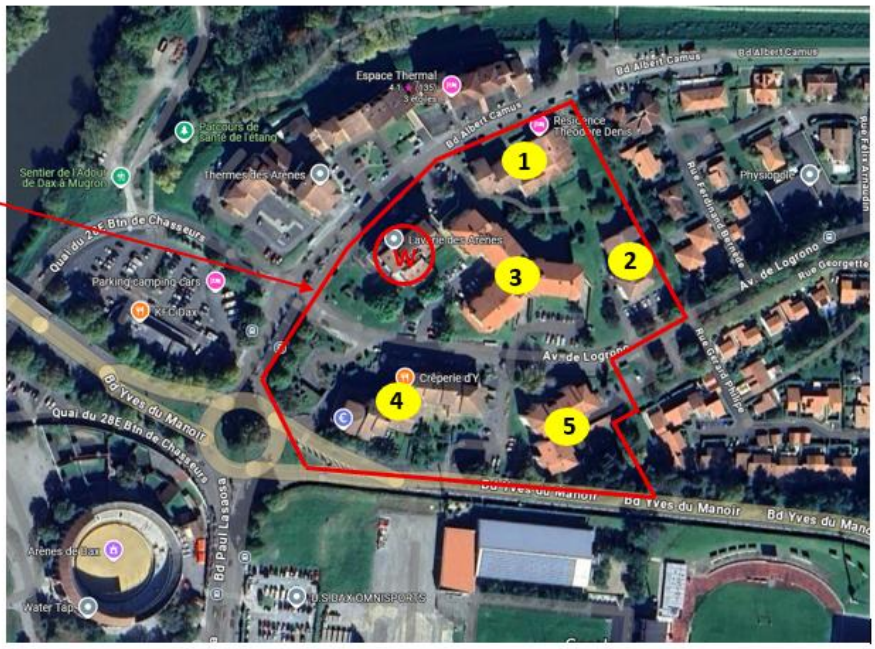
Cette zone, destinée aux activités touristiques et de loisirs avec hébergement, et le sous-secteur UTt (secteur destiné aux équipements et à l'hébergement hôtelier lié à l'activité thermale) n'autorisent pas le logement.

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

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le 29/09/2026
ID : 040-244000675-20260923-DEL20260923_10-DE

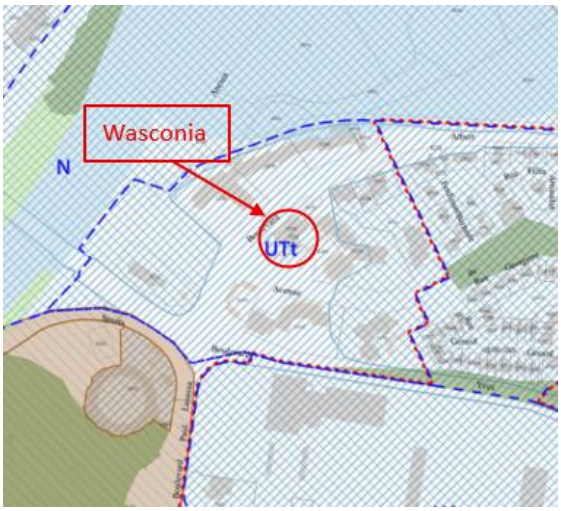
Indépendamment de la situation de la résidence le Wasconia, il est proposé d'englober dans ce nouveau sous-secteur un ensemble cohérent de parcelles car un certain nombre d'immeubles situés à proximité comprennent aujourd'hui du logement non lié à l'activité thermale (résidence Théodore Denis, résidences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

Proposition du futur périmètre de la zone UTl qui inclus le Wasconia et 5 autres résidences

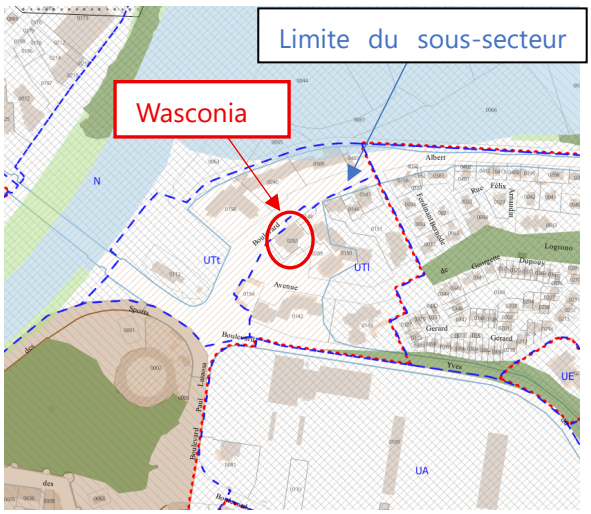


Extrait GoogleMaps – StreetView

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



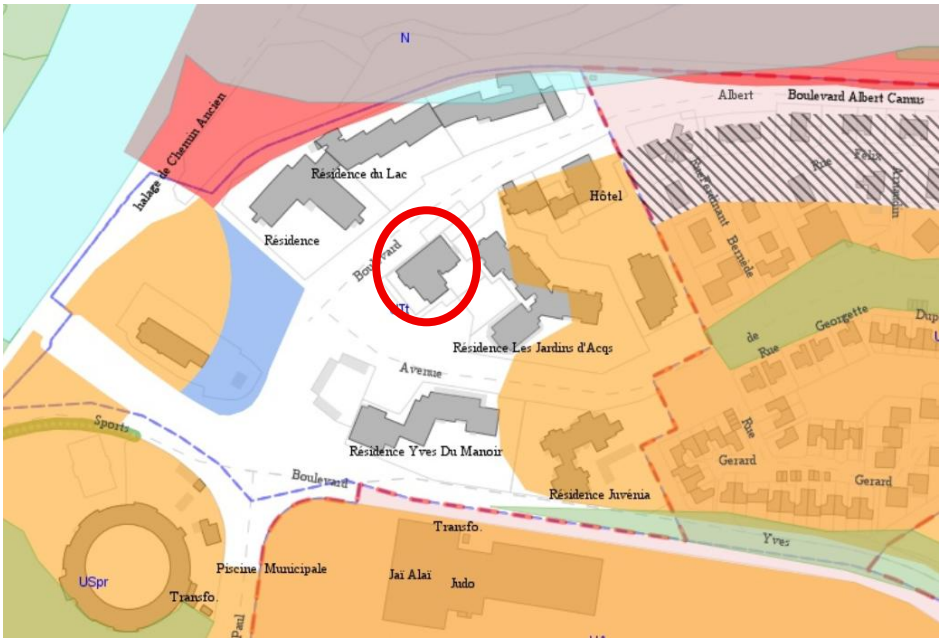
Proposition d'évolution du PLUi-H

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le 29/09/2026
ID : 040-244000675-20260923-DEL20260923_10-DE

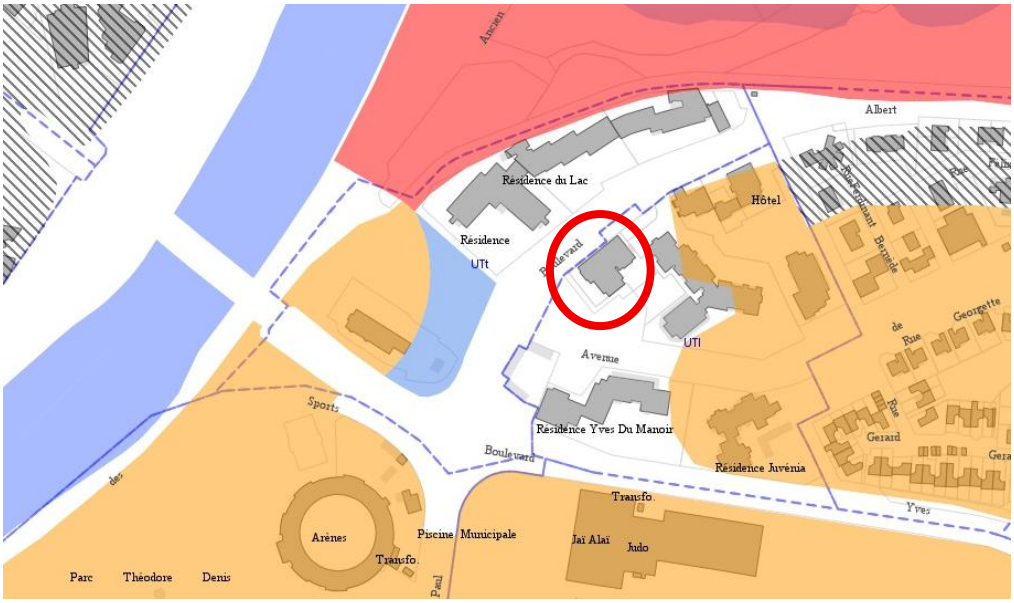
3.1.2- Prise en compte du risque inondation

Le secteur UTt concerné par ce projet d'évolution est en partie impacté par le Plan de prévention du Risque inondation (PPRi).

Le PPRi en vigueur comprend un zonage et des mesures règlementaires, établies à partir de l'identification des zones d'aléas forts et faibles, croisés à l'analyse d'enjeux.
Le secteur concerné par la présente évolution se situe pour partie en zone orange du PPRi en vigueur. Ces zones oranges concernent des zone urbanisées à l'abri des digues où l'aléa est fort (hauteur d'eau de plus d'1 mètre).
La création de nouveaux logements y est interdite, conformément à l'article 2.3.1 du chapitre 3 « *Dispositions applicables en zone orange* » du règlement du PPRi en vigueur.



Extrait du règlement graphique du PLUi-H en vigueur avec les zones du PPRi en vigueur.



Extrait du projet de règlement graphique du PLUi-H avec les zones du PPRi en vigueur.

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le 29/09/2026
ID : 040-244000675-20260923-DEL20260923_10-DE

Le plan de situation ci-dessus rappelle la situation de la résidence le Wasconia qui se situe en dehors de la zone orange du PPRi en vigueur, ainsi, non concernée par les prescriptions de cet aléa.

Le changement de zone de UTt en UTl du secteur autour de cette résidence, tel que proposé par la présente procédure, ne vient pas aggraver l'exposition au risque puisqu'aucune nouvelle construction et nouveau logement ne seront autorisés en zone orange.

Les constructions situées en zone orange du PPRI accueillent déjà des logements et cette procédure de vise pas en autoriser de nouveaux.

De plus, la création de logements en dehors de la zone orange est conditionnée au respect d'autres prescriptions du PLUi-H dont notamment, le respect du coefficient de biotope en surface et du coefficient de pleine terre ou encore l'obligation associée pour tout nouveau logement de places de parking. Ces dispositions du PLUi-H veillent à garantir et à encadrer l'ensemble des règlementations en vigueur.

3.1.3- 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) :

<u>Modification du règlement écrit</u> :

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 thermale ;*
- *Un secteur **UTl** destiné à l'hébergement en lien avec l'activité thermale 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 UTl :

- *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 :

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le 29/09/2026
ID : 040-244000675-20260923-DEL20260923_10-DE

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	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✗
	• Exploitation forestière	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✗
2. Habitation	• Logement	✓	✓	✓	✓	✓ 1	✓	✓	✓ 1	✓ 2	✓ 11		✓ 11	✓ 12	✓ 3	✓ 4	✓ 11
	• Hébergement	✓	✓	✓	✓	✓ 1	✓	✓	✗	✗					✗	✗	
3. Commerce et activités de services	• Artisanat et commerce de détail	✓ 5	✓ 5	✓ 5	✓ 5	✗	✓	✓	✓	✓					✓ 6	✓ 7	
	• Restauration	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓					✓ 8	✓ 7	
	• Commerce de gros	✓ 5	✓ 5	✗	✗	✗	✗	✓ 5	✗	✓					✗	✗	
	• Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓					✗	✓ 13	
	• Hébergement hôtelier et touristique	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓					✗	✓ 7	
	• Cinéma	✓	✓ 9	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✓ 9					✗	✗	
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓					✗	✗	
	• Locaux techniques et industriels des administrations publiques et/ou assimilés	✓ 5	✓ 5	✓ 5	✓ 5	✓ 5	✓ 5	✓ 5	✗	✓					✗	✗	
	• Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓					✗	✗	
	• Salles d'art et de spectacles	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓					✗	✗	
	• Équipements sportifs	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓					✗	✗	
	• Autres équipements recevant du public	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓					✗	✗	
5.Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	• Industrie	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓					✗	✓ 10	
	• Entrepôt	✓ 5	✓ 5	✓ 5	✓ 5	✗	✗	✓ 5	✗	✓					✗	✓ 10	
	• Bureau	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓					✗	✓ 13	
	• Centre de congrès et d'exposition	✓ 9	✓ 9	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓					✗	✗	

✓ destination autorisée ✗ 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	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✗
	• Exploitation forestière	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✗
2. Habitation	• Logement	✓	✓	✓	✓	✓ 1	✓	✓	✓ 14	✓ 2	✓ 11		✓ 11	✓ 12	✓ 3	✓ 4	✓ 11
	• Hébergement	✓	✓	✓	✓	✓ 1	✓	✓	✓ 14	✗					✗	✗	
3. Commerce et activités de services	• Artisanat et commerce de détail	✓ 5	✓ 5	✓ 5	✓ 5	✗	✓	✓	✓	✓					✓ 6	✓ 7	
	• Restauration	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓					✓ 8	✓ 7	
	• Commerce de gros	✓ 5	✓ 5	✗	✗	✗	✗	✓ 5	✗	✓					✗	✗	
	• Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓					✗	✓ 13	
	• Hébergement hôtelier et touristique	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓					✗	✓ 7	
	• Cinéma	✓	✓ 9	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✓ 9					✗	✗	
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓					✗	✗	
	• Locaux techniques et industriels des administrations publiques et/ou assimilés	✓ 5	✓ 5	✓ 5	✓ 5	✓ 5	✓ 5	✓ 5	✗	✓					✗	✗	
	• Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓					✗	✗	
	• Salles d'art et de spectacles	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓					✗	✗	
	• Équipements sportifs	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓					✗	✗	
	• Autres équipements recevant du public	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓					✗	✗	
5.Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	• Industrie	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓					✗	✓ 10	
	• Entrepôt	✓ 5	✓ 5	✓ 5	✓ 5	✗	✗	✓ 5	✗	✓					✗	✓ 10	
	• Bureau	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓					✗	✓ 13	
	• Centre de congrès et d'exposition	✓ 9	✓ 9	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓					✗	✗	

✓ destination autorisée ✗ 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 ✗ a été remplacée par la coche ✓ 14

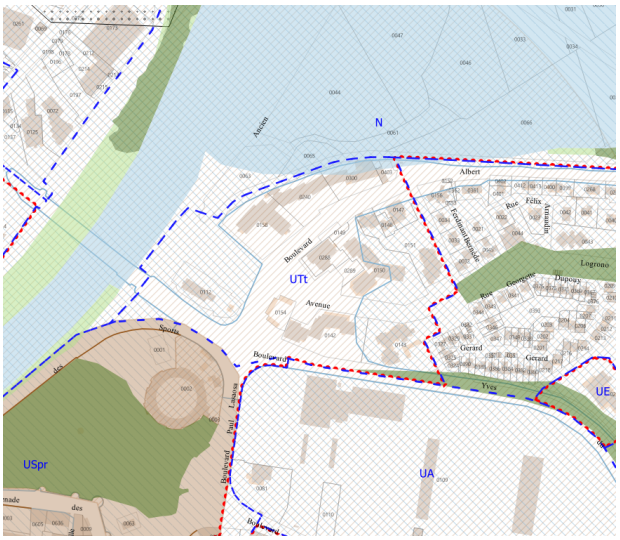
Au vu des éléments présentés ci-dessus, il est proposé d'apporter les modifications suivantes p.31 du *règlement écrit du PLUi-H* (ajouts en rouge ci-dessous) :

✓ 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, …. ;*

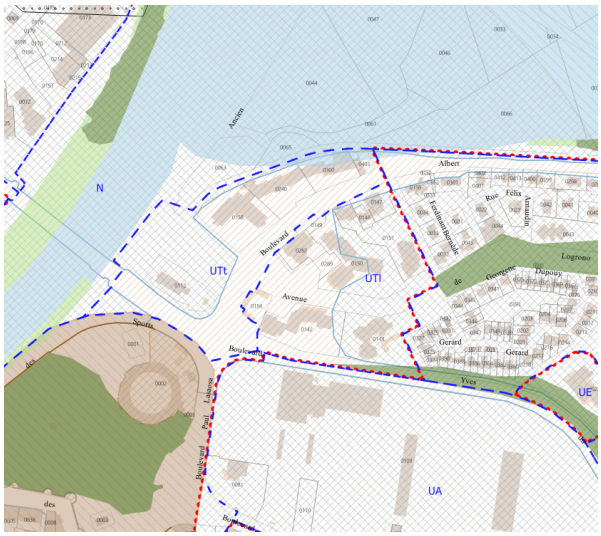
Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le 29/09/2026
ID : 040-244000675-20260923-DEL20260923_10-DE

Dans le secteur UTl, les hébergements en lien avec l'activité thermale 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

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le 29/09/2026
ID : 040-244000675-20260923-DEL20260923_10-DE

ANNEXE 1 - PRESENTATION DES REGLES ECRITES DE LA ZONE UTl

Le projet de création d'un sous-secteur UTl 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°4 (texte modifié et/ou ajouté surligné en jaune).

NB : les dispositions règlementaires de ce nouveau secteur UTl sont identiques aux dispositions du secteur UTt.

1.1 DESCRIPTIF DES ZONES (p.21)

1.1.1.7 Zone UT

La zone **UT** est une zone destinée aux activités touristiques et de loisirs avec hébergement.

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 thermale ;*
- *Un secteur **UTl** destiné à l'hébergement en lien avec l'activité thermale ou type résidence services et du logement.*

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 UTl même si non concerné par les règles de mixité sociale et fonctionnelle ;*

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

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le 29/09/2026
ID : 040-244000675-20260923-DEL20260923_10-DE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (p.41)

⇨ *Ajout du secteur UTl ;*

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	❶	1AU	❷	A	❷	N	❷
UB	❷	1AUenrr		AL		NC	
UBp		1AUg				NE	
UC		1AUgarch				Nenr	
UCa		1AUx	❷❹			NH	
UCarch		2AU	❷			NHgdv	
UCenr		2AUx				NJ	
UCp		2AUg				NL	
UC2		2AUgarch				NLg	
UD						NStep	
UDa						NTc	
UE	NR					NTh	
UF	❷					NX	
USpr	❶❸					NXe	
UT	❷						
UTc							
UTh							
UTt							
UTl							
UX	❷❹						
UXenr	❷						
UXcom							
URu	❷						

NR : non règlementé

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le 29/09/2026
ID : 040-244000675-20260923-DEL20260923_10-DE

2.1.2 PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (p.46)

⇨ *Ajout du secteur UTl ;*

- **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	❷❹	A	❷❹	N	❷❹
UB	❷❹	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	❷❹					NX	
USpr	❶❸					NXe	
UT	❷❹						
UTc							
UTh							
UTt							
UTl							
UX							
UXenr							
UXcom							
URu	❷						

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le 29/09/2026
ID : 040-244000675-20260923-DEL20260923_10-DE

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

⇨ *Ajout du secteur UTl ;*

- **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	❶❷					NXe	
UT	❶						
UTc							
UTh							
UTt							
UTl							
UX							
UXenr							
UXcom							
URu	❶						

NR : non règlementé

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le 29/09/2026
ID : 040-244000675-20260923-DEL20260923_10-DE

2.1.4 EMPRISE AU SOL (p.54)

⇨ *Ajout du secteur UTl ;*

- **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% ❶ Voir CES associé à chaque OAP sectorielle	A	20% ❶	N	20% ❶
UB	70%	1AUenrr		AL		NC	20%
UBp		1AUg				NE	NR
UC	60%	1AUx				NH	20% ❶
UCa		2AU				NHgdv	20%
UCarch		2AUx				NJ	20% ❷
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							
UTl							
UX	50%						
UXenr							
UXcom							
URu	Voir CES associé à l'OAP sectorielle correspondante						

NR : non règlementé

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le 29/09/2026
ID : 040-244000675-20260923-DEL20260923_10-DE

2.1.5 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (p.56)

⇨ *Ajout du secteur UTl ;*

- **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	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										
UTl										
UX	12 m									
UXenr										
UXcom										
URu	Voir hauteur associée à chaque OAP sectorielle									

NR : non règlementé NA : non autorisé

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le 29/09/2026
ID : 040-244000675-20260923-DEL20260923_10-DE

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 UTl ;*

- **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	❹	N	❹
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	❸
USpr	❷					NXe	
UT	❶						
UTc	❹						
UTh	❶						
UTt							
UTl							
UX	❸						
UXenr							
UXcom							
URu	❶						

NR : non règlementé

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le 29/09/2026
ID : 040-244000675-20260923-DEL20260923_10-DE

2.2.2.2 Clôture implantée en limite séparative (p.77)

⇨ *Ajout du secteur UTl ;*

- **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	❺	1AU	❺	A	❼	NC	❼
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	❻
UF	❺					NXe	
USpr							
UT							
UTc							
UTh							
UTt							
UTl							
UX	❻						
UXenr							
UXcom							
URu	❺						

NR : non règlementé

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le 29/09/2026
ID : 040-244000675-20260923-DEL20260923_10-DE

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

⇨ *Ajout du secteur UTl ;*

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	❶❷❸❹	1AU	❶❷❸❹	A	❶❷	N	❶❷
UB		1AUenrr	❶❷❸❹❺❻	AL		NC	
UBp		1AUg	❶❷❸❹			NE	❶❻
UC		1AUgarch				Nenr	❶❷
UCa		1AUx				NH	
UCarch		2AU				NHgdv	
UCenr	❶❷❸❹❻	2AUx				NJ	
UCp	❶❷❸❹	2AUg				NL	
UC2		2AUgarch				NLg	
UD						NStep	
UDa						NTc	
UE						NTh	
UF							
USpr						NX	
UT						NXe	
UTc							
UTh							
UTt							
UTl							
UX							
UXenr							
UXcom							
URu	❶❷❸❹						

NR : non règlementé

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le 29/09/2026
ID : 040-244000675-20260923-DEL20260923_10-DE

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 UTl ;*

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											
UTl											
UX											
UXenr											
UXcom											
URu	Voir CBS associé à chaque OAP sectorielle										

NR : non règlementé

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le 29/09/2026
ID : 040-244000675-20260923-DEL20260923_10-DE

2.6 STATIONNEMENT (p.98)

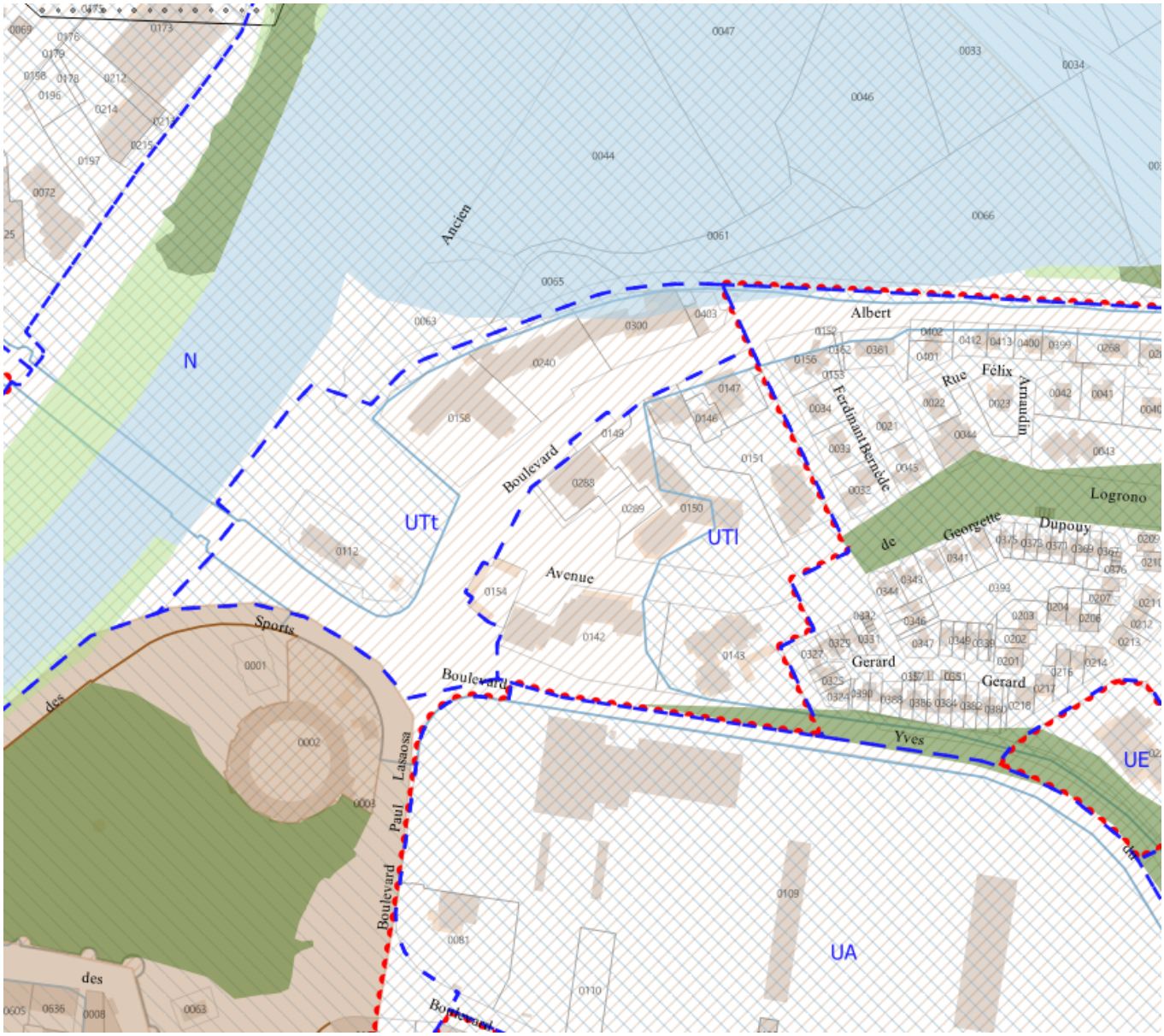
2.6.1. NORMES DE STATIONNEMENT

⇨ *Ajout du secteur UTl ;*

- **Règles générales :**

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

<table>
<tr><th colspan="2">Zones urbaines</th><th colspan="2">Zones à urbaniser</th><th colspan="2">Zones agricoles</th><th colspan="2">Zones naturelles</th></tr>
<tr><td>UA</td><td>❶❷❸❹❻❼❽❾</td><td>1AU</td><td rowspan="11">❶❺❼❽❾</td><td>A</td><td rowspan="2">❶❺❽❾</td><td>N</td><td rowspan="19">❶❺❽❾</td></tr>
<tr><td>UB</td><td>❶❷❸❹❻❼❽❾</td><td>1AUenrr</td><td>AL</td><td>NC</td></tr>
<tr><td>UBp</td><td>❶❷❸❹❻❼❽❾</td><td>1AUg</td><td></td><td></td><td>NE</td></tr>
<tr><td>UC</td><td rowspan="5">❶❷❺❼❽❾</td><td>1AUgarch</td><td></td><td></td><td>Nenr</td></tr>
<tr><td>UCa</td><td>1AUx</td><td></td><td></td><td>NH</td></tr>
<tr><td>UCarch</td><td>2AU</td><td></td><td></td><td>NHgdv</td></tr>
<tr><td>UCenr</td><td>2AUx</td><td></td><td></td><td>NJ</td></tr>
<tr><td>UCp</td><td>2AUg</td><td></td><td></td><td>NL</td></tr>
<tr><td>UC2</td><td>❶❷❺❻❼❽❾</td><td>2AUgarch</td><td></td><td></td><td>NLg</td></tr>
<tr><td>UD</td><td rowspan="2">❶❺❼❽❾</td><td></td><td></td><td></td><td>NStep</td></tr>
<tr><td>UDa</td><td></td><td></td><td></td><td>NTc</td></tr>
<tr><td>UE</td><td>❶❷❺❾</td><td></td><td></td><td></td><td>NTh</td></tr>
<tr><td>UF</td><td>❶❷❺❼❽❾</td><td></td><td></td><td></td><td>NX</td></tr>
<tr><td>USpr</td><td>❶❷❸❹❻❼❽❾</td><td></td><td></td><td></td><td>NXe</td></tr>
<tr><td>UT</td><td rowspan="5">❶❷❺❼❽❾</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>UTc</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>UTh</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>UTt</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>UTl</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>UX</td><td rowspan="3">❶❹❼❽❾</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>UXenr</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>UXcom</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>URu</td><td>❶❷❺❼❽❾</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le 29/09/2026
ID : 040-244000675-20260923-DEL20260923_10-DE

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