

PLUi-H

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

2^{NDE} MODIFICATION SIMPLIFIEE

Rapport de Présentation de la modification simplifiée 2

	Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 18 octobre 2022 Le Président, M. Julien DUBOIS
--	--

SOMMAIRE

Préambule

1. JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE RETENUE
2. DEROULE DE LA PROCEDURE
3. DESCRIPTION DES EVOLUTIONS A APPORTER AU DOCUMENT D'URBANISME
 - 3-1. Reclassement de la parcelle CH 151 à Dax de A à N (ERREUR MATERIELLE)
 - 3-2. Création d'un nouveau périmètre d'OAP à Saint-Paul-lès-Dax : Senguinet 13.3U
 - 3-3. Création d'un nouveau périmètre d'OAP à Bénesse-lès-Dax : pôle économique 2.1X7
 - 3-4. Intégration d'un nouveau périmètre de monument historique à Bénesse-lès-Dax
 - 3-5. Suppression de l'emplacement réservé 5 à Dax
 - 3-6. Suppression de l'emplacement réservé 12 à Dax
 - 3-7. Suppression de l'emplacement réservé ER3 à Narrosse
 - 3-8. Suppression partielle de l'emplacement réservé V7 à Saint-Paul-lès-Dax
 - 3-9. Modification du règlement écrit de la zone UE pour étendre les destinations et sous-destinations autorisées
 - 3-10. Modification du règlement écrit de la zone UT pour préciser les conditions de réalisation des logements
 - 3-11. Modification du règlement écrit de la zone NX pour étendre les destinations et sous-destinations autorisées
 - 3-12. Précision des règles relatives au traitement des espaces végétalisés
 - 3-13. Suppression d'une servitude de mixité sociale sur l'OAP 18.2 et report partiel sur l'OAP 18.1 à Tercis-lès-Bains
 - 3-14. Ajustements de l'OAP golf sur les 3 communes (nombre de logements et densité)

RAPPEL DES EVOLUTIONS ANTERIEURES 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 du PLUi-H arrêté du 21 mai 2021
Déclaration de projet n°1 approuvée le 11 juillet 2022

Préambule

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 de modification du PLUi-H, pour chaque point intégré à la procédure de modification simplifiée.

Un second rapport expose les éléments attendus pour l'examen au cas par cas, conformément à l'article R104-29 du code de l'urbanisme.

1. 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, et d'une mise à jour des annexes par arrêté en date du 21 mai 2021.

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

- Les OAP
- Le règlement écrit
- Le règlement graphique

Et plus particulièrement :

- Création de deux nouveaux périmètres d'OAP à Saint-Paul-lès-Dax et à Bénesse-lès-Dax : Senguinet 13.3U et pôle économique 2.1X7,
- Intégration d'un nouveau périmètre de monument historique à Bénesse-lès-Dax,
- Suppression d'emplacements réservés à Dax, Narrosse et Saint-Paul-lès-Dax,
- Modification du règlement écrit des zones UE et NX pour étendre les destinations et sous-destinations autorisées, et de la zone UT pour préciser les conditions de réalisation des logements,
- Précision des règles relatives au traitement des espaces végétalisés d'un seul tenant,
- Suppression d'une servitude de mixité sociale sur l'OAP 18.2 et report partiel sur l'OAP 18.1 à Tercis-lès-Bains,
- Des ajustements de l'OAP golf sur les 3 communes (nombre de logements et densité), et correction d'une erreur matérielle dans le zonage (reclassement de A en N).

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 donc être envisagée.

Considérant que les évolutions envisagées ne portent pas sur :

- o la majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- o la diminution de ces possibilités de construire ;
- o la réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- o l'application de l'article L131-9 du code de l'urbanisme ;

une procédure de modification simplifiée peut être envisagée, telle que prévue par le code de l'urbanisme (articles L153-45 et suivants). En effet, celle-ci peut être mise en œuvre :

- o dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L153-41, relatif à la modification de droit commun ;
- o dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- o dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

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.

2. DEROULE DE LA PROCEDURE

Etapes	Description	Date
Elaboration du projet	Rapport de présentation réalisé en régie	
Engagement de la procédure	Arrêté du Président. <i>Exécuter mesures de publicité et d'affichage</i>	6 juillet 2022

Article L153-45 CU Article L153-37 CU	(art R153-20, R153-21 et R153-22 CU)	
Volet environnemental Article R104-12 CU Article R104-29 et R104-29 CU	Affectation significative d'un site Natura 2000 = évaluation environnementale (EE) systématique Sinon cas par cas (sauf 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. L'AE dispose de 2 mois pour répondre. L'absence de décision vaut obligation de réaliser une 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) <i>Réalisation du cas par cas en régie</i>	AR cas par cas reçu le 13 juillet 2022 Décision de la MRAe en date du 09 septembre 2022 : pas d'évaluation environnementale
Notification du projet aux personnes publiques associées (PPA) et commune(s) concernée(s) Article L153-40 CU Article L132-7 CU Article L132-9 CU	PPA = Etat (préfecture + DDTM), Région, Département, chambre consulaires, SNCF Communes concernées Les avis des PPA et communes sont recueillis et annexés au dossier mis à la disposition du public. Délai de notification avant mise à disposition : 1 mois environ. Le courrier de notification précise la période estimée de la mise à disposition.	28 juillet 2022
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.	11 juillet 2022
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.	20 août 2022 Du 1 ^{er} au 30 septembre 2022
Modifications éventuelles du projet Article L153-47 CU	Le projet peut éventuellement être modifié pour tenir compte : - des avis PPA, - des observations du public.	Octobre 2022
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.	18 octobre 2022

Impressions	Délais suivant prestataire	<i>15 j minimum</i>
Publicité et transmission au contrôle de légalité Article L153-48 CU Articles R153-20 et suivants CU	Transmission préfecture Affichage au siège de l'agglomération et dans les mairies des communes membres concernées pendant un mois Publication dans Sud-Ouest Publication au Recueil des Actes Administratifs	19 octobre 2022 Octobre novembre 2022 Octobre 2022 Octobre 2022
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)	19 novembre 2022

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

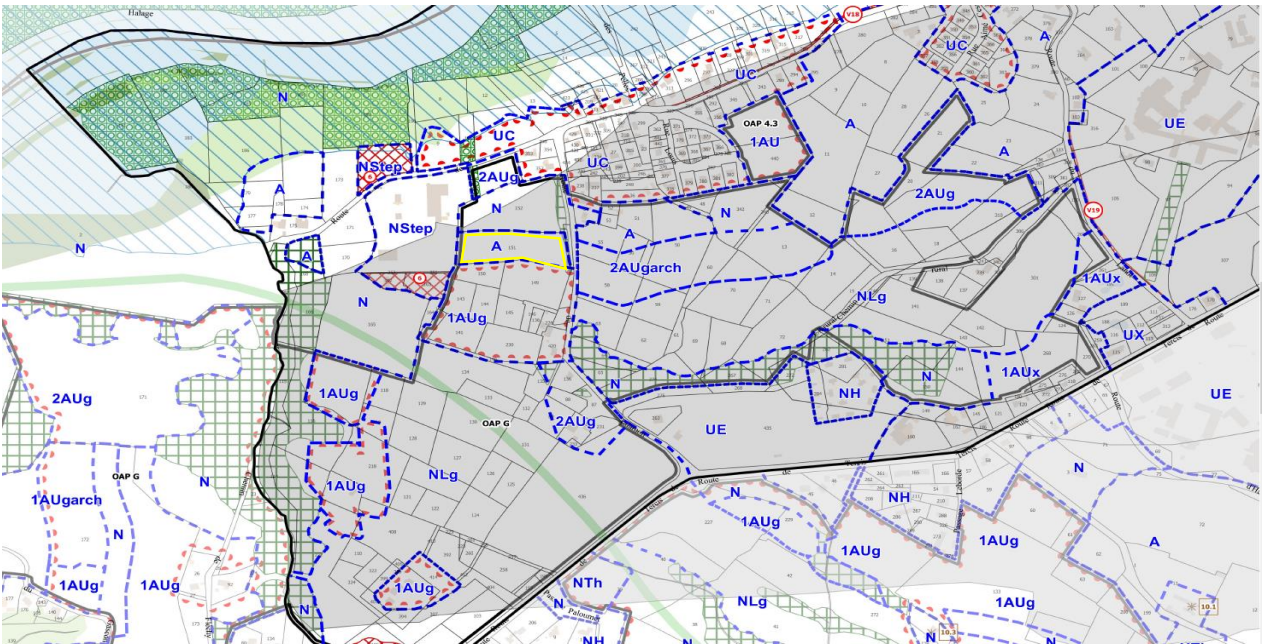
3.1- Reclassement de la parcelle CH 151 à Dax de A à N (ERREUR MATERIELLE)

Situation et objectifs recherchés :

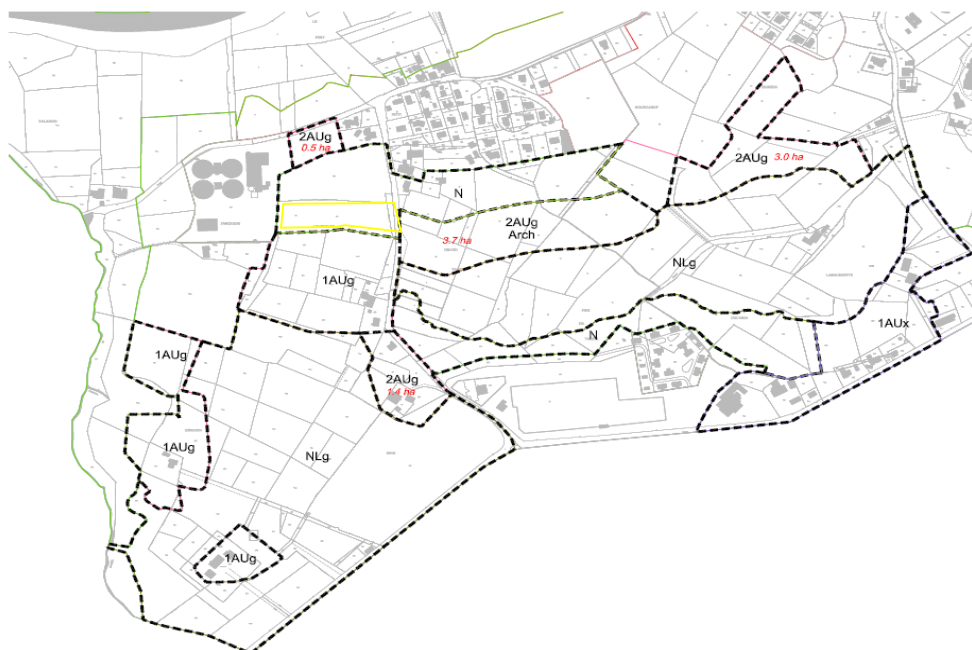
Le secteur Loustalot fait partie du périmètre de l'OAP du golf à Dax.

La parcelle CH 151, d'une surface de 10 375 m², est classée en zone A. Elle a perdu sa vocation agricole et est propriété de la SOBRIM, aménageur du projet de golf.

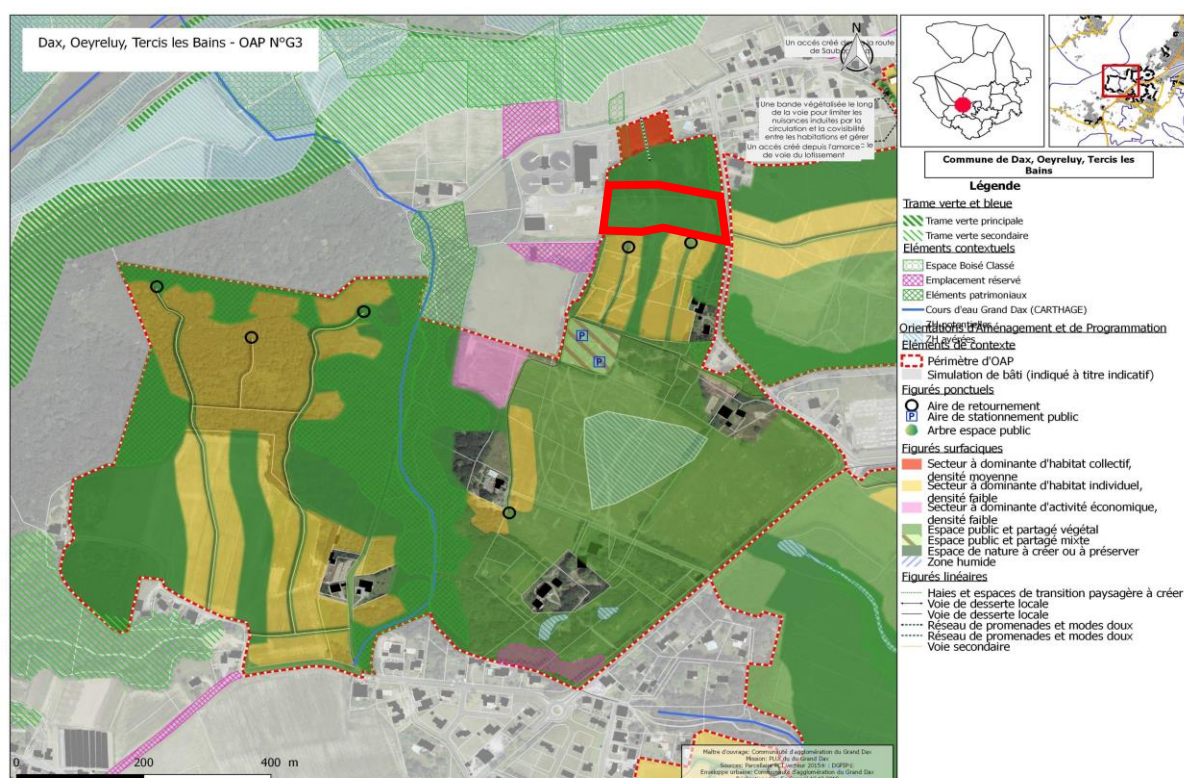
Elle vise à être conservée dans un usage naturel pour accompagner le projet d'aménagement tel que le maître d'ouvrage nous l'a indiqué dans les échanges techniques qui identifient cette parcelle en zone naturelle, en prévoyant d'y orienter une partie des eaux pluviales recueillies.



Extrait du règlement graphique du PLUi-H en vigueur approuvé le 18/12/2019



Comme le courriel en date du 28/03/2019 et sa pièce jointe en attestent, la destination naturelle de cet espace a bien été indiquée au préalable par le porteur de projet.



Par ailleurs, l'OAP a bien inscrit cet espace en « Espace de nature à créer ou à préserver »

mais sa traduction ne s'est pas confirmée dans le zonage du PLUi-H qui a inscrit cet espace en zone agricole A.

La non prise en compte de cette demande dans le PLUi-H est une contradiction évidente avec les intentions de la collectivité locale qui vise à permettre la réalisation de cet équipement structurant pour le développement de la Communauté d'Agglomération.

Extrait du PADD du PLUi-H, p 16 :

Page 4 :

« Le PLUi-H affirme et décline les grandes orientations de notre politique d'aménagement, à savoir :

*l'attractivité du territoire et sa position stratégique aux échelles départementale et régionale à travers le renforcement de son identité et de ses **équipements structurants (golf, centre aquatique, pôles économiques, réseau numérique, médiathèques, cœur de ville...)** ; (...)*

Les orientations stratégiques en matière de tourisme sont :

- accompagner les projets pour poursuivre le développement des infrastructures touristiques.

Le golf constitue à ce titre un équipement d'intérêt général de valorisation de l'attractivité touristique du territoire et de renforcement de l'identité thermale ; »

L'erreur matérielle est ainsi démontrée et doit être corrigée.

Projet de modification du PLUi-H :

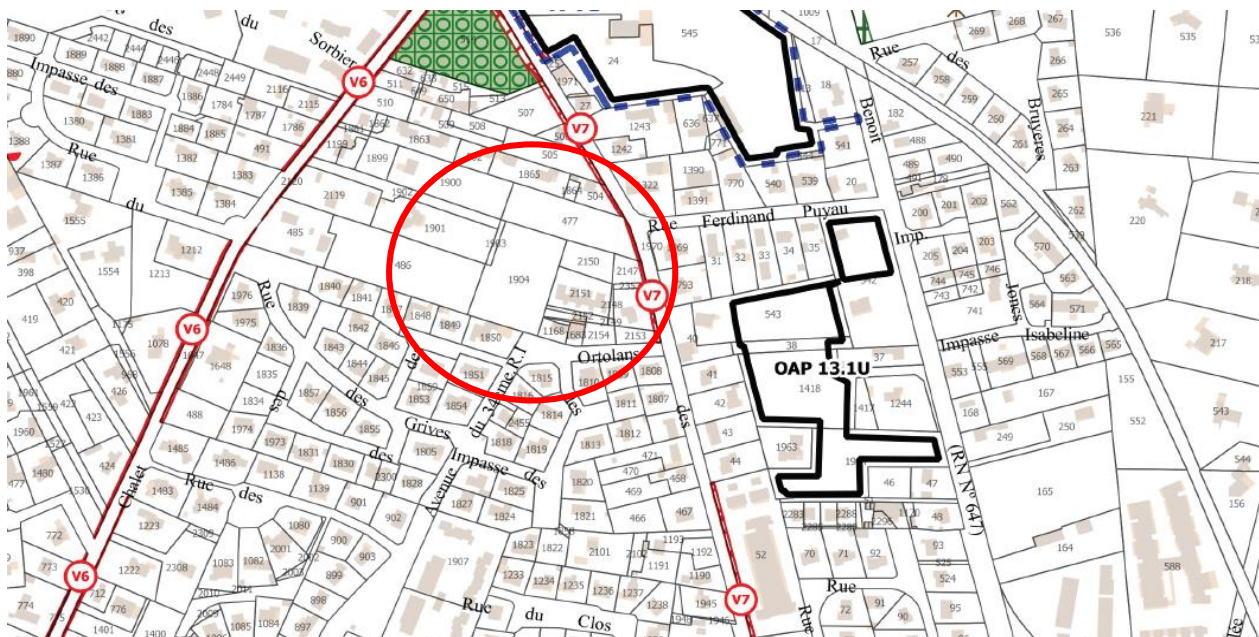
Il est proposé de régulariser cette erreur matérielle en reclassant de A à N la parcelle CH 151 à Dax (modification du règlement graphique et RP / tableau des surfaces).

3.2- Création d'un nouveau périmètre d'OAP à Saint-Paul-lès-Dax : Senguinet 13.3U

Situation et objectifs recherchés :

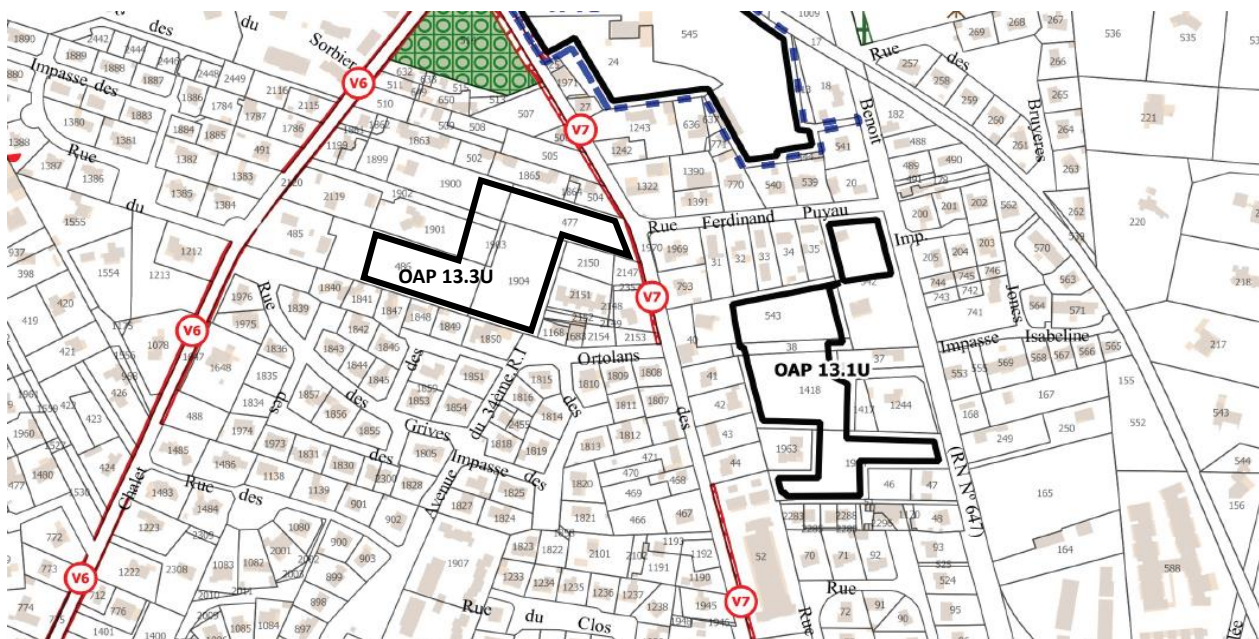
Un enjeu d'insertion dans un tissu urbain existant justifie la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur un îlot classé en UC2 au PLUi-H, situé rue du 34^{ème} Régiment d'infanterie – rue des cibles à St-Paul-lès-Dax, afin de préciser les conditions d'aménagement et assurer la cohérence de son urbanisation et des voiries associées. Elle répond à l'enjeu d'assurer en milieu déjà urbanisé une voirie structurante de desserte du secteur.

Le périmètre constituerait un ensemble de 13 000 m² environ. Les règles qui s'y rapportent correspondent à celles du quartier concerné classé en UC2, les règles de gabarit ne sont ainsi pas modifiées et respectent donc le cadre de la procédure de la modification simplifiée.



Extrait du règlement graphique du PLUi-H en vigueur approuvé le 18/12/2019

Projet de modification du PLUi-H :



Projet de modification du règlement graphique du PLUi-H

Il est proposé d'intégrer :

- un nouveau périmètre d'OAP 13.3U dans le règlement graphique, tel que représenté ci-dessus,
- une nouvelle fiche OAP dans le Tome 6 OAP du PLUi-H (Cf. annexe 2 du présent rapport de présentation).

Elle s'intitulera « Saint-Paul-lès-Dax – Senguinet (OAP 13.3U) ».

3.3- Création d'un nouveau périmètre d'OAP à Bénesse-lès-Dax : pôle économique 2.1X

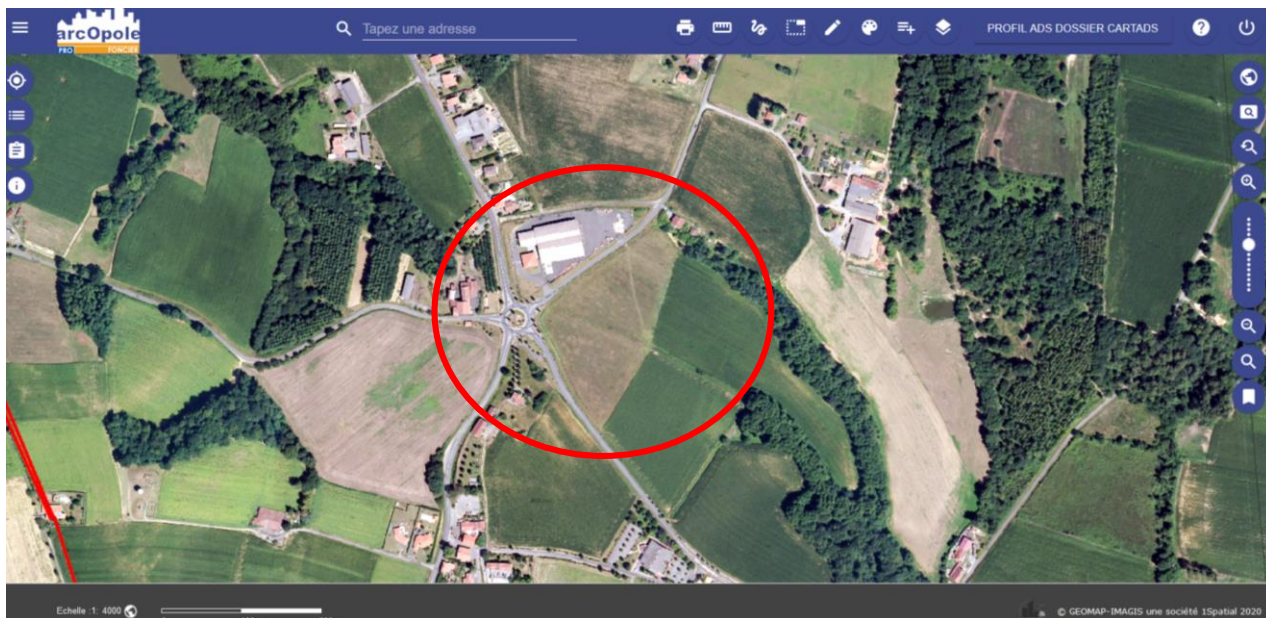
Situation et objectifs recherchés :

Conformément au code de l'urbanisme, article L151-6-1 et article R151-20 notamment, les zones 1AU doivent comporter des OAP précisant les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone pour pouvoir y autoriser des constructions.

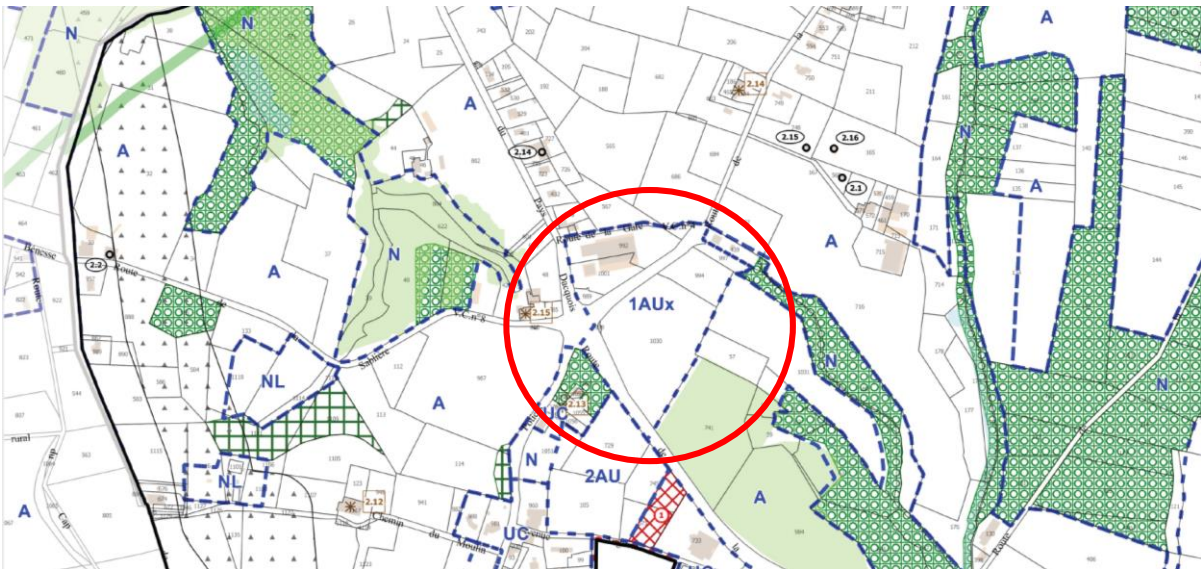
Le règlement graphique du PLUi-H identifie une zone 1AUx à vocation économique dans la commune de Bénesse-lès-Dax sans identification d'un périmètre d'OAP.

Le *Tome 6 Orientations d'aménagement et de programmation* du PLUi-H n'intègre pas non plus d'OAP pour cette zone 1 AUx de Bénesse-lès-Dax.

Il convient d'intégrer une OAP pour ce secteur afin de permettre son aménagement.

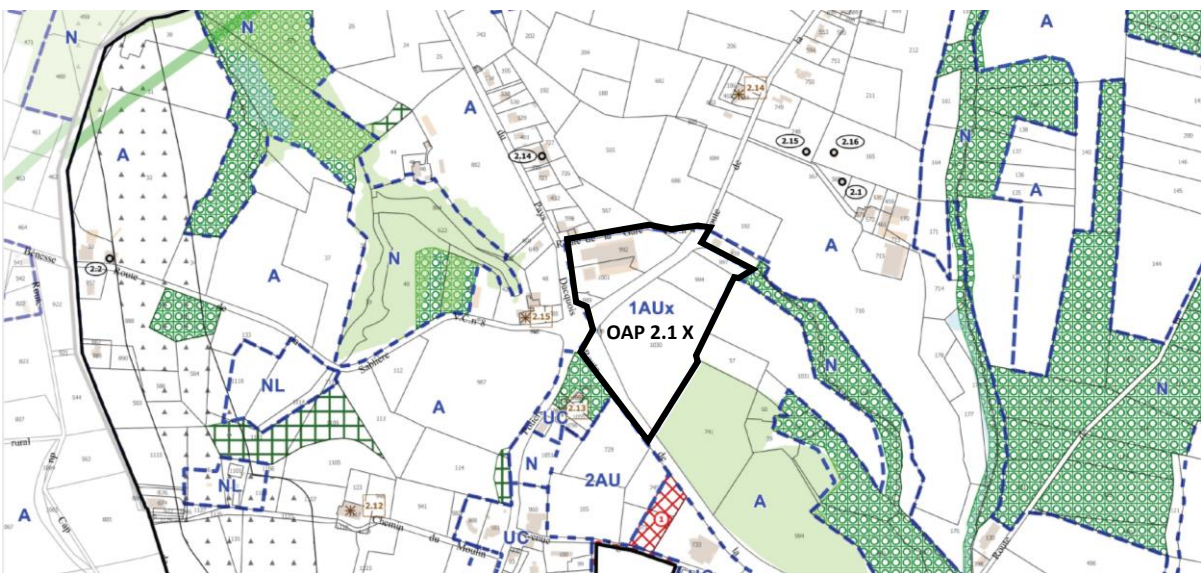


Localisation de la parcelle concernée



Extrait du règlement graphique du PLUi-H en vigueur approuvé le 18/12/2019

Projet de modification du PLUi-H :



Projet de modification du règlement graphique du PLUi-H

Il est proposé d'intégrer :

- un nouveau périmètre d'OAP 2.1X dans le règlement graphique, tel que représenté ci-dessus,
- une nouvelle fiche OAP dans le Tome 6 OAP du PLUi-H (Cf. annexe 3 du présent rapport de présentation).

Elle s'intitulera « OAP sectorielles à vocation économiques – Bénesse-lès-Dax – pôle économique (OAP 2.1X) ».

3.4- Intégration d'un nouveau périmètre de monument historique à Bénésse-lès-Dax

Situation et objectifs recherchés :

Un arrêté préfectoral de Région du 23 juillet 2021 (Cf. annexe 4 du présent rapport de présentation) a inscrit au titre des Monuments historiques le domaine de Larradé sur la commune de Bénésse-lès-Dax.

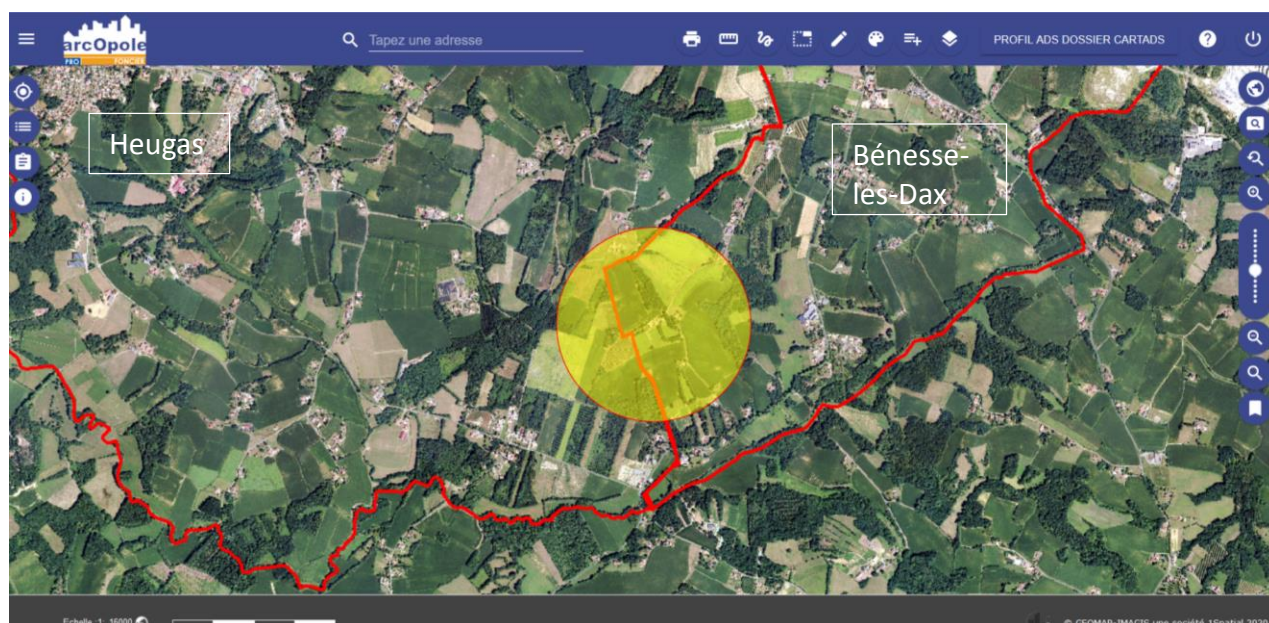
Sont inscrits au titre des Monuments historiques les façades et toitures du corps de logis sur la parcelle A 689, la glacière et le lavoir en totalité ainsi que le réseau hydraulique souterrain associé situé sur la parcelle A 471

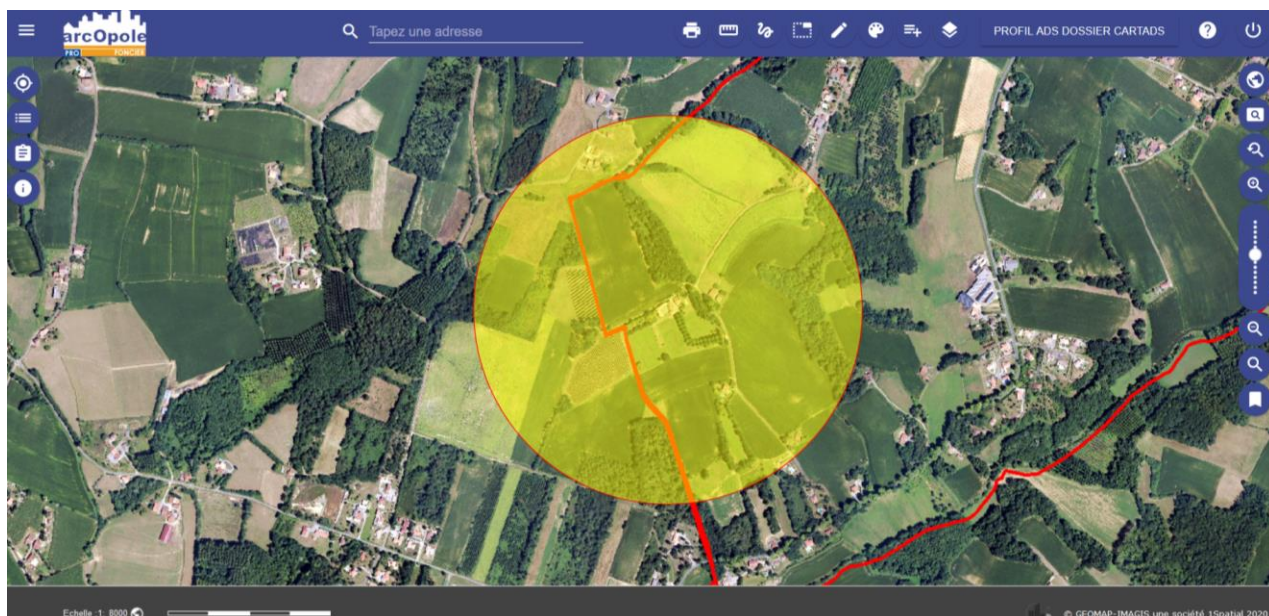
Le bien fait l'objet d'une fiche patrimoniale « 2.4. Château Larradé 1589 route Bagieu. »

Le périmètre de 500 m autour du monument historique porte sur la commune de Bénésse-lès-Dax et de Heugas.

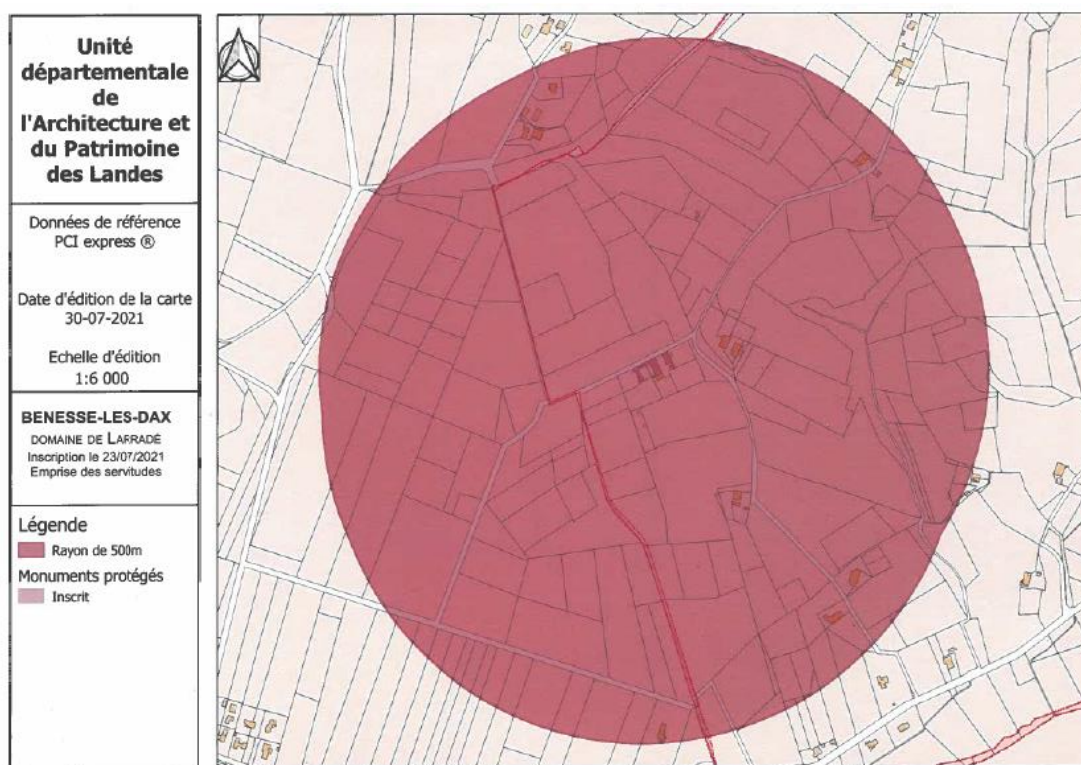
En application de la loi du 31/12/1913 tous travaux extérieurs situés dans ce rayon sont soumis à autorisation.

Conformément aux articles L5581-4, L581-8, L581-18 du code de l'environnement, la pose d'enseignes et de pré enseignes est soumise à autorisation dans un rayon de 100 m. La publicité est interdite dans un rayon de 100 m et dans le champ de visibilité d'un monument.



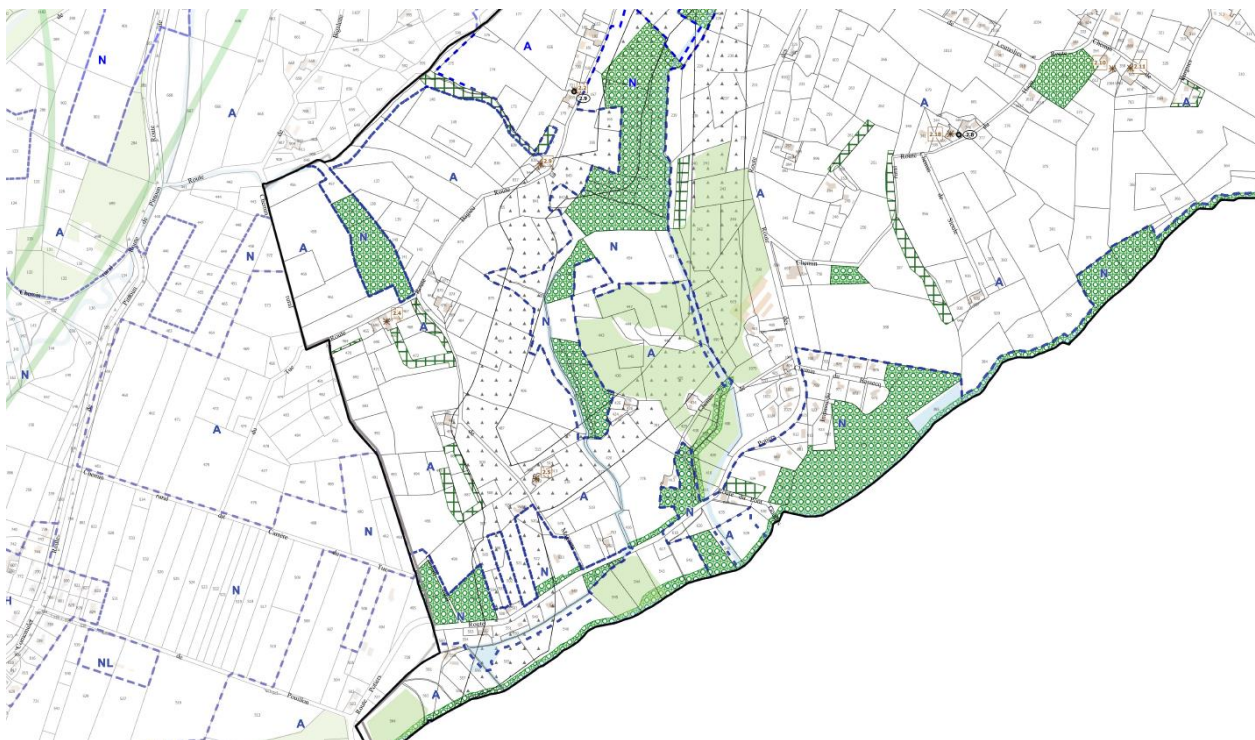


Localisation du Château de Larradé, Bénesse-lès- Dax.

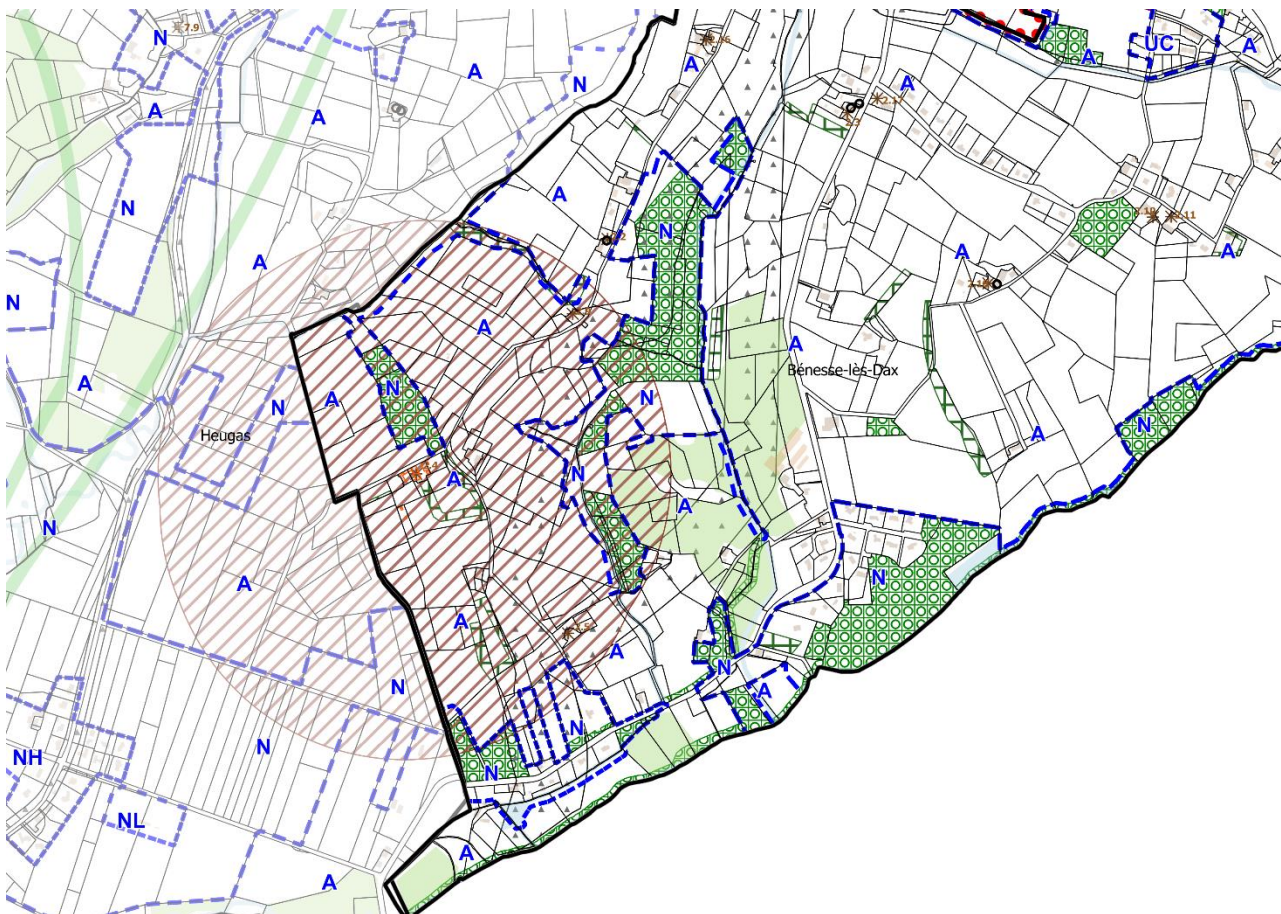


Arrêté Préfectoral du 23/07/2021

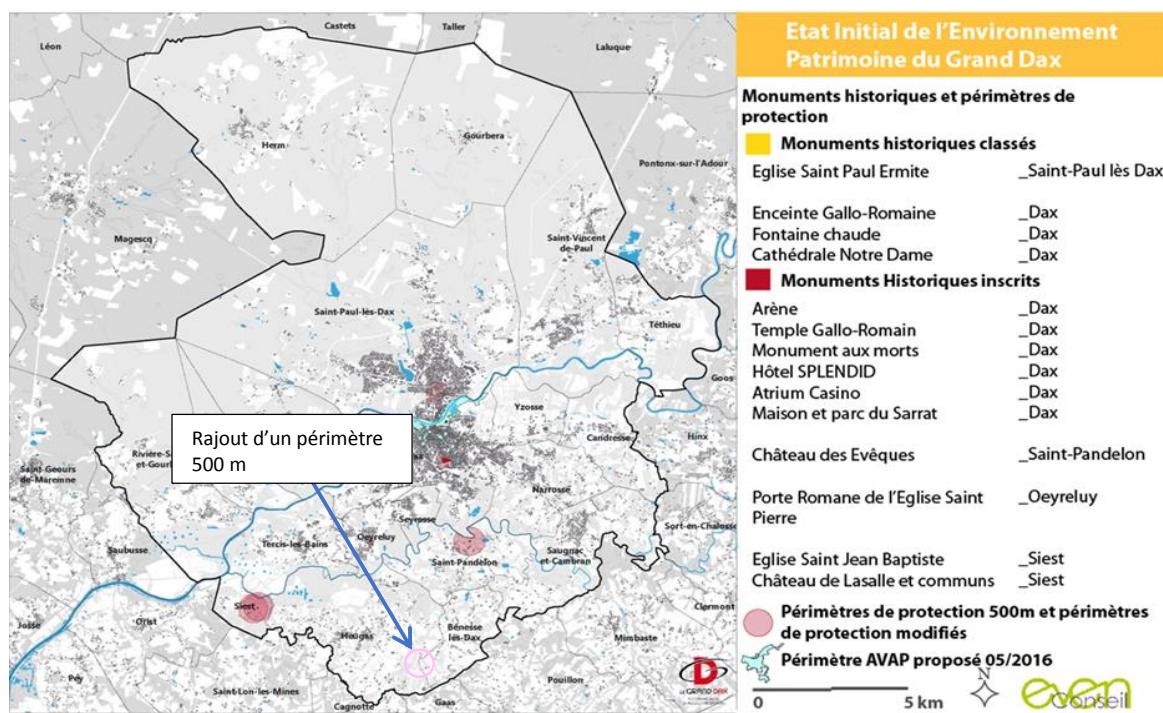
Projet de modification du PLUi-H :



Extrait règlement graphique du PLUi-H approuvé le 18/12/2019, en vigueur.



Projet de modification du règlement graphique du PLUi-H



Etat Initial de l'Environnement Patrimoine du Grand Dax

Monuments historiques classés

Enceinte Gallo-Romaine	_Dax
Fontaine chaude	_Dax
Cathédrale Notre Dame	_Dax

Arène	_Dax
Temple Gallo-Romain	_Dax
Monument aux morts	_Dax
Hôtel SPLENDID	_Dax
Atrium Casino	_Dax
Maison et parc du Sarrat	_Dax
Château des Evêques	_Saint-Pandelon
Porte Romane de l'Eglise Saint Pierre	_Oeyreluy
Eglise Saint Jean Baptiste	_Siest
Château de Lasalle et communs	_Siest

Périmètre AVAP proposé 05/2016

0 5 km

15 16 édifices sont actuellement protégés (inscrits ou classés) au titre des Monuments Historiques dans la communauté d'agglomération de Dax. Ils sont répartis assez inégalement, la commune de Dax en regroupant 10 à elle seule.

Inscrit	Classé	Commune
Domaine de Larradé		Bénesse-lès-Dax
Arènes (XX ^e s.)		Dax
Hôtel Splendid (XX ^e s.)		
Domaine du Sarrat (XX ^e s.)		
Temple gallo-romain		
Hôtel Saint-Martin-d'Agès, portail et porte (XVII ^e s.)		
	Fontaine Chaude (gallo-romain, Haut-Empire, XIX ^e s.)	
	Enceinte gallo-romaine	
	Ancienne Cathédrale Sainte-Marie – Église Notre-Dame (XVII ^e , XVIII ^e , XIX ^e s.)	
Atrium Casino (XX ^e s.)		Oeyreluy
Monument aux morts (XX ^e s.)		
Église Saint-Pierre, porte ()		Saint-Pandelon
Ancien château des Évêques (XII ^e , XIV ^e , XV ^e , XVII ^e s.)		
	Église Saint-Paul (XII ^e , XIX ^e s.)	Saint-Paul-lès-Dax
Château de Lasalle (XII ^e , XVII ^e , XVIII ^e s.)		Siest
Église Saint-Jean-Baptiste (XII ^e -XVI ^e s.)		

Extrait du Rapport de présentation Tome 1.1-1.2 Diagnostic Etat initial, p. 74-75 Chapitre 3.2.2, version en vigueur du PLUi-H avec les ajouts mentionnés sur les parties concernées

Il est proposé d'intégrer ce nouveau bien inscrit au titre des Monuments historiques dans le PLUi-H en le faisant apparaître, tel que rapporté ci-dessus, sur le :

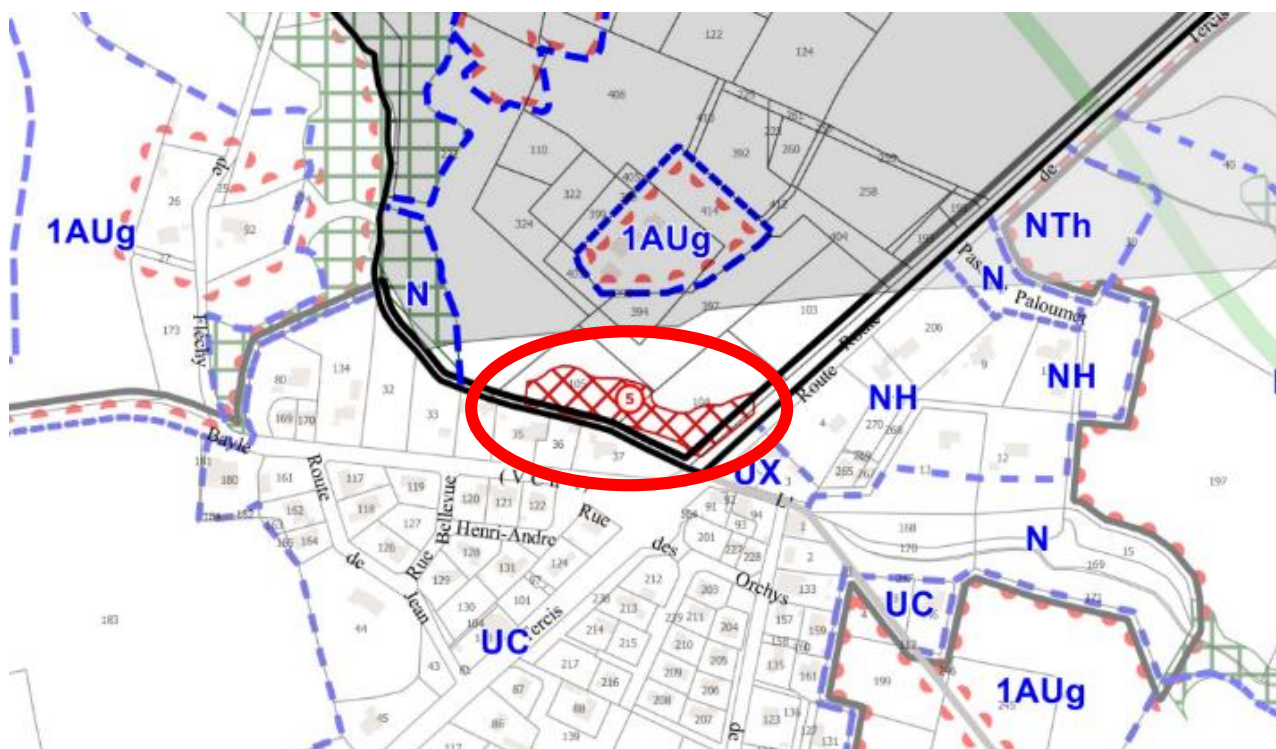
- Règlement graphique à travers le report du rayon de 500 m,
- Rapport de présentation Tome 1.1 1.2 Diagnostic Etat initial, p. 74-75, Chapitre 3.2.2 des protections réglementaires du patrimoine bâti, monuments historiques et l'AVAP (devenu Site Patrimonial Remarquable - en cours de révision),
- Annexes 4.15 (carte des SUP).

3.5- Suppression de l'emplacement réservé 5 à Dax

Situation et objectifs recherchés :

Le règlement graphique de la commune de Dax ainsi que le Tome 3.3 mentionnent l'emplacement réservé ER5 pour la recherche exploitation en eau souterraine route de Tercis, à la frontière avec Dax.

Cet emplacement réservé est au bénéfice du Grand Dax.



Extrait du règlement graphique du PLUi-H en vigueur approuvé le 18/12/2019

Emplacements réservés		
N°	Objet de la réservation	Bénéficiaire
1	Espaces verts et équipements sportifs Saubagnacq	Commune
2	Réserve foncière d'exploitation limon boue thermique - Laturne	Commune
3	Parking - terrain en face du péloïde rue des Lazaristes	Commune
4	Bassin de rétention d'assainissement eaux pluviales - chemin du Bayle	Grand Dax
5	Recherche exploitation en eau souterraine route de Tercis, limite de Dax	Grand Dax
6	Site station d'épuration extension des installations liées au traitement des eaux usées et de leurs produits	Grand Dax
7	Implantation d'un réservoir d'eau potable Petit Baluhard	Grand Dax
8	Implantation d'un forage d'eau potable Barthes Saubagnacq	Grand Dax
9	Périmètre de captation d'eau potable Levée de Cousteau	Grand Dax
10	Réserve foncière d'exploitation limon boue thermique - Laturne	Commune
11	Réserve foncière d'exploitation limon boue thermique - Grand Baluhard	Commune
12	Bassin d'orage et traitement d'eaux pluviales rue de Pébaste	Grand Dax
13	Bassin d'orage - rue des Abeilles	Grand Dax
14	Bassin d'orage - rue Denis	Grand Dax
15	Extension d'équipements scolaires	Commune

Extrait du règlement graphique du PLUi-H en vigueur approuvé le 18/12/2019

Le porteur de projet du golf a interrogé le Grand Dax sur sa volonté d'acquérir l'emprise de l'emplacement réservé pour réaliser les recherches en eau souterraine.

Après interrogation de l'O de l'Agglo, il est convenu de supprimer cet emplacement réservé car il n'est plus jugé nécessaire de mener de recherche d'exploitation en eau souterrain à cet endroit précis.

Projet de modification du PLUi-H :

Il est proposé de modifier le règlement graphique afin de supprimer l'ER5 « recherche exploitation en eau souterraine route de Tercis, limite de Dax ».

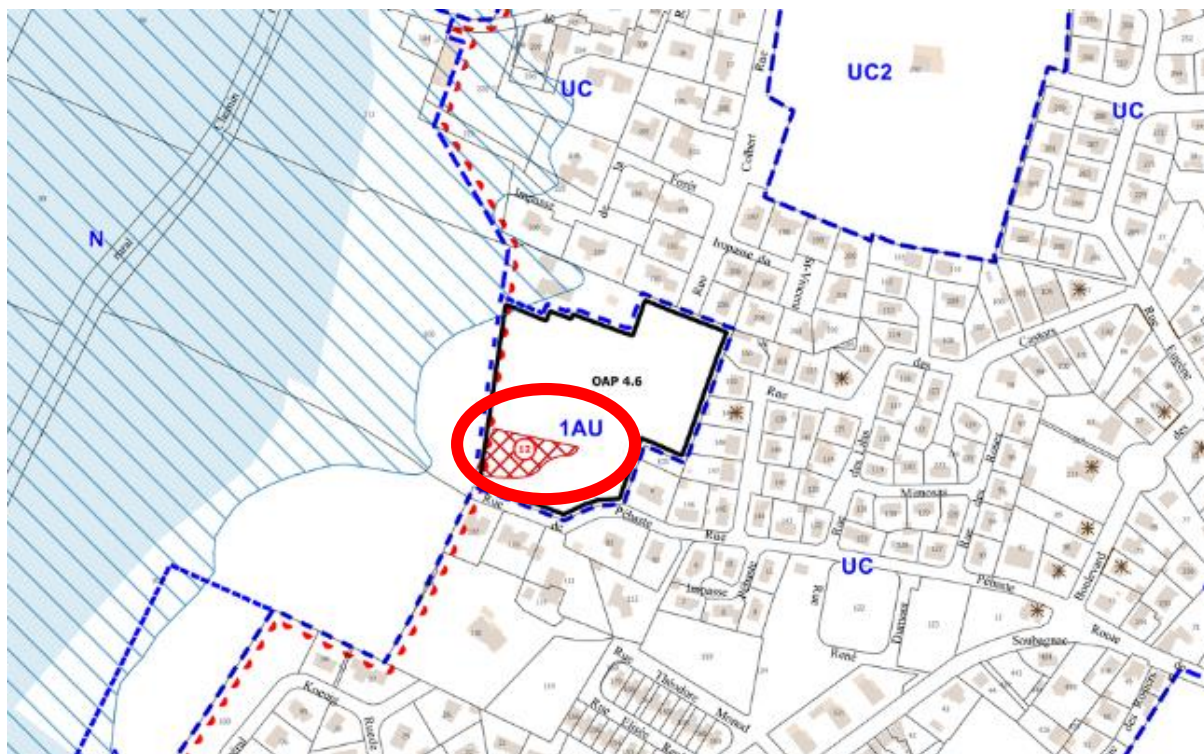
3.6- Suppression de l'emplacement réservé 12 à Dax

Situation et objectifs recherchés :

Le règlement graphique de la commune de Dax ainsi que le Tome 3.3 mentionnent

l'emplacement réservé ER12 destiné à la création d'un bassin d'orage pour le traitement des eaux pluviales rue Pébaste.

Cet emplacement réservé est au bénéfice du Grand Dax.



Extrait du règlement graphique du PLUi-H en vigueur approuvé le 18/12/2019

Emplacements réservés		
N°	Objet de la réservation	Bénéficiaire
1	Espaces verts et équipements sportifs Saubagnacq	Commune
2	Réserve foncière d'exploitation limon boue thermique - Laturne	Commune
3	Parking - terrain en face du péloïde rue des Lazaristes	Commune
4	Bassin de rétention d'assainissement eaux pluviales - chemin du Bayle	Grand Dax
5	Recherche exploitation en eau souterraine route de Tercis, limite de Dax	Grand Dax
6	Site station d'épuration extension des installations liées au traitement des eaux usées et de leurs produits	Grand Dax
7	Implantation d'un réservoir d'eau potable Petit Baluhard	Grand Dax
8	Implantation d'un forage d'eau potable Barthes Saubagnacq	Grand Dax
9	Périmètre de captation d'eau potable Levée de Cousteau	Grand Dax
10	Réserve foncière d'exploitation limon boue thermique - Laturne	Commune
11	Réserve foncière d'exploitation limon boue thermique - Grand Baluhard	Commune
12	Bassin d'orage et traitement d'eaux pluviales rue de Pébaste	Grand Dax
13	Bassin d'orage - rue des Abeilles	Grand Dax
14	Bassin d'orage - rue Denis	Grand Dax
15	Extension d'équipements scolaires	Commune

Extrait du règlement graphique du PLUi-H en vigueur approuvé le 18/12/2019

Le porteur de projet sur l'OAP 4.6 a interrogé le Grand Dax sur sa volonté d'acquérir l'emprise de l'emplacement réservé pour réaliser l'équipement envisagé.

Après interrogation de l'O de l'Agglo, il est convenu de supprimer cet emplacement réservé car la création de ce bassin n'est plus envisagée car non retenu à cet endroit dans le schéma directeur d'assainissement unitaire élaboré pour la période 2014-2020. Un autre bassin est envisagé pour répondre aux besoins de ce secteur.

Projet de modification du PLUi-H :

Il est proposé de modifier le règlement graphique afin de supprimer l'ER12 « bassin d'orage et traitement d'eaux pluviales rue de Pébaste ».

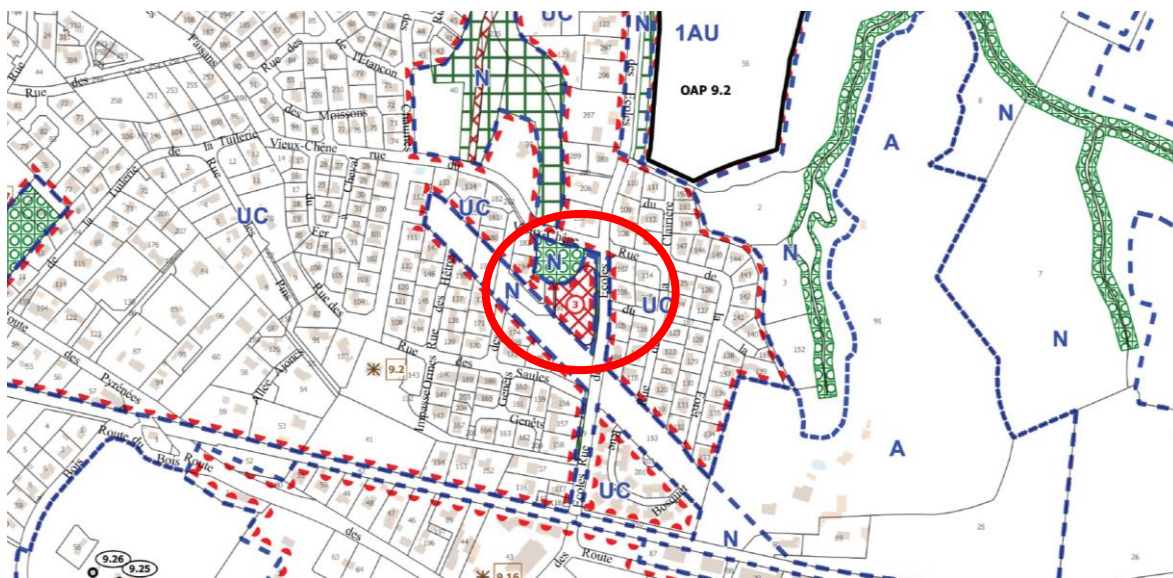
3.7- Suppression de l'emplacement réservé ER3 à Narrosse

Situation et objectifs recherchés :

Le règlement graphique de la commune de Narrosse ainsi que le Tome 3.3 du règlement mentionnent un emplacement réservé ER 3 pour la création d'un équipement culturel sur la parcelle AH 185 de Narrosse.

Cet emplacement réservé est au bénéfice de la commune.

Suite à la réception d'un courrier de demande de délaissement de M. Belmonte, propriétaire de la parcelle, et à la délibération du conseil municipal de Narrosse renonçant à cet emplacement réservé (Cf. annexe 4), il est proposé de modifier le règlement graphique et le Tome 3.3 Emplacements réservés afin de supprimer cet emplacement réservé qui n'est plus utile. En effet, le projet d'équipement culturel est à l'étude sur un autre site.



Extrait règlement graphique du PLUi-H approuvé le 18/12/2019, en vigueur : Narrosse, ER3 à supprimer.

Projet de modification du PLUi-H :

Il est proposé de modifier le règlement graphique et le Tome 3.3 Emplacements réservés afin de supprimer l'emplacement réservé ER3 pour création d'un équipement culturel sur la parcelle AH 185 de Narrosse.

L'emplacement réservé concerné sera rayé dans les tableaux concernés en conséquence.

3.8- Suppression partielle de l'emplacement réservé V7 à Saint-Paul-lès-Dax

Situation et objectifs recherchés :

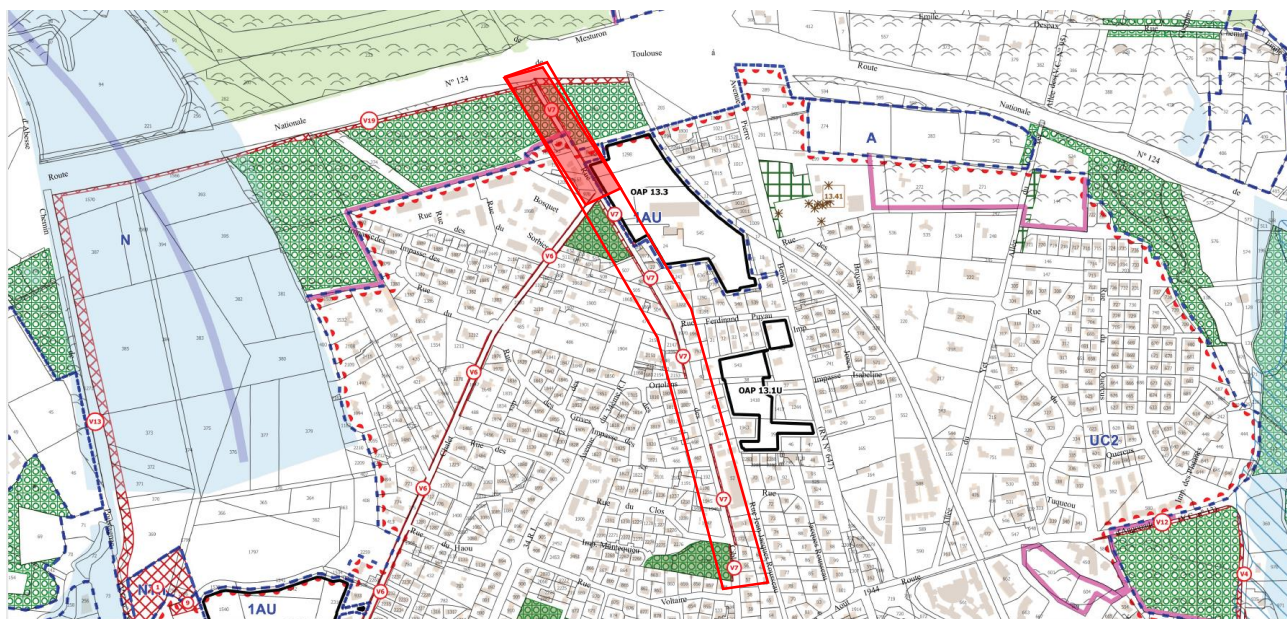
Le règlement graphique de la commune de Saint-Paul-lès-Dax ainsi que le Tome 3.3 du règlement mentionnent un emplacement réservé V7 pour l'élargissement de la rue des

Cibles (10,5 m à 14 m de largeur).

Cet emplacement réservé est au bénéfice de la commune.

La rue des Cibles se termine en impasse et se trouve fermée par une barrière au niveau des dernières maisons côté Nord. Ainsi, il est inutile de prévoir un élargissement pour cette voie, sur cette portion qui est devenue piétonne.

A la demande de la commune de St-Paul-lès-Dax, il est convenu de supprimer la partie Nord de l'ER V7 à Saint-Paul-lès-Dax, jusqu'à l'intersection entre la rue des Cibles et la rue du Chalet.



Extrait règlement graphique du PLUi-H approuvé le 18/12/2019 en vigueur : St-Paul-lès-Dax, ER V7 à supprimer sur sa partie Nord (zone en rouge).

Projet de modification du PLUi-H :

Il est proposé de modifier le règlement graphique afin de supprimer la partie Nord de l'ER V7 tel que proposé ci-dessus.

3.9- Modification du règlement écrit de la zone UE pour étendre les destinations et sous-destinations autorisées

Situation et objectifs recherchés :

Le règlement écrit :

- Chapitre 1.2. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS - *Figure 2 : Tableau des destinations et sous-destinations, constructions* et activités par zones, p. 29*
- Chapitre 1.3. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS

DES SOLS - Figure 4 : Tableau des usages et affectation des sols autorisés par zone, p. 34 limite les destinations et usages autorisés en zone UE.

Tel que précisé p. 21 du règlement écrit, "la zone UE correspond aux équipements publics ou de services publics, et à certaines constructions* qui leur sont directement liées (habitation, bureau...). Ces équipements sont de différentes natures : sportive, scolaire ... »

Il apparaît nécessaire d'assouplir les destinations, usages et affectations des sols autorisés en zone UE afin d'y autoriser des activités à caractère privé mais complémentaires aux activités et infrastructures publiques, et liées à la vocation de la zone."

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

Destinations	Sous-destinations	UA	UB	UC	UD	UE	USpr	UT	UX	1AU	2AU	A	N	Secteurs OAP
1. Exploitation agricole et forestière	• Exploitation agricole	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
2. Habitation	• Logement	✓	✓	✓	✓	✓ ₁	✓	✓	✓ ₂	✓ ₁₁	✓ ₁₁	✓ ₃	✓ ₄	✓ ₁₁
	• 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	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓	✓			✓ ₈	✓ ₇	
	• Commerce de gros	✓ ₅	✓ ₅	X	X	X	✓ ₅	X	✓			X	X	
	• Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓	✓			X	X	
	• 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	✓			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	✓ ₁₀	
	• Bureau	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓	✓			X	X	
	• 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)

Extrait du règlement écrit en vigueur - Chapitre 1.2. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS - Figure 2 : Tableau des destinations et sous-destinations, constructions* et activités par zones, p. 29.

1.3. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

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

Extrait du règlement écrit en vigueur - Chapitre 1.3. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS - Figure 4 : Tableau des usages et affectation des sols autorisés par zone, p. 34

Pour ce faire, il convient de revoir les tableaux de la figure 1.2 page 29 et de la figure 1.4 page 34 pour y autoriser :

- Les sous-destinations suivantes :
 - la restauration,
 - les activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Les usages et affectations des sols suivants :
 - aménagement d'un parc d'attraction et aires de jeux ou de sport (autre qu'équipement public).

Destinations	Sous-destinations	UA	UB	UC	UD	UE	USpr	UT	UX	1AU	2AU	A	N	Secteurs OAP
1. Exploitation agricole et forestière	• Exploitation agricole	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✗
	• Exploitation forestière	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✗
2. Habitation	• Logement	✓	✓	✓	✓	✓ ₁	✓	✓ ₁	✓ ₂	✓ ₁₁		✓ 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	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓			✗	✗	
	• 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	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓			✗	✗	✓ ₁₁
	• Locaux techniques et industriels des administrations publiques et/ou assimilés	✓ 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	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓			✗	✗	
	• 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)

Projet de modification du règlement écrit en vigueur - Chapitre 1.2. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS - Figure 2 : Tableau des destinations et sous-destinations, constructions* et activités par zones, p. 29.

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

Projet de modification du règlement écrit en vigueur - Chapitre 1.3. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS - Figure 4 : Tableau des usages et affectation des sols autorisés par zone, p.

Projet de modification du PLUi-H :

Il est proposé d'adapter le règlement écrit pour la zone UE, et pour ce faire, de revoir :

- le *Chapitre 1.2. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS - Figure 2 : Tableau des destinations et sous-destinations, constructions* et activités par zones*, page 29, pour y autoriser en zone UE les sous destinations suivantes :
 - la restauration,
 - les activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- le *Chapitre 1.3. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS - Figure 4 : Tableau des usages et affectation des sols autorisés par zone* page 34 pour autoriser en zone UE les usages et affectations des sols suivants :
 - aménagement d'un parc d'attraction et aires de jeux ou de sport (autre qu'équipement public).

Les cases correspondantes dans les tableaux respectifs sont modifiées par le remplacement de la figure :



Par



3.10- Modification du règlement écrit de la zone UT pour préciser les conditions de réalisation des logements

Situation et objectifs recherchés :

Le règlement écrit en zone UT (p. 29, Chapitre 1.2. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS - *Figure 2 : Tableau des destinations et sous-destinations, constructions* et activités par zones*), autorise la réalisation de logements sans en préciser les conditions.

Il apparaît nécessaire d'encadrer la réalisation de logements dans la zone UT, destinée aux activités touristiques et de loisirs avec hébergement, afin de ne pas détourner la vocation touristique de la zone.

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

Destinations	Sous-destinations	UA	UB	UC	UD	UE	USpr	UT	UX	1AU	2AU	A	N	Secteurs OAP
1. Exploitation agricole et forestière	• Exploitation agricole	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	✓	✓	×
	• Exploitation forestière	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	✓	×
2. Habitation	• Logement	✓	✓	✓	✓	✓ ₁	✓	✓	✓ ₂	✓ ₁₁		✓ 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	✓	✓	✓	✓	×	✓	✓	✓			×	×	
	• 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	×	✓			×	×	
	• 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	✓	✓	✓	✓	×	✓	✓	✓			×	×	
	• 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)

Extrait du règlement écrit en vigueur - Chapitre 1.2. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS - Figure 2 : Tableau des destinations et sous-destinations, constructions* et activités par zones, p. 29.

Aussi, la condition suivante est proposée pour préciser les conditions de réalisation de logement en zone UT :

- ✓₁ – Les logements et les hébergements sont autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires au fonctionnement des équipements autorisés : internat, logement directeur, gardien, ... ;

Destinations	Sous-destinations	UA	UB	UC	UD	UE	USpr	UT	UX	1AU	2AU	A	N	Secteurs OAP
1. Exploitation agricole et forestière	• Exploitation agricole	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	✓	✓	×
	• Exploitation forestière	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	✓	×
2. Habitation	• Logement	✓	✓	✓	✓	✓ ₁	✓	✓ ₁	✓ ₂	✓ ₁₁		✓ 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	✓	✓	✓	✓	×	✓	✓	✓			×	×	
	• 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	×	✓			×	×	
	• 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	✓	✓	✓	✓	×	✓	✓	✓			×	×	
	• 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)

Projet de modification du règlement écrit en vigueur - Chapitre 1.2. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS - Figure 2 : Tableau des destinations et sous-destinations, constructions* et activités par zones, p. 29.

Projet de modification du PLUi-H :

Il est proposé d'adapter le règlement écrit pour la zone UT, dans le Chapitre 1.2. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, en modifiant le tableau *Figure 2 : Tableau des destinations et sous-destinations, constructions* et activités par zones*, page 30 – ligne 2. Habitation / Logement – colonne UT.

Remplacement du figuré :



par



qui renvoie à la condition suivante :



- 1 – Les logements et les hébergements sont autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires au fonctionnement des équipements autorisés : internat, logement directeur, gardien, ... ;

3.11- Modification du règlement écrit de la zone NX pour préciser les conditions de réalisation des logements

Situation et objectifs recherchés :

Le règlement écrit en zone NX (p. 29, Chapitre 1.2. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS - *Figure 2 : Tableau des destinations et sous-destinations, constructions* et activités par zones*), n'autorise pas les destinations suivantes :

- activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- bureau.

Afin d'être en cohérence avec la vocation de la zone NX, réservée aux activités existantes, et considérant qu'il est souhaité de permettre l'évolution des activités existantes dans ces zones, il apparaît nécessaire d'étendre les destinations et sous-destinations autorisées en NX.

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

Destinations	Sous-destinations	UA	UB	UC	UD	UE	USpr	UT	UX	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
	• Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	✓	X
2. Habitation	• Logement	✓	✓	✓	✓	✓ ₁	✓	✓	✓ ₂	✓ ₁₁	✓ ₁₁	✓ ₃	✓ ₄	✓ ₁₁
	• 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	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓	✓			✓ ₈	✓ ₇	
	• Commerce de gros	✓ ₅	✓ ₅	X	X	X	✓ ₅	X	✓			X	X	
	• Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓	✓			X	X	
	• 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	✓			X	X	
	• 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	X	
	• 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)

Extrait du règlement écrit en vigueur - Chapitre 1.2. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS - Figure 2 : Tableau des destinations et sous-destinations, constructions* et activités par zones, p. 29.

Destinations	Sous-destinations	UA	UB	UC	UD	UE	USpr	UT	UX	1AU	2AU	A	N	Secteurs OAP
1. Exploitation agricole et forestière	• Exploitation agricole	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
2. Habitation	• Logement	✓	✓	✓	✓	✓ ₁	✓	✓ ₁	✓ ₂	✓ ₁₁	✓ ₁₁	✓ ₃	✓ ₄	✓ ₁₁
	• 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	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓	✓			✓ ₈	✓ ₇	
	• Commerce de gros	✓ ₅	✓ ₅	X	X	X	✓ ₅	X	✓			X	X	
	• Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓	✓			X	✓	
	• 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	✓			X	X	
	• 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	✓	
	• 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)

Projet de modification du règlement écrit en vigueur - Chapitre 1.2. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS - Figure 2 : Tableau des destinations et sous-destinations, constructions* et activités par zones, p. 29.

Projet de modification du PLUi-H :

Il est proposé d'adapter le règlement écrit pour la zone NX, dans le Chapitre 1.2. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, en modifiant le tableau *Figure 2 : Tableau des destinations et sous-destinations, constructions* et activités par zones*, page 30 – ligne 2. Habitation / Logement – colonne UT.

Remplacement du figuré :



par

 22

qui renvoie à la condition suivante :

Les activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle et le bureau sont autorisés en NX.

Cette condition n°22 sera rajoutée p.31 du règlement écrit.

3.12- Préciser les règles relatives au traitement des espaces végétalisés

Situation et objectifs recherchés :

Il apparaît opportun de préciser les règles de traitement des espaces végétalisés dans le Chapitre 2.5.2. ASPECT QUANTITATIF-2.5.2.1. *Surfaces végétalisées* concernant la définition de la part d'espaces verts aménagée d'un « seul tenant ».

Il convient d'assouplir cette notion d'un « seul tenant » pour les grandes opérations mais également afin de tenir compte de situations particulières.

En effet, la règle en vigueur, p. 94 du règlement écrit, précise que "Pour toutes les opérations d'aménagement* de plus de 5 000 m² de surface du terrain ou de plus de 10 lots, des espaces en pleine terre* seront aménagés :

- leur surface doit représenter au moins 10 % de la surface totale du terrain ;
- la moitié de ces espaces verts réglementairement exigés sera aménagée d'un seul tenant*."

Pour les grandes opérations notamment, la règle induit potentiellement la génération de grands espaces d'un seul tenant dont la taille peut paraître disproportionnée au regard de la vocation et des usages qui étaient envisagés (détente, agréments, loisirs ...), quand une superficie plus intimiste serait plus adéquate et permettrait de multiplier ces espaces, les rendant plus accessibles sur une opération étendue.

Exemple : 5% d'une opération de 4 ha = 4 000 m² d'espaces en pleine terre dont 2 000 m² d'un seul tenant.

Sans toucher à la surface des espaces en pleine terre exigée, il convient d'assouplir la règle relative à la part des espaces verts réalisés d'un seul tenant pour les grandes opérations.

Pour les opérations de plus de 5 000 m² et inférieures à 4 ha, la moitié des espaces verts règlementairement exigés sera aménagée d'un seul tenant*.

Pour les opérations égales ou supérieures à 4 ha, 2 000 m² d'espaces verts devront être aménagés d'un seul tenant. Le reliquat des espaces verts règlementairement exigibles pourra être réparti au sein de l'opération entre plusieurs espaces de tailles inférieures permettant toutefois d'offrir de réels services écologiques, paysagers et sociaux.

Projet de modification du PLUi-H :

Il est proposé de préciser dans le *Chapitre 2.5.2. ASPECT QUANTITATIF-2.5.2.1. Surfaces végétalisées* page 94 la règle relative au traitement des espaces végétalisés traité d'un seul tenant, en complétant la règle ci-dessous de la façon suivante (adaptations en rouge) :

« Pour toutes les opérations d'aménagement* de plus de 5 000 m² de surface du terrain ou de plus de 10 lots, des espaces en pleine terre* seront aménagés :

- Leur surface doit représenter au moins 10 % de la surface totale du terrain ;
- La moitié de ces espaces verts règlementairement exigés sera aménagée d'un seul tenant*.

Règles alternatives :

1. L'aménageur pourra être tenu quitte de l'obligation d'aménager des espaces verts d'un seul tenant, dans le cas où un terrain de surface équivalente, situé en zone naturelle, est inclus dans le périmètre du lotissement. Les 10 % d'espaces verts règlementairement exigibles pourront alors être répartis au sein de l'opération (en zone constructible) en plusieurs espaces de tailles inférieures. Ceux-ci devront permettre des usages récréatifs, qui seront appréciés en fonction de la configuration du terrain.
2. Pour les opérations supérieures ou égales à 4 ha, 2 000 m² d'espaces verts devront a minima être aménagés d'un seul tenant*. Le reliquat des espaces verts règlementairement exigibles pourra être réparti au sein de l'opération entre plusieurs espaces de tailles inférieures. »

Dans ces 2 cas, la conception de ces espaces verts devra tenir compte des attentes de la commune, des futurs occupants, de la taille et de l'environnement de l'opération, en permettant d'offrir de réels services écologiques, paysagers et sociaux.

3.13- Suppression d'une servitude de mixité sociale sur l'OAP 18.2 et report partiel sur l'OAP 18.1 à Tercis-lès-Bains

Situation et objectifs recherchés :

L'OAP 18.1 à Tercis-lès-Bains fixe les objectifs suivants en matière de production de logements :

sur le secteur A = 35 à 45 logements :

- dont parc privé : 30 à 35
- dont parc social : au moins 10 à l'échelle de l'opération

sur le secteur B = 7 à 10 logements :

- dont parc privé : 5 à 8
- dont parc social : au moins 2 à l'échelle de l'opération.

Soit un minimum de 12 logements sociaux à l'échelle des 2 secteurs A et B.

L'OAP 18.2 à Tercis-lès-Bains fixe les objectifs suivants en matière de production de logements :

Programmation de logements envisagée sur le secteur = 16 à 20 logements :

- dont parc privé : 12 à 15
- dont parc social : au moins 4 à l'échelle de l'opération

Soit un total de 16 logements sociaux à l'échelle des 2 OAP 18.1 et 18.2.

La commune est également concernée par le projet de golf, dont la programmation de logement comprend plus de 30 logements sociaux en zone 1AUg (OAP Le Golf).

A ce jour, sans les projets des OAP susmentionnés ; la commune de Tercis-lès-Bains compte, selon le RPLS 2020 (répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux), 49 logements locatifs sociaux, soit près de 9% du parc de résidences principales, pour une population de 1 242 habitants.

Le programme d'orientations et d'actions (POA), volet programme local de l'habitat du PLUi, détermine les taux applicables en matière de logements sociaux sur le territoire du Grand Dax (p.18 du Tome 5 Programme d'Orientations et d'Actions, p. 18), selon le positionnement des communes dans le schéma global de développement inscrit au SCoT :

- pôle urbain : 25% à Dax,
- pôles secondaires : 20% à Oeyreluy et à Tercis-lès-Dax

La production locative sociale doit être priorisée sur les pôles urbains de Dax et Saint-Paul-lès-Dax ainsi que sur les communes de Narrosse et Saint-Vincent-de-Paul qui approchent le seuil de 3 500 habitants et qui seront par conséquent bientôt soumises aux règles de la loi SRU.

Il fixe un objectif de production de logements locatifs sociaux de l'ordre de 13 logements à construire entre 2020-2025 sur Tercis-lès-Bains.

Aussi, considérant par ailleurs que le seuil de réalisation de 4 logements locatifs sociaux (programmation de l'OAP 18.2) n'est pas optimal pour les opérateurs sociaux, le modèle économique permettant de réaliser ces "petites" opérations est plus difficile à équilibrer, il est proposé de reporter ces 4 logements sociaux dans une opération d'aménagement plus importante au sein de l'OAP 18.1. Identifiés pour un public spécifique de personnes âgées, ils seront ainsi positionnés au plus près du centre bourg et des commerces de proximité qui l'animent.

De ce fait, la servitude de mixité sociale sur l'OAP 18.2 est supprimée. L'OAP 18.1 compensera cette suppression en augmentant le seuil de logement locatif social à réaliser de 2 logements dans le secteur A. Seuls 2 logements sociaux sont reportés sur l'OAP 18.1 (au lieu des 4 initialement imposés dans l'OAP 18.2), mais cela :

- o permet de maîtriser la production de logements sociaux, le parc existant sur la commune devant presque doublé à horizon 2025 (+ 44 LLS), alors que le POA prévoit 13 logements locatifs sociaux sur 2020-2025, avec le conventionnement privé Anah ;.
- o permet de réaliser une opération dont le nombre de logements est satisfaisant pour une résidence dédiée aux personnes âgées.

Projet de modification du PLUi-H :

Il est proposé de modifier les conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle de **l'OAP 18.1**, p. 102 du *Tome 6 Orientations d'aménagement et de programmation*, de la façon suivante :

Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle en vigueur :

« Programmation de logements envisagée sur le secteur A = 35 à 45 logements :

- dont parc privé : 30 à 35,
- dont parc social : au moins 10 à l'échelle de l'opération ».

Projet de modification des conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle (adaptations en rouge) :

« Programmation de logements envisagée sur le secteur A = 35 à 45 logements :

- dont parc privé : 30 à 35,
- dont parc social : au moins ~~10~~ 12 à l'échelle de l'opération ».

Il est proposé de modifier les conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle de **l'OAP 18.2**, p. 104 du *Tome 6 Orientations d'aménagement et de programmation*, de la façon suivante :

Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle en vigueur :

« Programmation de logements envisagée sur le secteur = 16 à 20 logements :

- dont parc privé : 12 à 15,

- dont parc social : au moins 4 à l'échelle de l'opération ».

Projet de modification des conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle (adaptations en rouge) :

« Programmation de logements envisagée sur le secteur = 16 à 20 logements :

~~• dont parc privé : 12 à 15~~

~~• dont parc social : au moins 4 à l'échelle de l'opération »~~

3.14- Ajustements de l'OAP golf sur les 3 communes

Situation et objectifs recherchés :

Le projet de golf dispose d'une OAP dont les règles écrites nécessitent une mise à jour en ce qui concerne l'objectif de densité et la programmation.

La règle écrite en vigueur précise les éléments suivants :

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Phasage
1/Echéancier	Ce secteur est ouvert à l'urbanisation.
2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de la zone est soumise à une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur ouverte à l'urbanisation pour garantir la cohérence du projet.
	L'urbanisation du secteur s'effectuera en 10 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

Densité brute
minimale

20 logements / ha sur les parties ouvertes à l'urbanisation

Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Programmation de logements envisagée sur le secteur = 600 logements :

- dont parc privé : environ 500 logements avec :
 - o 92 sur la commune de Dax,
 - o 229 sur la commune d'Oeyreluy,
 - o 172 sur la commune de Tercis.
- dont parc social : au moins 105 à l'échelle de l'opération avec
 - o 25 sur la commune de Dax,
 - o 30 sur la commune d'Oeyreluy,
 - o 50 sur la commune de Tercis.

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.

Le porteur de projet a précisé son programme qui comportera désormais 658 logements pour une surface de projet qui n'a pas évolué. Pour autant, la densité brute minimale est surévaluée dans l'OAP, la superficie des espaces communs, qui participe à la qualité de l'opération, vient dégrader ce ratio.

Après échange avec le porteur de projet, il est nécessaire d'actualiser les règles écrites de l'OAP sans remettre en cause les orientations programmatiques.

Projet de modification du PLUi-H :

Il est proposé de modifier les règles écrites comme suit :

Densité brute minimale : 10 logements /ha sur les parties ouvertes à l'urbanisation (1AU).

Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle.

Programmation de logements envisagée sur le secteur $\approx$ 658 logements :

- dont parc privé : environ 542 logements avec :
 - o 122 sur la commune de Dax
 - o 259 sur la commune de Oeyreluy
 - o 161 sur la commune de Tercis
- dont parc privé : au moins 116 logements à l'échelle de l'opération avec :
 - o 32 sur la commune de Dax
 - o 52 sur la commune de Oeyreluy
 - o 32 sur la commune de Tercis

ANNEXES

Annexe 1 : courriel en date du 28/03/19 du Cabinet Dune à la Communauté d'Agglomération du Grand Dax relatif au projet de golf + PJ

Annexe 2 : nouvelle OAP à SPID : Senguinet SPID 13.3U

Annexe 3 : nouvelle OAP à Bénesse-lès-Dax : pôle économique 2.1X

Annexe 4 : arrêté préfectoral de Région du 23 juillet 2021

Annexe 5 : délibération du conseil municipal de Narrosse renonçant à l'ER3