RÉVISION *du* PLUi-H

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et de l'Habitat

1ÈRE RÉUNION PUBLIQUE
LANCEMENT DE LA DÉMARCHE

22 OCTOBRE 2026 À 18H30

CITADIA
GROUPE SCET | HTC

GRAND DAX AGGLOMÉRATION

RÉVISION du PLUi-H

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et de l'Habitat



Mot d'introduction

Julien DUBOIS
Président du Grand Dax
Maire de Dax

GRAND DAX AGGLOMÉRATION

RÉVISION du PLUi-H

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et de l'Habitat

SOMMAIRE

01 | SCOT ET PLUI-H : DE QUOI PARLE-T-ON ?

02 | UN PROJET LOCAL INSCRIT DANS UN CADRE PLUS LARGE

03 | POURQUOI FAIRE ÉVOLUER NOTRE MANIÈRE D'AMÉNAGER ?

04 | COMMENT VA SE CONSTRUIRE LE FUTUR PLUI-H ?

GRAND DAX AGGLOMÉRATION

RÉVISION du PLUi-H

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et de l'Habitat

01 | SCOT ET PLUI-H : DE QUOI PARLE-T-ON ?

Le territoire de la CA du Grand Dax

- 20 communes
- 59 038 habitants (INSEE 2023)
- + 4 900 habitants depuis 2012
- 30 296 résidences principales
- SCoT et un PLUi-H en vigueur
- Deux documents réalisés avant la loi climat & résilience de 2021



GRAND DAX AGGLOMÉRATION

RÉVISION du PLUi-H

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et de l'Habitat

01 | SCOT ET PLUI-H : DE QUOI PARLE-T-ON ?

Le territoire de la CA du Grand Dax

SCoT

Schéma de cohérence territoriale

FIXER LE CAP DU TERRITOIRE

À quelle échelle ?

Un bassin de vie : un ou plusieurs EPCI

À quoi sert-il ?

Définir la **vision et les orientations d'aménagement** d'un territoire pour les **20 ans** à venir ainsi que les **grands équilibres** entre habitat, économie, mobilités et environnement.

Concrètement

- Garantir le respect de l'**armature territoriale**
- Organiser le **développement du territoire**
- Fixer des objectifs de **sobriété foncière**

PLUi-H

Plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat

TRADUIRE LE PROJET EN RÈGLES ET EN ACTIONS

À quelle échelle ?

Un EPCI, jusqu'à l'échelle parcellaire

À quoi sert-il ?

Définir la **stratégie de développement** et les **règles d'utilisation des sols** pour l'**ensemble des communes**.

Concrètement

- Délimiter les **zones et les règles de construction**
- Orienter l'aménagement des **secteurs de projet**
- Programmer les réponses aux **besoins en logement**

Le PLUi-H doit être compatible avec les orientations du SCoT

Deux documents complémentaires pour un même projet de territoire

RÉVISION du PLUi-H
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et de l'Habitat

01 | SCOT ET PLUI-H : DE QUOI PARLE-T-ON ?

Le territoire de la CA du Grand Dax

Les thématiques du PLUi-H

Organiser le territoire et le quotidien

UN PROJET TRANSVERSAL

Habitat et vie quotidienne
Logements, équipements et services
Commerces et lieux de vie

Économie et déplacements
Emplois, activités et agriculture
Mobilités et accès aux services

Environnement et cadre de vie
Paysages, biodiversité, eau et énergie
Risques, climat et sobriété foncière

Zoom sur le volet H

H comme Habitat

SE LOGER À CHAQUE ÉTAPE DE LA VIE

Répondre aux besoins en logement
Définir combien de logements, où et pour qui

Diversifier les logements
Location, accession, logement social : des offres adaptées aux ménages

Améliorer les logements existants
Rénovation, adaptation au vieillissement et remise en usage des logements vacants

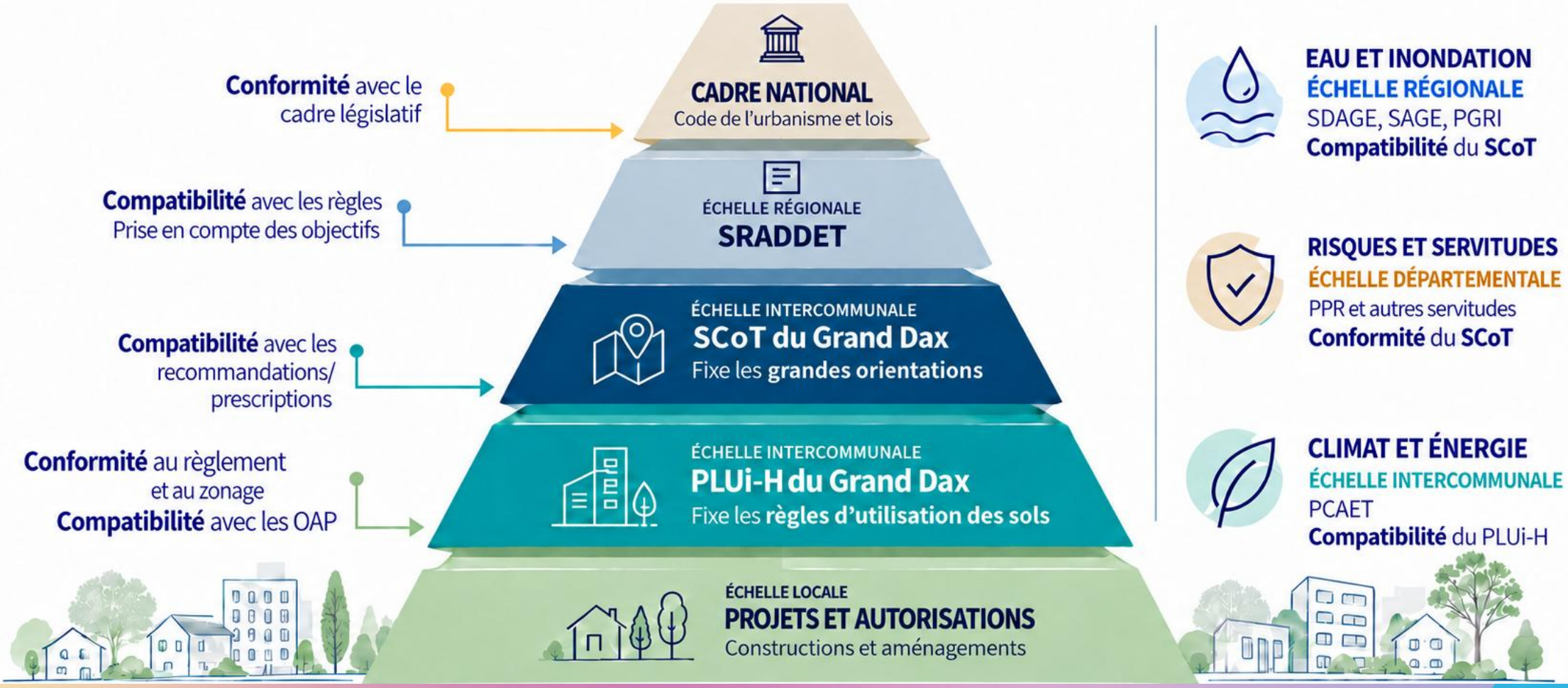
Passer aux actions
Le POA précise les actions, les moyens, les partenaires et le calendrier
POA : programme d'orientations et d'actions

Un projet d'aménagement et une politique de l'habitat coordonnés
Le PLUi-H associe des règles d'urbanisme et des actions en faveur du logement

02 | UN PROJET LOCAL INSCRIT DANS UN CADRE PLUS LARGE

La hiérarchie des normes

Modification ZAN du SCoT et révision générale du PLUi-H du Grand Dax



RÉVISION du PLUi-H
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et de l'Habitat

02 | UN PROJET LOCAL INSCRIT DANS UN CADRE PLUS LARGE

L'objectif de sobriété foncière fixé par la loi Climat & Résilience

2011–2021 • LE CONSTAT

≈ 240 000 ha

d'espaces naturels, agricoles et forestiers consommés en France





≈ 4 terrains de football par heure

2021–2031 L'OBJECTIF NATIONAL

–50 %

Diviser par deux la consommation d'espaces par rapport à 2011–2021



2050 • LE CAP

ZAN

Zéro artificialisation nette



Équilibrer les surfaces artificialisées et les surfaces renaturées

Réhabiliter les bâtiments • Réutiliser les friches • Préserver les sols vivants

GRAND DAX AGGLOMÉRATION

RÉVISION du PLUi-H
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et de l'Habitat

03 | POURQUOI FAIRE ÉVOLUER NOTRE MANIÈRE D'AMÉNAGER ?

Le délai d'application fixé par la loi

Loi Climat et Résilience du 22 août 2021

2021–2031 :
réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

2050 :
atteindre le zéro artificialisation nette (ZAN)

SCoT
Intégrer la trajectoire régionale

Intégrer les objectifs de sobriété foncière définis par le SRADDET

Entrée en vigueur au plus tard le
22 février 2027

À défaut : certaines ouvertures à l'urbanisation sont suspendues jusqu'à l'adaptation du SCoT

Compatibilité

PLUi-H
Décliner la trajectoire localement

Fixer des objectifs de sobriété foncière compatibles avec le SCoT adapté

Entrée en vigueur au plus tard le
22 février 2028

À défaut : aucune autorisation d'urbanisme en zone à urbaniser (AU) jusqu'à l'adaptation du PLUi-H

Pour le Grand Dax

Modification simplifiée ZAN du SCoT — **Révision générale du PLUi-H**

Référence : article 194, IV, de la loi n° 2021-1104

GRAND DAX AGGLOMÉRATION

RÉVISION du PLUi-H
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et de l'Habitat

03 | POURQUOI FAIRE ÉVOLUER NOTRE MANIÈRE D'AMÉNAGER ?

Des bilans sur lesquels s'appuyer pour mener la réflexion

SCoT approuvé le 12 mars 2014

Bilan à 6 ans : 18 février 2020

- décision de maintenir le SCoT en vigueur

11 mai 2026

- décision d'engager une Modification Simplifiée n°1 « ZAN » du SCoT

PLUi-H approuvé le 18 décembre 2019

Bilan triennal du volet Habitat : 7 décembre 2022

- bilan des actions du Programme d'Orientations et d'Actions sur 2020-2022 et perspectives pour 2023-2025

Bilan à 6 ans du PLUi-H : 23 septembre 2026

- décision d'engager la révision générale du PLUi-H (incluant le volet H)

GRAND DAX AGGLOMÉRATION

RÉVISION du PLUi-H

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et de l'Habitat

03 | POURQUOI FAIRE ÉVOLUER NOTRE MANIÈRE D'AMÉNAGER ?

Les principaux enjeux de la révision du PLUi-H

- Renforcer la trajectoire de consommation foncière dans le contexte des lois Climat & Résilience et ZAN
- Conforter et renforcer les acquis environnementaux
- Définir la future stratégie opérationnelle en faveur de l'habitat
- Poursuivre l'accompagnement du développement des pôles secondaires et de proximité en lien avec les centralités et le pôle urbain

GRAND DAX AGGLOMÉRATION

RÉVISION du PLUi-H
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et de l'Habitat

04 | COMMENT VA SE CONSTRUIRE LE FUTUR PLUI-H ?

Zoom sur les différentes étapes constitutives de la révision

Les étapes clés de la révision du PLUi-H

DIAGNOSTIC ET ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Comprendre les tendances

Analyser les dynamiques récentes, identifier les enjeux

PADD
Projet d'aménagement et de développement durables

Définir un cap

Co-construire un projet politique pour l'aménagement et le développement du territoire

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Zonage, règlement, OAP, POA

Fixer les règles d'utilisation des sols et les orientations d'aménagement (incluant le volet H)

OAP : Orientations d'aménagement et de programmation

POA : Programme d'orientations et d'actions

ARRÊT DU PROJET
Le conseil communautaire arrête le projet après avoir sollicité les CM des communes membres.

>

CONSULTATION DES PPA → ENQUÊTE PUBLIQUE
Recueillir les avis des partenaires, puis les observations du public.

>

APPROBATION
Le conseil communautaire approuve le PLUi-H.

PPA : personnes publiques associées

GRAND DAX AGGLOMÉRATION

04 | COMMENT VA SE CONSTRUIRE LE FUTUR PLUI-H ?

Zoom sur l'étape de la traduction règlementaire

Les pièces réglementaires et le volet habitat du PLUi-H

Communauté d'agglomération du Grand Dax

LE RÈGLEMENT ÉCRIT

Définir les règles

Encadrer l'utilisation des sols et les caractéristiques des constructions.

Usages autorisés • Implantation
Hauteur • Aspect extérieur
Stationnement • Végétalisation

LE ZONAGE

Localiser les règles

Délimiter les zones et les prescriptions à l'échelle parcellaire.

Zones urbaines (U)
À urbaniser (AU)
Agricoles (A) • Naturelles (N)
Protections et emplacements réservés

LES OAP
Orientations d'aménagement et de programmation

Guider les aménagements

Définir les principes d'aménagement par secteur ou par thématique.

Organisation des projets
Mobilités • Paysages
Habitat • Environnement

LE POA
Programme d'orientations et d'actions

Agir pour l'habitat

Programmer les actions et les moyens de la politique locale de l'habitat.

Production de logements
Amélioration du parc existant
Besoins spécifiques
Partenaires • Moyens • Suivi

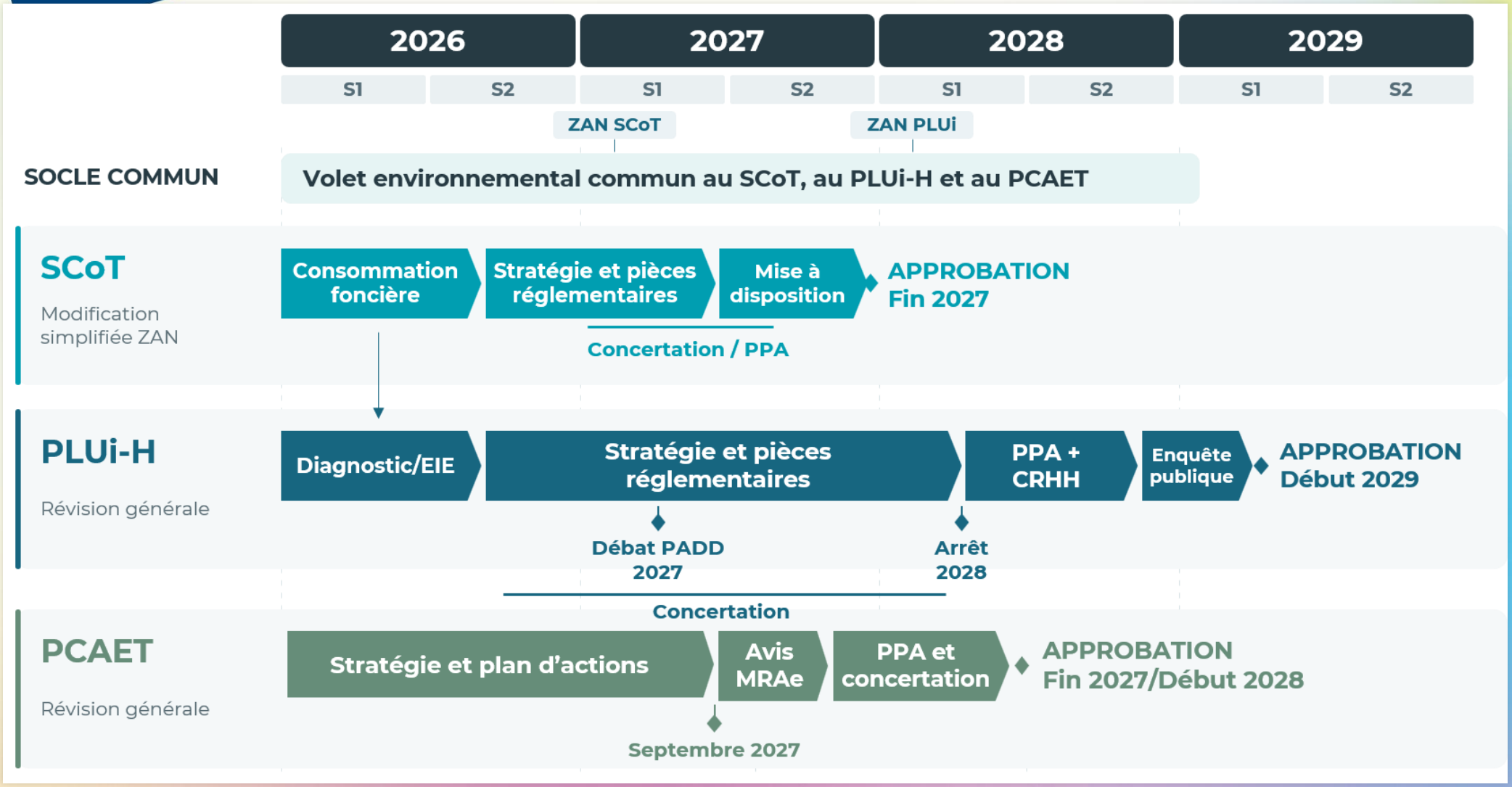
Quatre pièces complémentaires pour traduire le projet du territoire

RÉVISION du PLUi-H

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et de l'Habitat

04 | COMMENT VA SE CONSTRUIRE LE FUTUR PLUI-H ?

MS1 ZAN du SCoT • Révision du PLUi-H • Révision du PCAET



GRAND DAX AGGLOMÉRATION

RÉVISION du PLUi-H
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et de l'Habitat

04 | COMMENT VA SE CONSTRUIRE LE FUTUR PLUI-H ?

La place des habitants et les modalités de concertation

Délibération du 23 septembre 2026 fixant les modalités de concertation :

- la **mise à disposition de l'ensemble des documents validés** et des décisions relatives au PLUi-H, au siège de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax, dans les mairies de chaque commune et sur le site internet de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax,
- la mise à disposition, au siège de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax et dans les mairies de chaque commune, d'**un registre permettant de consigner les observations écrites** et suggestions du public,
- l'organisation de **plusieurs réunions publiques d'information** sur les avancées du PLUi-H sur le territoire du Grand Dax, tout au long de la procédure de révision du PLUi-H, dont les dates et lieux seront communiqués par voie de presse,
- des **informations par voie de presse** ainsi que sur le **site internet** de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax,
- les observations, suggestions et remarques pourront également être formulées par courrier à l'adresse suivante :

Communauté d'Agglomération du Grand Dax
PLUi-H – Révision n°1
20 avenue de la gare
40100 Dax
ou par courriel à :
pluih-revision-concertation@grand-dax.f

GRAND DAX AGGLOMÉRATION

RÉVISION du PLUi-H
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et de l'Habitat

04 | COMMENT VA SE CONSTRUIRE LE FUTUR PLUI-H ?

La place des habitants et les modalités de concertation

La CA du Grand Dax met en place différents canaux pour informer et recueillir les avis des habitants tout au long de la démarche :

- Une page internet dédiée sur le site internet du Grand Dax **en ligne depuis le 05 octobre,**
- Mise en place d'une retransmission en direct sur les réseaux sociaux de la réunion publique d'information du **22 octobre à 18h30 à Dax,**
- Mise en place d'un **espace PLUi-H** (flyers, documents...) dès le **26 octobre** dans chaque mairie ainsi qu'au siège du Grand Dax,
- Parution d'un article dans le magazine de l'agglomération paru le **12 octobre,**
- Réseaux sociaux,
- Radio locale (Souvenirs FM).



GRAND DAX AGGLOMÉRATION

RÉVISION du PLUi-H
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et de l'Habitat

04 | COMMENT VA SE CONSTRUIRE LE FUTUR PLUI-H ?

La place des habitants et les modalités de concertation







GRAND DAX AGGLOMÉRATION

RÉVISION du PLUi-H
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et de l'Habitat

TEMPS D'ÉCHANGE

Avez-vous des questions ?

Les règles du dialogue

➢ **Quatre principes pour des échanges utiles et ouverts à tous**



Respecter la parole de chacun

Écouter les interventions avec respect, sans interrompre.



Favoriser des échanges courts et constructifs

Privilégier des questions courtes et précises pour permettre à tous de s'exprimer.



Privilégier l'intérêt collectif

Échanger sur les enjeux du territoire, sans examiner les situations personnelles ou les demandes parcellaires.



Rester dans le cadre de la réunion

Comprendre la démarche et ses objectifs, les contributions pourront être approfondies durant la concertation.

GRAND DAX AGGLOMÉRATION