

PLUi-H

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

PROJET DE 1^{ERE} MODIFICATION DE DROIT COMMUN

Rapport de présentation de la modification n°1

Modification n°1 approuvée le 14 février 2024	- Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire du 14 février 2024 Le Président, M. Julien DUBOIS 
---	---

SOMMAIRE

I. JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE RETENUE	5
II. DEROULE DE LA PROCEDURE	7
III. DESCRIPTION DES EVOLUTIONS A APPORTER AU DOCUMENT D'URBANISME	9
3.1- Modifications du règlement écrit	9
3.1.1- Evolution de la servitude de mixité sociale en QPV, au sein de la zone USpr et dans le périmètre ORT à Dax.....	9
3.1.2- Précision des dispositions en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle dans les secteurs d'OAP.	21
3.1.3- Evolution des règles pour les constructions existantes dans les zones 1AUx, 2AU et 2AUx	22
3.1.4- Création d'un secteur NXe	27
3.1.5- Création d'un secteur URu	32
3.1.6- Modification de la localisation de l'élément de patrimoine remarquable n°6.14 à Herm (ERREUR MATERIELLE)	34
3.1.7- Modification de la localisation de l'élément de patrimoine remarquable n°7.20 à Heugas (ERREUR MATERIELLE)	36
3.1.8- Modification de la localisation de l'élément de patrimoine remarquable n°13.41 à Saint-Paul-lès- Dax (ERREUR MATERIELLE).....	38
3.2- Modification du règlement graphique.....	41
3.2.1- Reclassement de deux parcelles bâties AW111 et 112 rue Denis à Dax de A en UC (ERREUR MATERIELLE)	41
3.2.2- Correction de la numérotation de deux patrimoines pouvant faire l'objet d'un changement de destination point 18 à Candresse (3.2) et 54 à Narrosse (9.3) (ERREUR MATERIELLE)	43
3.2.3- Reclassement de parcelles de UCp à UBp rue des Jardins / rue de la Croix blanche à Dax	45
3.2.4- Reclassement de parcelles UE en UC route de Oeyreluy à Seyresse à Seyresse	47
3.2.5- Extension d'une trame verte principale avenue Nungesser et Coli à Dax	48
3.2.6- Création d'une trame verte principale rue des Serres à Dax.....	50
3.2.7- Création d'une trame verte principale sur la parcelle villa Borda à Dax.....	52
3.2.8 Reclassement du secteur 2AUg du projet de golf sur la commune de Dax en NLg - OAP sectorielle G3	54
3.3- Liste des emplacements réservés (ER)	57
3.3.1- Création d'un emplacement réservé V20 rue des Artisans à Dax	57
3.3.2- Création d'un emplacement réservé V21 rue Alfred de Musset à Dax	61
3.3.3- Suppression de l'emplacement réservé V20 OAP 13.6 Dustey à Saint-Paul-lès-Dax	64
3.3.4- Suppression de l'emplacement réservé 1 route de Saubagnacq à Dax.....	65
3.3.5- Modification de l'emplacement réservé V12 route des chasseurs à Dax.....	67

3.4- OAP : prise en compte des évolutions des projets.....	70
3.4.1- Création d'une nouvelle OAP 13.8 Le Lac à Saint-Paul-lès-Dax.....	71
3.4.2- Modification du volet réglementaire de l'OAP 13.1U Avenue Pierre Benoît à Saint-Paul-lès-Dax.....	75
3.4.3- Modification de l'OAP 13.2 Béliot à Saint-Paul-lès-Dax.....	76
3.4.4- Modification de la programmation de l'OAP 13.3 Agralia à Saint-Paul-lès-Dax.....	78
3.4.5- Modification du volet réglementaire de l'OAP 13.3U Senguinet à Saint-Paul-lès-Dax	79
3.4.6- Modification de la programmation de l'OAP 13.4 Petit Tallebay à Saint-Paul-lès-Dax.....	80
3.4.7- Modification de l'OAP 13.5 Liberté à Saint-Paul-lès-Dax	81
3.4.8- Modification de l'OAP Dustey 13.6 à Saint-Paul-lès-Dax	82
3.4.9- Modification de l'OAP Chemin d'Anguiaou 13.7 à Saint-Paul-lès-Dax	84
3.4.10- Création de l'OAP 4.7 Peyrouton à Dax.....	85
3.4.11- Modification de l'OAP 9.1X à Narrosse	87
3.4.12- Modification du volet réglementaire de l'OAP 14.1 Buglose à Saint-Vincent-de-Paul.....	89
3.5- Annexe au PLUi-H	91
3.5.1 Création d'une annexe 4-17 relative aux terrains soumis à l'obligation de débroussaillage.....	91
3.6- ANNEXES	92

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 du PLUi-H par 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

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

Un second rapport expose les éléments attendus pour l'examen au cas par cas, conformément à l'article R.104-29 du Code de l'urbanisme.

I. JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE RETENUE

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

- d'une première modification simplifiée, approuvée le 14 avril 2021 ;
- d'une mise à jour des annexes par arrêté en date du 21 mai 2021 ;
- d'une déclaration de projet n°1, approuvée le 11 juillet 2022 ;
- d'une seconde modification simplifiée, approuvée le 18 octobre 2022 ;
- d'une déclaration de projet n°2, approuvée le 10 mai 2023 ;
- d'une déclaration de projet n°3, approuvée le 14 février 2024 ;

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

- le règlement écrit,
- le règlement graphique,
- les OAP.

Et plus particulièrement :

- évolution de la servitude de mixité sociale en QPV, au sein du secteur USpr et dans le périmètre ORT à Dax ;
- précision des dispositions en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle dans les secteurs d'OAP ;
- évolution des règles de construction existantes en zones 1AUx, 2AU et 2AUx ;
- création d'un secteur NXe ;
- création d'un secteur URu ;
- modification de l'élément de patrimoine remarquable n°6.14 à Herm (ERREUR MATERIELLE) ;
- modification de l'élément de patrimoine remarquable n°7.2 à Heugas (ERREUR MATERIELLE) ;
- modification de l'élément de patrimoine remarquable n°13.41 à Saint-Paul-lès-Dax (ERREUR MATERIELLE) ;
- reclassement de deux parcelles bâties AW111 et 112 de A en UC à Dax (ERREUR MATERIELLE) ;
- correction de la numérotation de patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement d'usage à Candresse et Narrosse (ERREUR MATERIELLE) ;

- reclassement de parcelles de UCp en UBp rue des Jardins / rue de la Croix Blanche à Dax ;
- reclassement de parcelles UE en UC route de Oeyreluy à Seyresse à Seyresse ;
- création et extension de trames vertes à Dax ;
- reclassement du secteur 2AUg du projet de golf en NLg à Dax, OAP n°G3 Dax / Oeyreluy / Tercis ;
- modifications et suppressions d'emplacements réservés à Dax ;
- création d'une OAP 13.8 Le Lac à Saint-Paul-lès-Dax ;
- modification du volet réglementaire de l'OAP 13.1U Avenue Pierre Benoît à Saint-Paul-lès-Dax ;
- modification de l'OAP 13.2 Béliot à Saint-Paul-lès-Dax ;
- modification de la programmation de logements de l'OAP 13.3 Agralia à Saint-Paul-lès-Dax ;
- modification du volet réglementaire de l'OAP 13.3U Senguinet à Saint-Paul-lès-Dax ;
- modification du volet réglementaire de l'OAP 13.4 Petit Tallebay à Saint-Paul-lès-Dax ;
- modification de l'OAP 13.5 Liberté à Saint-Paul-lès-Dax ;
- modification de l'OAP 13.6 Dustey à Saint-Paul-lès-Dax ;
- modification de l'OAP 13.7 Chemin d'Anguiaou à Saint-Paul-lès-Dax ;
- création d'une OAP 4.7 Peyrouton à Dax ;
- modification de l'OAP 9.1X à Narrosse ;
- modification du volet réglementaire de l'OAP 14.1 Buglose à Saint-Vincent-de-Paul ;
- l'ajout d'une annexe 4-17 au PLUi-H relative aux terrains soumis à l'obligation de débroussaillage ;

Le contenu des différentes adaptations est détaillée 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 L.153-31 et suivants du Code de l'urbanisme), une modification peut donc être envisagée.

Considérant que les évolutions envisagées portent 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 de droit commun est envisagée, telle que prévue par le Code de l'urbanisme (articles L.153-41 et suivants).

Cette procédure est soumise à enquête publique pendant 30 jours minimum réalisée conformément à l'article L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du Code de l'environnement par le Président du Grand Dax.

La présente procédure détermine la création d'environ 450 logements supplémentaires répartis sur 3 communes : Dax, Saint-Paul-lès-Dax et Seyresse. L'essentiel de ces nouveaux logements sera créé en zone déjà urbanisée.

Par ailleurs, cette procédure engendre une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers très limitée, moins de 8 000 m² à vocation uniquement économique via la création de STECAL, soit moins de 0.5% de la surface du Grand Dax. Aussi, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) supplémentaires à des fins économiques respecte les orientations du PADD qui détermine une réduction de la consommation de 30% pour cette destination.

II. DEROULE DE LA PROCEDURE

Etapes	Description	Date
Elaboration du projet	Rapport de présentation réalisé en régie	Juin 2023
Engagement de la procédure Article L153-37 CU	Arrêté du Président ARR24-2023	22 juin 2023
Volet environnemental Article R104-12 CU Article R104-28 et suivants CU	Cas par cas AE décidera de soumettre ou non le projet à évaluation environnementale (EE). Evaluation environnementale = concertation = 2 délibérations du conseil communautaire précisant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation et tirant le bilan de la concertation. Si dispense d'EE = concertation non obligatoire (<i>art L103-2 et L103-3 CU</i>) L'AE dispose de 2 mois pour répondre. Le silence de l'AE vaut avis conforme favorable à l'exposé figurant dans le formulaire => pas d'obligation à réaliser une EE (dernier alinéa R.104-35)	Dépôt formulaire cas par cas : 23 juin 2023
Notification du projet aux personnes publiques associées (PPA) et commune(s) concernée(s) Article L153-40 CU	PPA = Etat (préfecture + DDTM), Région, Département, chambre consulaires, SNCF, Communes concernées. Les avis des PPA et communes sont joints au dossier d'enquête publique (et de concertation le cas échéant).	avant l'enquête publique 27 juin 2023

Article L132-7 et L123-9 CU		
	Saisine du TA pour désignation commissaire enquêteur	29 juin 2023
Enquête publique Article L153-42 CU Articles L123-1 et suivants, articles R123-2 et suivants CE	<i>Elle peut n'être organisée que sur le territoire des communes concernées par la modification.</i> <i>La durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale.</i> • Arrêté Président prescrivant l'enquête publique, • Publicité dans 2 journaux régionaux ou locaux 15 jours avant le début de l'enquête dans les 8 premiers jours de celle-ci, • Constitution dossier d'enquête.	Arrêté ARR28-2023 du 8 août 2023
	Déroulement de l'enquête publique : 30 jours	20 sept. au 20 oct. 2023
	Un mois après la clôture de l'enquête : remise au Grand Dax du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur • Envoyer copie à la commune et la préfecture Mettre à disposition du public le rapport et les conclusions (siège + mairie(s) concernée(s) + sites internet)	7 décembre 2023
Modifications éventuelles du projet Article L153-43 CU	Le projet peut éventuellement être modifié pour tenir compte : • des avis PPA, • des observations du public, • du rapport du commissaire enquêteur.	Décembre / Janvier 2023
Approbation du projet Article L153-43 CU	Approbation du projet (éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur) par délibération du conseil communautaire	14 février 2024
Publicité et transmission au contrôle de légalité Article L153-44 CU Article L153-23 à 26 CU Articles R153-20 et R153-21 CU	Transmission préfecture Affichage au siège de l'agglo et dans les mairies des communes membres concernées pendant un mois Publication dans Sud-Ouest Publication au Recueil des Actes Administratifs	19 février 2024
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.	19 mars 2024
Opposabilité Article L153-24 CU	Transmission Préfecture + 1 mois (car PLUi valant PLH)	19 mars 2024

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

3.1- Modifications du règlement écrit

3.1.1- Evolution de la servitude de mixité sociale en QPV, au sein de la zone USpr et dans le périmètre ORT à Dax

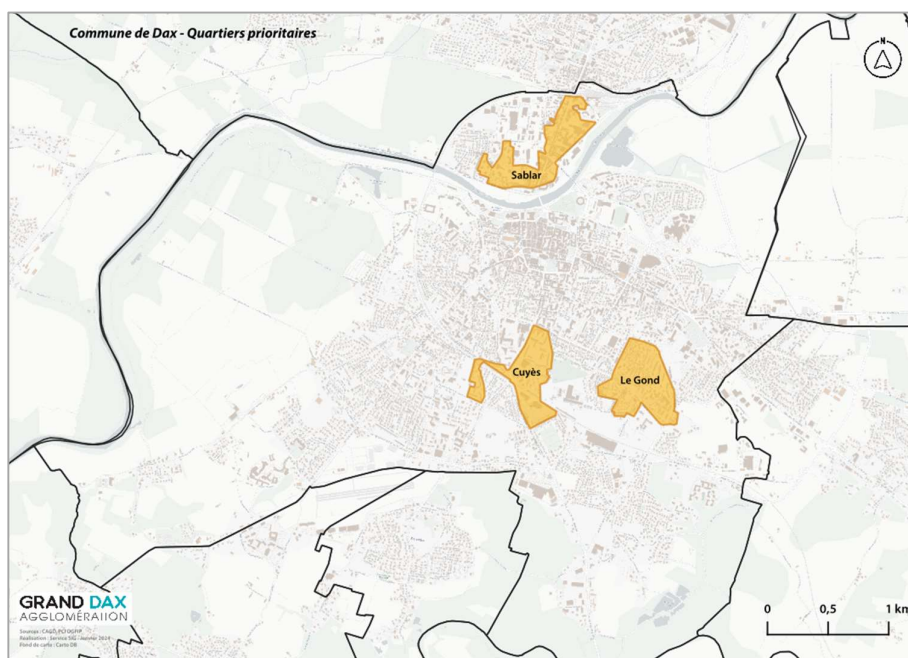
Situation et objectifs recherchés

La réglementation actuelle du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme de l'Habitat, (PLUi-H), impose une servitude de mixité sociale dans les zones « U » pour les communes soumises à la loi SRU, à savoir Dax et Saint-Paul-lès-Dax, ainsi que pour les communes dites en « anticipation » que sont Saint-Vincent-de-Paul et Narrosse.

La règle suivante doit s'appliquer (p. 36 du règlement écrit du PLUi-H en vigueur) : « *toute opération d'aménagement, de réhabilitation de bâtiment ou de construction égale ou supérieure à 12 logements devra affecter au minimum 30% du programme de logements, à du logement locatif social bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat (PLAI, PLUS, PLS)* ».

Il conviendrait d'une part de supprimer cette servitude de mixité sociale pour la commune de Dax au sein des Quartiers prioritaires Politiques de la Ville (QPV) et de la zone USpr et d'autre part de relever le seuil de 12 logements à 20 logements pour l'application du taux de 30% au sein du périmètre d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT).

➤ Les Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV)

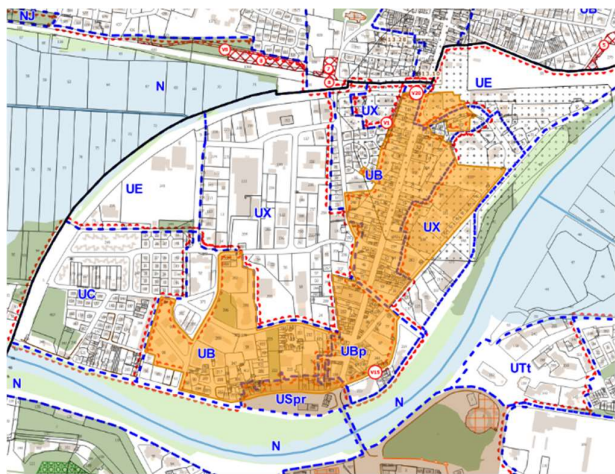


Cartographique représentant les QPV présents à Dax – SIG Grand Dax

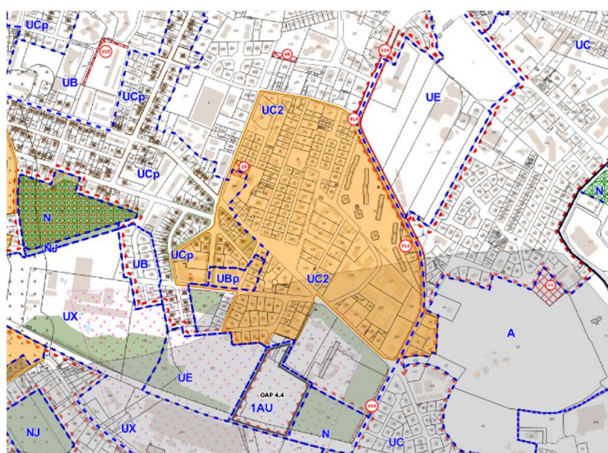
Il existe trois quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) sur la commune de Dax : Cuyès, le Gond et le Sablar.

A l'origine, cette règle en faveur de la mixité sociale était destinée à développer du logement étudiant, le plus souvent financé en Prêt Locatif Social (PLS) et à inciter les investisseurs à travailler avec un bailleur social afin de mener à bien leur projet.

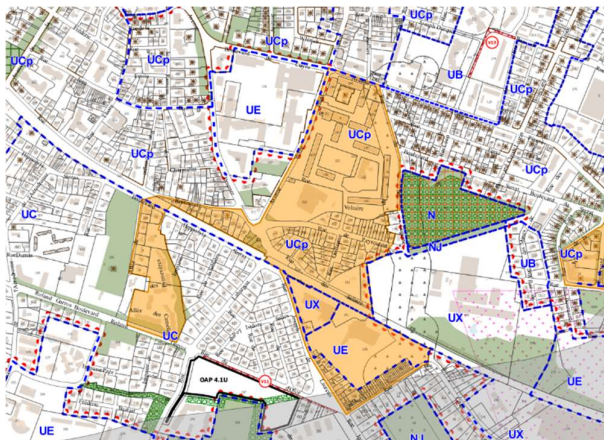
Les QPV de la ville de Dax ont la particularité d'être situés très proche du centre-ville, de la gare et des lieux d'activités et de déplacements.



Extrait du règlement graphique en vigueur – QPV du Sablar - Dax



Extrait du règlement graphique en vigueur – QPV du Gond - Dax



Extrait du règlement graphique en vigueur – QPV de Cuyès - Dax

Aujourd'hui, dans ces quartiers, cette règle n'est plus opportune. La commune de Dax affiche une production de logements sociaux dynamique. En 2021, elle compte **2 745** logements sociaux recensés au titre de la loi SRU, soit 22,17% du total des résidences principales. Le taux de logements sociaux à atteindre pour la ville de Dax est de 20%. Aussi, la commune a atteint et dépassé son objectif. Par ailleurs, la ville de Dax concentre 60,6% des logements sociaux recensés à l'échelle du territoire communautaire.

COMMUNES	POA 2020/2025					
	OBJ ANNUEL	OBJ GLOBAL	2020	2021	2022	TOTAL
ANGOUME	0	2	0	0	0	0
BENESSE LES DAX	0	2	0	0	0	0
CANDRESSE	1	7	0	0	0	0
DAX	44	264	103	220	104	427
GOURBERA	0	2	0	0	0	0
HERM	1	8	0	0	0	0
HEUGAS	2	12	0	0	0	0
MEES	3	20	17	0	0	17
NARROSSE	7	40	60	0	0	60
OYRELUY	2	14	0	3	0	3
RIVIERE SAAS ET GOURBY	1	9	0	0	0	0
SAINT PANDELON	1	5	0	0	0	0
SAINT PAUL LES DAX	46	277	12	166	65	243
SAINT VINCENT DE PAUL	11	64	0	21	20	41
SAUGNAC ET CAMBRAN	3	17	0	0	0	0
SEYRESSE	1	7	0	0	13	13
SIEST	0	2	0	0	0	0
TERCIS LES BAINS	2	13	0	0	12	12
TETHIEU	1	7	0	0	0	0
YZOSSE	0	3	0	0	0	0
TOTAL	126	775	192	410	214	816

Analyse les demandes d'agréments délivrées par les services de l'Etat entre 2020 et 2022.

Au regard de cette analyse, la production de logements sociaux sur la commune de Dax à mi-parcours du POA, est au-delà des objectifs déterminés.

Aussi, la suppression de cette servitude de mixité sociale dans les quartiers politiques de la ville n'aura qu'un faible impact voire aucun impact quant au maintien du taux à l'échelle de la commune et permettra une meilleure mixité sociale.

En effet, il existe dans le PLUi-H, sur chaque OAP de Dax, une servitude de mixité sociale conformément à l'article L.151-15 du code de l'urbanisme qui permet de « *délimiter dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.* »

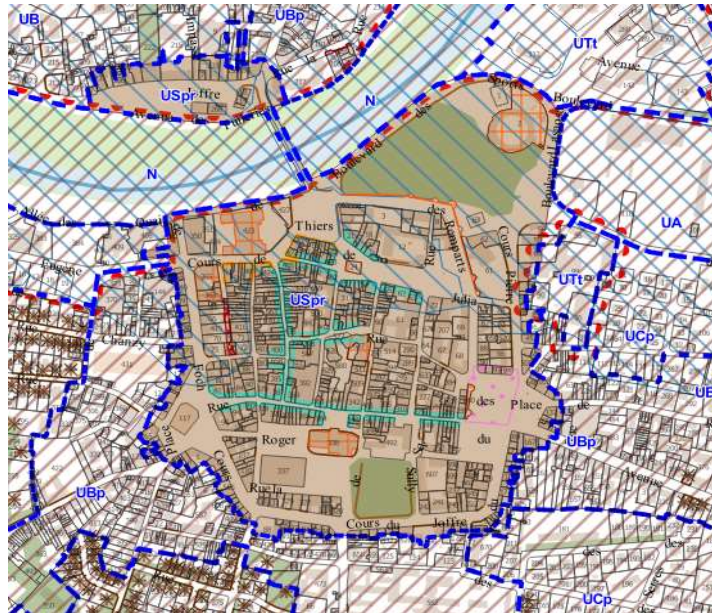
Dans ces 3 quartiers, l'enjeu est avant tout de favoriser la mixité sociale et d'inciter à l'installation de ménages aux revenus plus élevés. A ce titre, la convention intercommunale d'attribution (CIA), élaborée sous le pilotage de la conférence intercommunale du logement (CIL) du Grand Dax constitue l'un des nouveaux outils partenariaux mis en place pour réduire les processus de spécialisation des QPV et plus largement, pour articuler la politique du logement avec les autres politiques publiques locales.

Quartiers Politique de la Ville			
	population	Patrimoine locatif social	
Le Gond	1130	470 logements sociaux	
		145	Seron
		120	gond
		81	résidence universitaire
		45	Résidence Cédres Aspremont
		63	Résidence Habitat Jeunes
Cuyés	1190	435 logements sociaux	
		335	Cité Cuyés
		100	Cité Hondelatte
Sablar	1930	322 logements sociaux	
		160	Résidence Lespès
		54	Résidence les Tonneliers
		50	Résidence du Sablar

Au vu de ces éléments, il est proposé de supprimer la servitude de mixité sociale dans les quartiers politique de la ville de Dax.

➤ Zone USpr

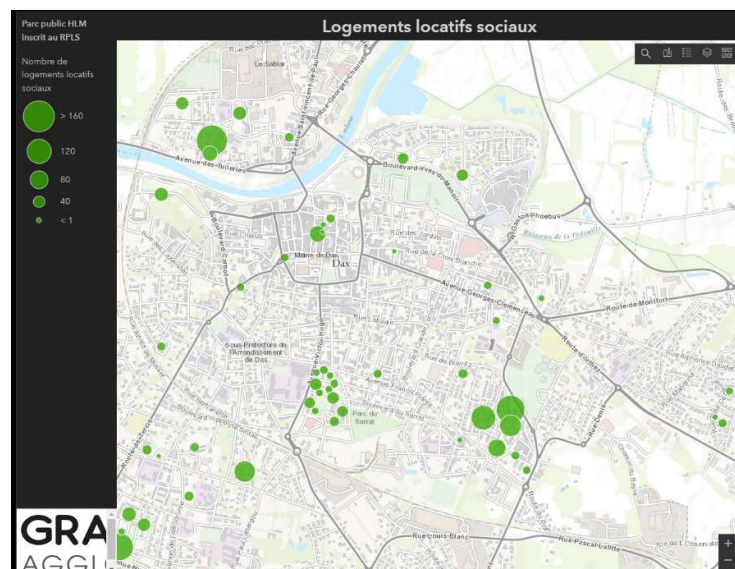
Selon le règlement écrit du PLUi-H, p.22, la zone USpr correspond aux zones urbaines à vocation mixte concernées par le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR).



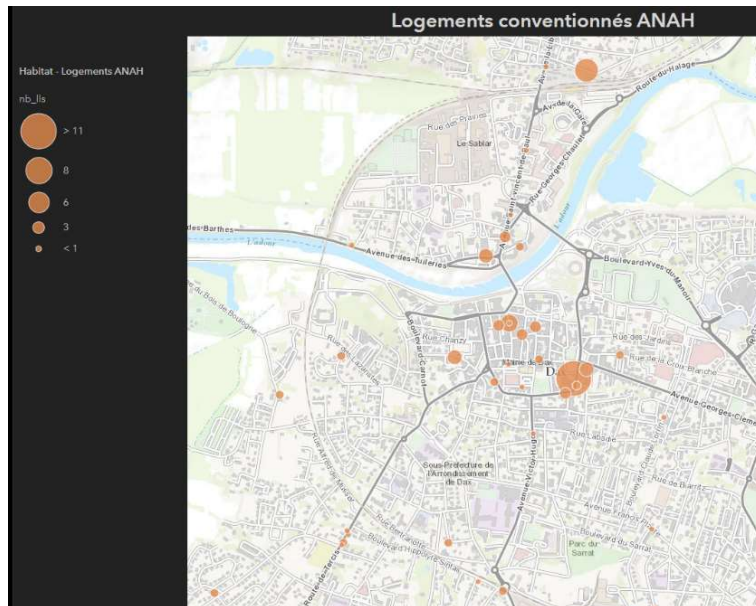
Extrait du règlement graphique du PLUi-H en vigueur

Dans ce secteur, la servitude de mixité sociale s'applique également selon les modalités suivantes (p.36 du règlement écrit du PLUi-H) : « toute opération d'aménagement, de réhabilitation de bâtiment ou de construction égale ou supérieure à 12 logements devra affecter au minimum 30% du programme de logements, à du logement locatif social bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat (PLAI, PLUS, PLS)».

Extrait Géo GrandDax – Logements sociaux existants sur ce secteur



Extrait Géo GrandDax - Logements conventionnés Anah existants



De plus, l'OPAH RU (2020/2025) en cours dans ce secteur permet d'accompagner les propriétaires bailleurs pour réhabiliter des logements privés pour des personnes à revenus très modestes à intermédiaires à l'image du projet de réhabilitation situé au 1 à 9 avenue Georges Clémenceau.



Dégradation lourde : réhabilitation globale de l'immeuble. 2 locaux commerciaux et 9 logements (1 studio, 3 T2, 4 T3, 1 T4).

L'objectif actuel de la ville de Dax est de faire revenir des familles dans le centre-ville afin de favoriser la mixité sociale et la dynamique commerciale. Le centre historique est composé d'immeubles anciens, parfois vétustes, nécessitant de lourds travaux de réhabilitation pour être remis sur le marché du logement, souvent incompatible avec les revenus locatifs des logements conventionnés.

Dans le secteur USpr, l'offre de logement social existe :

- parc de logements locatifs sociaux (majoritairement XL Habitat),
- développement de logements conventionnés Anah grâce aux dispositifs incitatifs tel que l'OPAH RU en cours (2020-2025).

A ce titre, il n'apparaît plus opportun d'imposer en plus au porteur de projet la réalisation de logements

locatifs sociaux supplémentaires. En effet, dans ce secteur, les opérations en renouvellement urbain sont complexes et coûteuses, ce qui rend l'équilibre financier des programmes de réhabilitation difficile. Pour se réaliser, ces opérations doivent nécessairement cibler des catégories de populations disposant de revenus supérieurs aux plafonds de ressources Anah.

Au vu des éléments de contexte général rappelé précédemment (taux SRU atteint pour Dax, production sociale active sur la commune et concentration de la majorité du parc social sur cette commune), le maintien de cette règle n'est pas opportune dans le centre historique de Dax, situé en zone USpr.

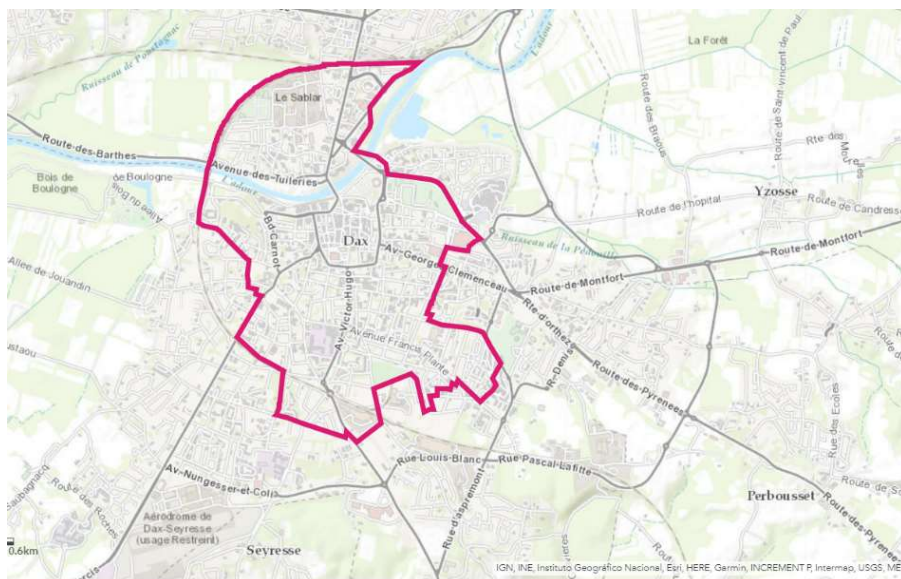
A noter que malgré la suppression de cette servitude de mixité sociale au sein des périmètres des 3 QPV de Dax et de la zone USpr, la servitude de mixité sociale demeure dans les secteurs suivants :

- UA, UB, UBp et UC (UB et UC hors QPV) ;
- Au sein des OAP, 1.4.1.2 au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, règle ② p.36 du règlement écrit du PLUi-H ;

➤ **Périmètre d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT)**

Créée par la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) du 23 novembre 2018, l'ORT est un outil nouveau à disposition des collectivités locales pour porter et mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social, pour lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres-villes.

L'ORT vise une requalification d'ensemble d'un centre-ville dont elle facilite la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement le tissu urbain, pour créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme du territoire.



Périmètre de l'ORT de Dax – Géoportail Grand Dax

Afin de s'inscrire dans la dynamique de l'ORT et eu égard aux conditions actuelles du marché immobilier (pression foncière, augmentation des coûts de la construction, garanties bancaires plus exigeantes pour l'obtention d'un prêt pour un particulier, ...), il devient difficile pour les porteurs de projet de réaliser 30% de logement social sur une opération de moins de 12 logements.

Dans ce contexte et afin de maintenir une dynamique de production en cohérence avec les enjeux actuels, il est proposé de maintenir un seuil de production de logement social à 30% mais de relever le nombre de logements minimum à partir duquel ce seuil devra s'appliquer à 20 logements au lieu de 12.

Aussi, il est proposé d'appliquer cette règle spécifique de servitude de mixité sociale à l'intérieur du périmètre de l'ORT de Dax.

En synthèse, la servitude de mixité sociale s'appliquera de la manière suivante pour la commune de Dax :

- A l'intérieur du périmètre ORT :

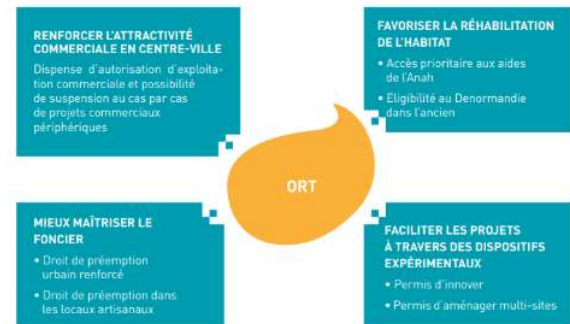
- ⇒ Toute opération d'aménagement, de réhabilitation de bâtiment ou de construction égale ou supérieure à 20 logements devra affecter au minimum 30% du programme de logements, à du logement locatif social bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat (PLAI, PLUS PLS).
- ⇒ Suppression de la servitude en QPV et en zone USpr du PLUi-H ;

- Hors périmètre ORT :

Règle 1 (p.36 du règlement écrit du PLUi-H) : « toute opération d'aménagement, de réhabilitation de bâtiment ou de construction égale ou supérieure à 12 logements devra affecter au minimum 30% du programme de logements, à du logement locatif social bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat (PLAI, PLUS PLS).

L'ORT en bref :

L'ORT se présente comme une large palette d'outils au service d'un projet de territoire maîtrisé en concertation avec l'ensemble des acteurs avec des avantages concrets et immédiats. La convention d'ORT confère des nouveaux droits juridiques et fiscaux, notamment pour :

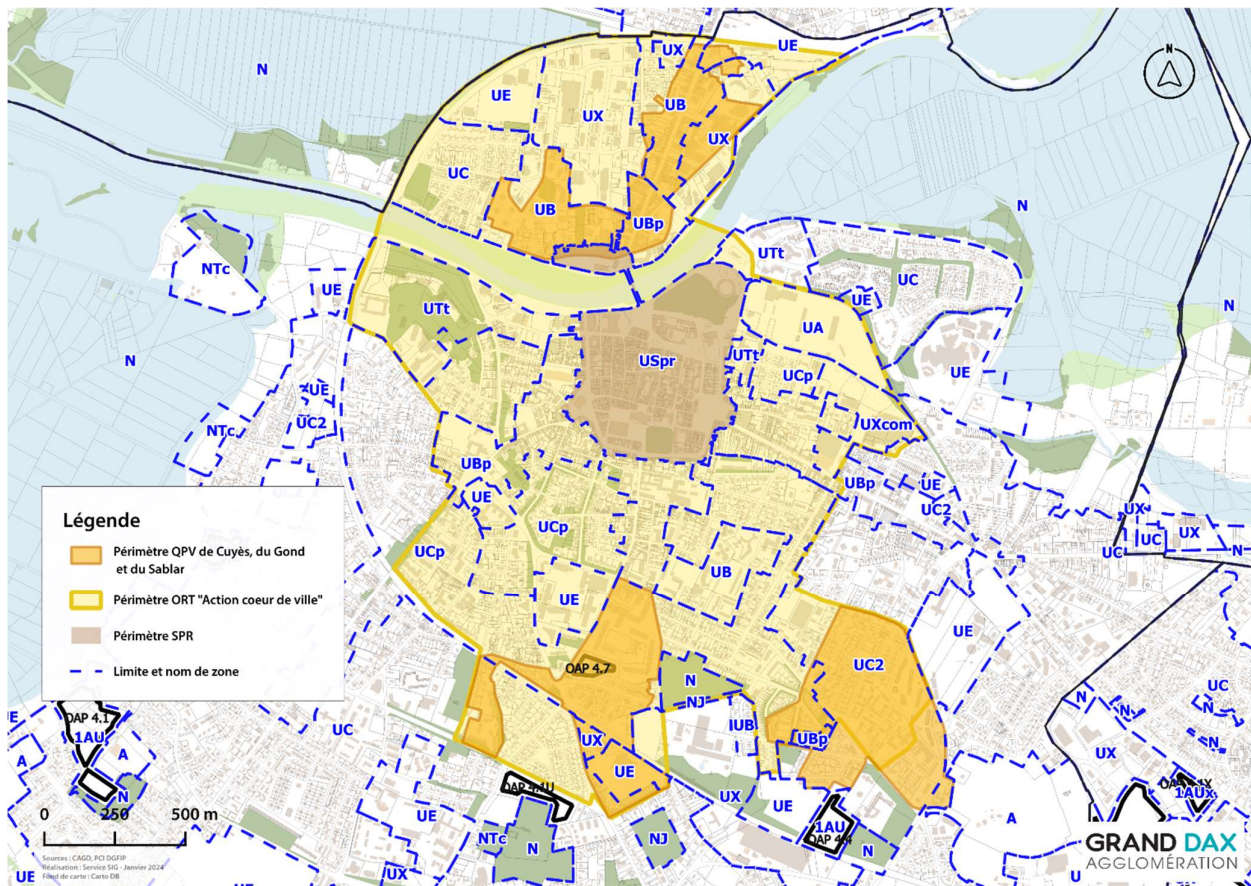


Exemple : L'ORT, permet d'être éligible au Denormandie dans l'ancien, un outil puissant de réhabilitation de l'habitat via l'investissement locatif. Exemple : pour l'achat d'un bien de 150 000 euros avec 50 000 euros de travaux, l'aide est de 42 000 euros

Projet de modification du PLUi-H

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

- ajouter en annexe du *règlement écrit du PLUi-H*, une carte présentant le périmètre ORT, les QPV et le zonage PLUi-H de Dax , proposée ci-dessous ;



Proposition de carte à annexer p.143 ru règlement écrit du PLUi-H

- modifier la rédaction du chapitre 1.4 MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE p.36 du règlement écrit, Règle ❶, 1.4.1.2 Au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, tel que proposé ci-dessous (modifications en rouge) :

1.4.1.2. Au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme

Le PLUi-H identifie plusieurs secteurs de mixité sociale reportés au document graphique figurant sur le plan en annexe p. 143 du règlement écrit. Au sein de ces secteurs, tout projet à destination d'habitation doit respecter des tories dans le tableau suivant, par commune et par zones du PLUi-H (figure 5).

Règle ❶ :

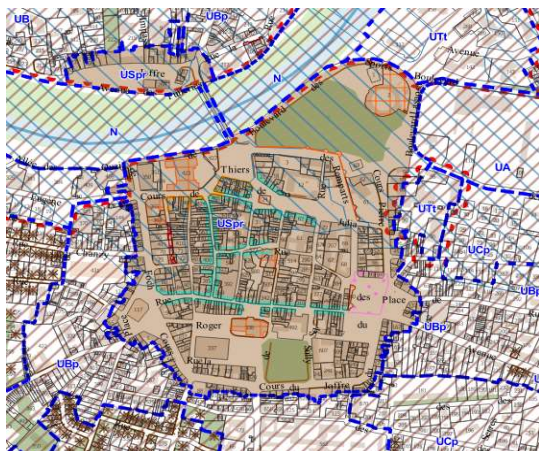
- Applicable sur les communes de Dax (hors ORT), Saint-Paul-lès-Dax, Narrosse et Saint-Vincent-de-Paul (communes concernées par l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) et communes en anticipation de l'application de cet article) :
Toute opération d'aménagement*, de réhabilitation de bâtiment ou de construction égale ou supérieure à 12 logements devra affecter au minimum 30 % du programme de logements, à du logement locatif social bénéficiant d'un financement aidé par l'État (PLAI, PLUS, PLS).
- Applicable sur la communes de Dax (en ORT, hors QPV et zone USpr) :

- modifier la figure 5 du règlement écrit p.38 Chapitre 1.4 MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE – 1.4.1.2 Au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme tel que proposé ci-dessous :

[illegible]

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

- modifier le *règlement graphique de Dax* tel que proposé ci-après (servitude en pointillés rouges) :
Projet de modification du règlement graphique du PLUi-H – suppression de la servitude de mixité sociale en zone USpr de Dax.

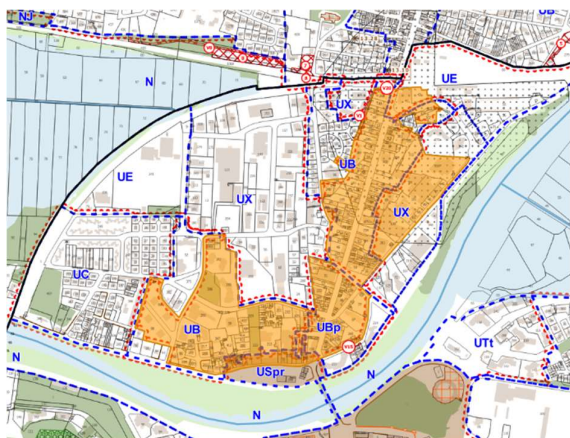


Avant modification

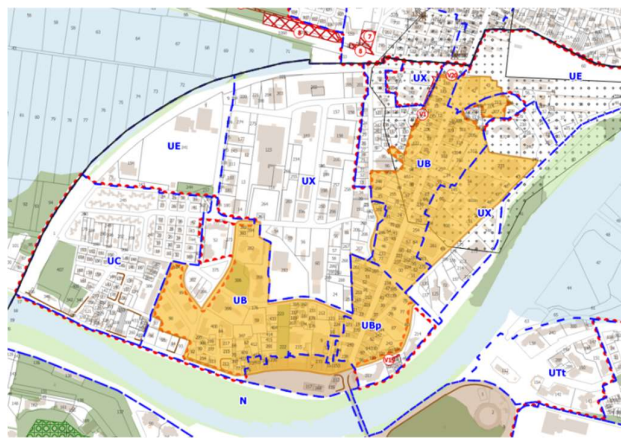


Après modification

Projet de modification du règlement graphique du PLUi-H – suppression de la servitude de mixité sociale au sein du QPV du Sablar.



Avant modification

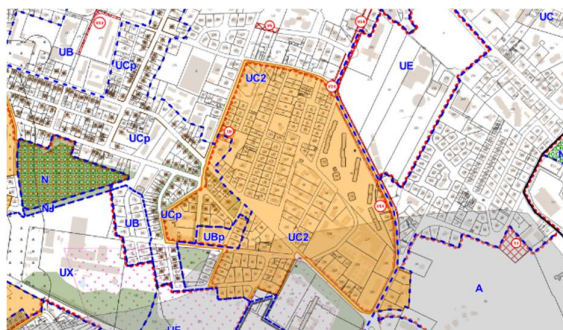


Après modification

Projet de modification du règlement graphique du PLUi-H – suppression de la servitude de mixité sociale au sein du QPV du Gond.

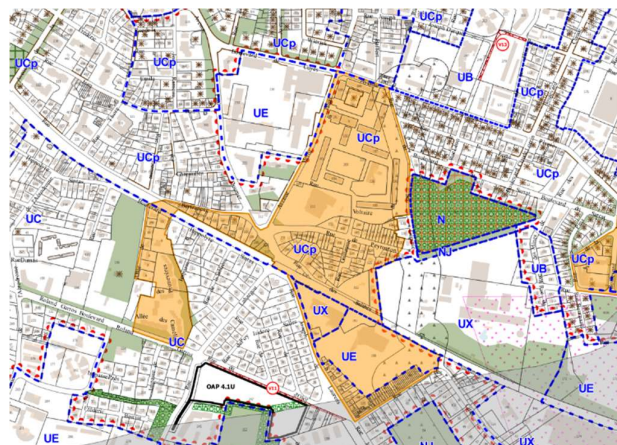


Avant modification

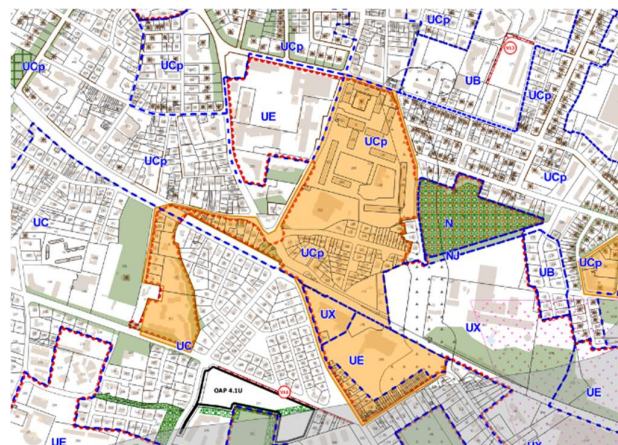


Après modification

Projet de modification du règlement graphique du PLUi-H – suppression de la servitude de mixité sociale au sein du QPV de Cuyès.



Avant modification



Après modification

- modifier la figure 5 du programme d'actions et d'orientation (POA) comme suit :

Figure 5 : Déclinaison de la programmation de logements locatifs sociaux à l'échelle du POA par financements, avant modification

Production locative sociale (bailleurs sociaux + conventionnement Anah)			Répartition par financement					
			PLUS		PLAI		PLS	
	Taux applicable	Nombre / an	Nombre sur 6 ans (indicatif)	nombre sur 6 ans (POA)	%	nombre sur 6 ans (POA)	%	nombre sur 6 ans (POA)
Angoumé	10%	0	2	2	100%	0	0%	0
Bénesse-lès-Dax	10%	0	2	2	100%	0	0%	0
Candresse	10%	1	7	7	100%	0	0%	0
Dax	25%	44	264	106	40%	79	30%	79
Gourbera	10%	0	2	2	100%	0	0%	0
Herm	10%	1	8	8	100%	0	0%	0
Heugas	10%	2	12	12	100%	0	0%	0
Mées	20%	3	20	16	80%	4	20%	0
Narrosse	30%	7	40	20	50%	8	20%	12
Oeyreluy	20%	2	14	11	79%	3	21%	0
Rivière-Saas-et-Gourby	10%	1	9	9	100%	0	0%	0
Saint-Pandelon	10%	1	5	5	100%	0	0%	0
Saint-Paul-lès-Dax	30%	46	277	111	40%	83	30%	83
Saint-Vincent-de-Paul	30%	11	64	32	50%	13	20%	19
Saunac-et-Cambran	20%	3	17	13	76%	4	24%	0
Seyresse	10%	1	7	7	100%	0	0%	0
Siest	10%	0	2	2	100%	0	0%	0
Terdis-les-Bains	20%	2	13	10	77%	3	23%	0
Téthieu	10%	1	7	7	100%	0	0%	0
Yzosse	10%	0	3	3	100%	0	0%	0
Pôle urbain	70%	90	541	216	40%	162	30%	162
Pôles secondaires	22%	28	167	102	61%	35	21%	31
Pôles de proximité	9%	11	66	66	100%	0	0%	0
Grand Dax	100%	129	775	384	50%	197	25%	194

Figure 5 du POA après modification

Production locative sociale (bailleurs sociaux + conventionnement Anah)			Répartition par financement						Accession sociale à la propriété	
Taux applicable	Nombre / an	Nombre sur 6 ans (indicatif)	PLUS		PLAI		PLS		nombre sur 6 ans (POA)	%
			nombre sur 6 ans (POA)	%	nombre sur 6 ans (POA)	%	nombre sur 6 ans (POA)	%		
Angoumé			2	100%	0	0%	0	0%	0	0%
Bénèze-lès-Dax			2	100%	0	0%	0	0%	0	0%
Candresse			7	100%	0	0%	0	0%	0	0%
Dax		264	106	40%	79	30%	26	10%	53	20%
Gourbera			2	100%	0	0%	0	0%	0	0%
Herm			8	100%	0	0%	0	0%	0	0%
Heugas			12	100%	0	0%	0	0%	0	0%
Mées			16	80%	4	20%	0	0%	0	0%
Narrosse			20	50%	8	20%	4	10%	8	20%
Oeyreluy			11	79%	3	21%	0	0%	0	0%
Rivière-Saas-et-Gourby			9	100%	0	0%	0	0%	0	0%
Saint-Pandelon			5	100%	0	0%	0	0%	0	0%
Saint-Paul-lès-Dax		277	111	40%	83	30%	28	10%	55	20%
Saint-Vincent-de-Paul			32	50%	13	20%	6	10%	13	20%
Saunac-et-Cambran			13	76%	4	24%	0	0%	0	0%
Seyresse			7	100%	0	0%	0	0%	0	0%
Siest			2	100%	0	0%	0	0%	0	0%
Tercis-les-Bains			10	77%	3	23%	0	0%	0	0%
Téthieu			7	100%	0	0%	0	0%	0	0%
Yzosse			3	100%	0	0%	0	0%	0	0%
Pôle urbain			216	40%	162	30%	54	10%	108	20%
Pôles secondaires			102	61%	35	21%	10	6%	21	20%
Pôles de proximité			66	100%	0	0%	0	0%	0	0%
Grand Dax		775	384	50%	197	25%	64	8%	129	34%

3.1.2- Précision des dispositions en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle dans les secteurs d'OAP

Situation et objectifs recherchés

Le règlement écrit du PLUi-H définit p.36, article 1.4, les dispositions en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle.

L'article 1.4.1.2 « Au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme », identifie des secteurs de mixité sociale reportés au document graphique, ainsi que les règles à respecter au sein de ces secteurs.

Concernant la règle ❷ édictée dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur concerné, il est précisé :

« Dans ces secteurs, les projets doivent produire un pourcentage de logements locatifs sociaux (LLS) et un nombre minimum de logement locatif sociaux. Les objectifs de mixité sociale sont répertoriés dans le programme d'orientations et d'actions (POA - volet 3 du dossier PLUi-H). »

Dans ce paragraphe, seuls les logements locatifs sociaux sont identifiés.

Face à la tension du marché foncier et immobilier, et considérant que le Grand Dax projette d'élargir les possibilités de production de logements sociaux exigées à l'accession sociale règlementée, toujours en cohérence avec le POA, il s'agirait de mentionner la possibilité de produire des logements en accession sociale à la propriété, comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU (Prêt Social Location-Accession - PSLA et Bail Réel Solidaire – BRS).

Pour certaines OAP, les volets réglementaires déterminent déjà un nombre de logements identifiés « parc privé » et « parc social », laissant ainsi la possibilité de prévoir des logements locatifs ou en accession sociale à la propriété. Or, cette possibilité n'est pas clairement rédigée dans l'article 1.4.1.2 p.36 du règlement écrit.

Aussi, il s'agirait de revoir la rédaction de la règle ❷ pour les secteurs d'OAP afin de mettre en cohérence le règlement écrit et les volets réglementaires des OAP concernées, pour ne pas limiter la production de logements sociaux aux seuls produits locatifs et d'identifier également les produits d'accession sociale à la propriété comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU.

Projet de modification du PLUi-H

Pour ce faire, il s'agira de modifier la rédaction, chapitre 1.4 MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE p.36 du règlement écrit, Règle ❷, 1.4.1.2 Au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, tel que proposé ci-dessous (modifications en rouge) :

Règle ❷ édictée dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur concerné.

Secteurs couverts par une OAP. Dans ces secteurs, les projets doivent produire un pourcentage de logements **locatifs** sociaux (LLS) (**locatifs et en accession sociale à la propriété**) et un nombre minimum de logements **locatifs** sociaux. **L'accession sociale à la propriété comprend les produits comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU tel que les Prêt Social Location-Accession - PSLA et Bail Réel Solidaire – BRS.**

Les objectifs de mixité sociale sont répertoriés dans le programme d'orientations et d'actions (POA - volet 3 du dossier PLUi-H).

La mixité sociale peut être traitée à l'échelle globale de la zone AU et des différents secteurs d'aménagement sous réserve de respecter les objectifs de mixité sociale fixés dans le POA.

3.1.3- Evolution des règles pour les constructions existantes dans les zones 1AUx, 2AU et 2AUx

Situation et objectifs recherchés

Tel que précisé p. 23 du règlement écrit, les zones 1AU et 2AU correspondent respectivement à une « zone de développement à court terme dans laquelle s'appliquent les OAP sectorielles » et à une « zone de développement à moyen terme ».

Elles comprennent notamment :

- pour la zone 1AU : un sous-secteur 1AUx réservé aux activités économiques ;
- pour la zone 2AU : un sous-secteur 2AUx réservé aux activités économiques ;

A l'échelle du PLUi-H du Grand Dax, neuf parcelles ont été recensées avec du bâti existant à usage d'habitation en zone 1AUx, 2AU et 2AUx :

- cinq habitations en 1AUx sur la commune de Dax ;
- trois habitations en 2AU sur la commune de Heugas ;
- une habitation en 2AUx sur la commune de Narrosse.

La présence de ces bâtiments existants à usage d'habitation ne participe pas à un projet d'aménagement à moyen terme. Pour les parcelles situées en zone 1AUx du PLUi-H et qui n'ont pas vocation à être intégrées dans une OAP sectorielle, il apparaît nécessaire, sans compromettre la vocation de ces zones, d'assouplir les destinations, sous-destinations, constructions et activités en zone 1AU afin d'y autoriser sous conditions, l'évolution du bâti existant à usage d'habitation. Il s'agit ici d'y autoriser les évolutions de l'existant telles que permises en N, NX et A.

A l'instar des zones 1AUx, il s'agit de faire évoluer également les règles de destination, d'usage et d'affectations des sols autorisés afin d'y autoriser, sous conditions, l'évolution du bâti existant à usage d'habitation pour les parcelles recensées, situées en 2AU et 2AUx.

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		✓ ₃	✓ ₄	✓ ₁₁
	• Hébergement	✓	✓	✓	✓	✓ ₁	✓	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	✓ 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.

Projet de modification du PLUi-H

Pour ce faire, il convient de procéder aux modifications suivantes pour les propriétés recensées avec un bâti à usage d'habitation en zones 1AUx, 2AU et 2AUx sur les communes suivantes :

Zonage PLUi-H	Commune	Nombre d'habitations concernées	Références cadastrales	Surface
1AUx	Dax	5	CE 273, 118, 269, 276, 275, 265, 274, 271, 180, 272, 145, 120, 162, 121, 146	10 579 m ²
2AU	Heugas	3	OC 157, OD 44, 43, 45, 37, 753	6 280 m ²
2AUx	Narrosse	1	AZ 76	18 206 m ²

- d'une part de compléter la rédaction dans le *chapitre 1.1 relatif à la description des zones 1AU et 2AU p.23 du règlement écrit*, par les éléments suivants (ajouts en rouge) :

1.1.1. ZONES À URBANISER

1.1.1.1 Zone 1AU

Zone de développement à court terme dans laquelle s'appliquent les OAP sectorielles.

La zone 1AU comprend :

- Un secteur **1AUenrr**, secteur de performance énergétique et environnemental renforcé ;
- À l'intérieur du secteur **1AUenrr**, un dépassement des règles relatives au gabarit* n'excédant pas 30 % peut être accordé pour les constructions* faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive ;
- Un secteur **1AUg**, réservé au projet résidentiel du golf ;
- Un secteur **1AUgarch**, réservé au projet résidentiel du golf, correspondant à un périmètre concerné par des vestiges archéologiques, dans lequel des règles spécifiques restreignent la hauteur des constructions* et les interventions en sous-sol ;
- Un secteur **1AUx**, réservé aux activités économiques.

Dans le sous-secteur 1AUx ayant un bâti existant à usage d'habitation avant la date d'approbation du PLUi-H, et ne faisant pas partie d'un périmètre d'OAP, sont autorisés :

- L'extension* des bâtiments* d'habitation et la construction d'annexes* (sans création de nouveaux logements), est autorisée ;
 - L'extension* des bâtiments* d'habitation dans la limite de 30 % de surface de plancher* existante. Elle est portée à 50 % pour les habitations d'une surface de plancher* inférieure à 100 m² ;
 - Les constructions d'annexes* (garages, abris de jardins...) dans la limite de 40 m² d'emprise au sol*, à condition qu'elles soient situées à moins de 30 m de la construction existante*. Plusieurs annexes* peuvent être construites, mais leur emprise au sol* cumulée ne peut pas excéder 40 m² ;
 - La construction d'une piscine non couverte est autorisée en sus, sous réserve d'être située à moins de 30 m de la construction existante*.

Ces possibilités ne sont offertes qu'une fois tous les 10 ans, à compter de la date d'approbation du PLUi-H.

1.1.1.2 Zone 2AU

Zone de développement à moyen terme.

La zone 2 AU comprend :

- Un secteur **2AUg**, secteur réservé au projet résidentiel du golf ;
- Un secteur **2AUgarch**, secteur réservé au projet résidentiel du golf, correspondant à un périmètre concerné par des vestiges archéologiques ;
- Un secteur **2Aux**, secteur réservé aux activités économiques.

Conformément à l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme, les voies* et réseaux des zones 2AU n'étant pas en capacité suffisante pour desservir des constructions*, leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision du PLUi-H, comportant notamment les OAP de la zone.

En zone 2AU et pour le secteur 2AUx, ayant un bâti existant à usage d'habitation avant la date d'approbation du PLUi-H, sont autorisés :

- L'extension* des bâtiments* d'habitation et la construction d'annexes* (sans création de nouveaux logements), est autorisée ;
 - L'extension* des bâtiments* d'habitation dans la limite de 30 % de surface de plancher* existante. Elle est portée à 50 % pour les habitations d'une surface de plancher* inférieure à 100 m² ;
 - Les constructions d'annexes* (garages, abris de jardins...) dans la limite de 40 m² d'emprise au sol*, à condition qu'elles soient situées à moins de 30 m de la construction existante*. Plusieurs annexes* peuvent être construites, mais leur emprise au sol* cumulée ne peut pas excéder 40 m² ;
 - La construction d'une piscine non couverte est autorisée en sus, sous réserve d'être située à moins de 30 m de la construction existante*.

Ces possibilités ne sont offertes qu'une fois tous les 10 ans, à compter de la date d'approbation du PLUi-H.

Projet de modification du règlement écrit, Chapitre 1.1. DESCRIPTION DES ZONES – 1.1.2 ZONES A URBANISER p.23

- d'autre part, il s'agit de compléter le tableau, chapitre 1.2 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, figure 2, page 29 du règlement écrit du PLUi-H, ainsi que les tableaux suivants, pour y ajouter une destination, autorisée sous conditions :

✓ 11' -Les extensions* des bâtiments à usage d'habitation existants et la construction d'annexes sont autorisées dans les conditions décrites au chapitre 1.1.2 des zones à urbaniser.

Destinations	Sous-destinations	UA	UB	UC	UD	UE	USpr	UT	UX	URu	1AU	2AU	A	N	Secteurs OAP
1. Exploitation agricole et forestière	• Exploitation agricole	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	✓	✓	×
	• Exploitation forestière	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	✓	×
2. Habitation	• Logement	✓	✓	✓	✓	✓ ₁	✓	✓ ₁	✓ ₂	✓ ₁₁	✓ ₁₁	✓ _{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	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	×	✓ ₂₂	✓
	• Hébergement hôtelier et touristique	✓	✓	✓	✓	×	✓	✓	✓	✓	✓	✓	×	✓ ₇	✓
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics	• Cinéma	✓	✓ ₉	×	×	×	✓	×	✓ ₉	✓	✓	✓	×	×	✓
	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	✓	✓	✓	×	✓	✓ ₁₁	✓ ₁₁	✓ ₁₁	×	×	✓ 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	✓	✓	✓	✓	✓	✓	×	✓	✓	✓	✓	×	×	✓
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	• Autres équipements recevant du public	✓	✓	✓	✓	✓	✓	×	✓	✓	✓	✓	×	×	✓
	• Industrie	×	×	×	×	×	×	×	✓	✓	✓	✓	×	✓ ₁₀	✓
	• Entrepôt	✓ ₅	✓ ₅	✓ ₅	✓ ₅	×	✓ ₅	×	✓	✓	✓	✓	×	✓ ₁₀	✓
	• Bureau	✓	✓	✓	✓	×	✓	✓	✓	✓	✓	✓	×	✓ ₂₂	✓
	• 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.

2.1.4 EMPRISE AU SOL*, p. 54 :

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

NR : non règlementé

Ajouter au-dessus de
« Voir CES » « Pour les
constructions existantes
20% ① »

- ① L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 250 m² ;
L'emprise au sol des constructions et d'annexes (garage, abri de jardin,...) n'excèdera pas 40 m² ;
② L'emprise au sol de chaque abri de jardin, destinés à l'aménagement de jardins ouvriers ou familiaux, n'excèdera pas 10 m².

• Règles alternatives :

Les règles générales ne sont pas applicables aux :

- Constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Projets de réhabilitation, de surélévation ou de changement de destination de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi-H et qui dépassent déjà les maximums autorisés, à condition que le projet ne génère pas une emprise au sol* supplémentaire.

Projet de modification du règlement écrit en vigueur - Chapitre 2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS – 2.1.4 EMPRISE AU SOL – règles générales, p. 54.

2.1.5 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS p. 56 : tableau ci-dessous issu du PLUi-H en vigueur

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

NR : non réglementé NA : non autorisé

⇒ Proposition de modification du tableau :

Zones urbaines		Zones à urbaniser et secteurs OAP		Zones agricoles			Zones naturelles		
			Habitation existantes		Habitation	Autres constructions autorisées dans le		Habitation	Autres constructions autorisées dans le
UA	R+4	1AU	Voir hauteur associée à chaque OAP sectorielle		A	R+1	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				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
USpr	R+4 ❷						NX		9 m
UT	R+5								
UTc	R+1								
UTh	R+5								
UTt									
UX	12 m								
UXenr									
UXcom									

NR : non réglementé NA : non autorisé

Projet de modification du règlement écrit en vigueur - Chapitre 2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS – 2.1.5 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS – règles générales, p. 56.

3.1.4- Création d'un secteur NXe

Situation et objectifs recherchés :

Le *règlement écrit* définit la zone naturelle et forestière N, p.26, comme un secteur de la commune, équipé ou non, à protéger. Ce zonage comprend plusieurs sous-secteurs dont le secteur NX réservé aux activités économiques existantes.

En NX, seules les destinations suivantes sont autorisées, p. 28 du *règlement écrit du PLUi-H* en vigueur:

- Seule l'extension des bâtiments d'activité existants est autorisée, dans la limite de 20 % d'emprise au sol ;
- Un logement pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement de l'établissement, à condition qu'il ne dépasse pas 50 m² de surface de plancher* par site ;
- L'extension* des bâtiments* d'habitation (existant à la date d'approbation du PLUi-H) et la construction d'annexes* (sans création de nouveaux logements), sous réserve de ne pas compromettre l'activité économique de la zone et de respecter l'emprise au sol de 20 % autorisée dans la zone :
 - L'extension* des bâtiments* d'habitation dans la limite de 30 % de surface de plancher* existante. Elle est portée à 50 % pour les habitations d'une surface de plancher* inférieure à 100 m² ;
 - Les constructions d'annexes* (garages, abris de jardins...) dans la limite de 40 m² d'emprise au sol*, à condition qu'elles soient situées à moins de 30 m de la construction existante*. Plusieurs annexes* peuvent être construites, mais leur emprise au sol* cumulée ne peut pas excéder 40 m² ;
 - La construction d'une piscine non couverte est autorisée en sus, sous réserve d'être située à moins de 30 m de la construction existante*.

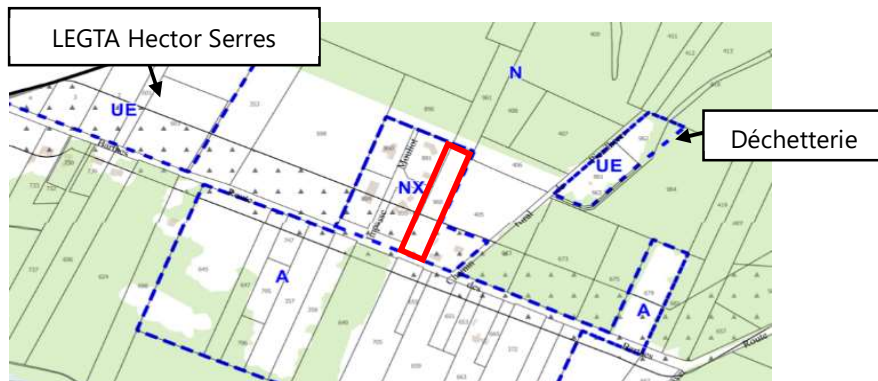
Ces possibilités ne sont offertes qu'une fois tous les 10 ans, à compter de la date d'approbation du PLUi-H.

Par contre, pour les logements aménagés ultérieurement à l'approbation du PLUi-H, dans le volume du bâtiment, sont interdites les extensions, la construction d'annexe et la construction de piscine.

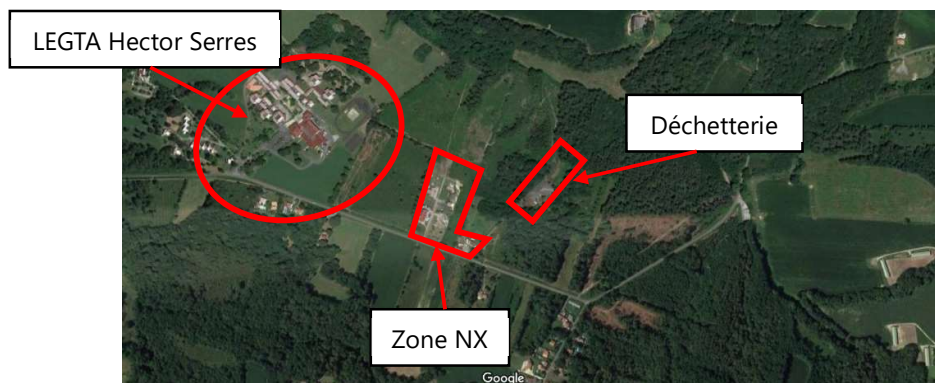
Or, il existe des parcelles situées en NX, non-bâties, sur lesquelles des projets de construction de bâtiment d'activité ont été identifiés. L'autorisation de constructions nouvelles permettrait d'être en cohérence avec la vocation de ces secteurs et de densifier ces zones à vocation économique déjà existantes et équipées. A l'échelle du Grand Dax, deux parcelles pouvant faire l'objet d'une évolution de zonage ont été recensées, une à Heugas et l'autre à Rivière-Saas-et-Gourby.

Concernant Heugas :

La commune est propriétaire de la parcelle non bâtie, C960, lieu-dit « Hayet du Mouliot », située dans une zone NX composée de parcelles bâties à vocation économique.



Extrait du règlement graphique du PLUi-H en vigueur

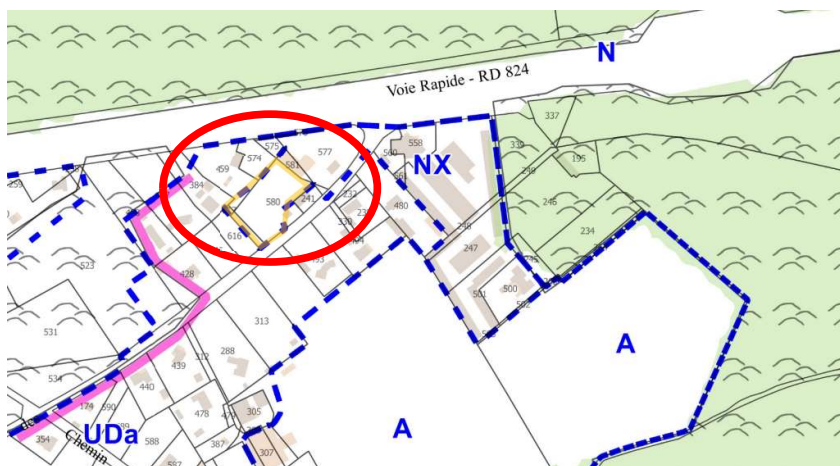


Vue aérienne du secteur

La commune souhaite mettre en vente des terrains sur cette parcelle C960 située en zone NX d'une surface de 5 009 m², afin d'accueillir de nouvelles entreprises et/ou artisans. L'intégration de cette parcelle nue en zone NX avait été réfléchi afin d'optimiser les installations de bâtiments à vocation économique dans cette zone qui jouxte la déchetterie communautaire et le Lycée agricole, LEGTA Hector Serres.

Concernant Rivière-Saas-et-Gourby (point modifié après enquête publique) :

Une parcelle nue a été recensée en zone NX sur la commune de Rivière-Saas-et-Gourby. Il s'agit de la parcelle AI0028, sise au 1191 route des Acacias. La commune recense deux secteurs en NX dont celui où se situe cette parcelle, en partie en NX, d'une surface en NX de 2 580 m².



Extrait du règlement graphique

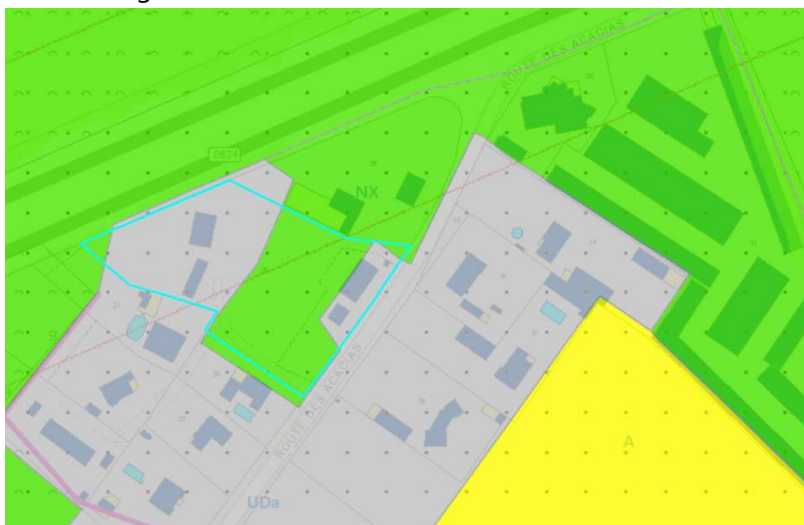
L'unité foncière était, à l'origine, composée de plusieurs parcelles jusqu'en 2021 (parcellaire 2020 sur le l'extrait du règlement graphique ci-dessus). Depuis 2022, les parcelles ont été fusionnées pour être en cohérence avec l'unité foncière.

Le propriétaire de cette parcelle située en partie en NX souhaiterait que la construction d'un bâtiment artisanal soit autorisée afin de permettre à l'entreprise Daniel MOQUET, installée sur les parcelles voisines, de pérenniser son activité (Cf. Annexe 14 à la délibération d'approbation relative au courrier de M. Le Maire de Rivière-Saas-et-Gourby en réponse à la recommandation du commissaire

enquêteur) :

- Le matériel est actuellement stocké à l'extérieur, autour des bâtiments existants, avec du passage de clientèle à proximité,
- Du matériel est stocké sur une autre commune faute de place. La construction d'un nouvel entrepôt permettrait de tout rassembler sur un seul et même site pour optimiser les coûts et les déplacements.

Or, à ce jour, les nouvelles constructions sont interdites en NX, seules les extensions sont autorisées sous conditions. Le projet envisagé constituerait une nouvelle construction (bâtiment prévu d'environ 171 m²). Aussi, il apparaît opportun de permettre l'installation de nouvelles constructions à vocation économique dans ce secteur afin d'optimiser le foncier disponible et de garder une cohérence au vu du zonage du PLUi-H.



Extrait GéoGrandDax - Localisation de la parcelle AI0028 qui correspond à la fusion des parcelles 459, 574, 580, 241, 490 et de la zone NX.



Vue aérienne du secteur



Extrait du projet de construction de l'entreprise Daniel MOQUET sur la parcelle AI0028.

Au vu des situations identifiées sur les communes de Heugas et Rivière-Saas-et-Gourby et des règles en vigueur, il est proposé de faire évoluer le règlement écrit par la création d'un secteur NXe qui autoriserait, sous-conditions, la construction de bâtiments à vocation économique sur les parcelles non-bâties classées NXe. Il s'agit ici de conserver les règles générales concernant les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementale et paysagère du secteur NX et par la création de ce secteur NXe, d'autoriser les nouvelles constructions non possibles en NX, via la création d'un STECAL, article L.151-13 du Code de l'urbanisme :

- Heugas : 5 009 m² ;
- Rivière Saas et Gourby : 2 580 m² ;

Aussi, ces deux nouveaux STECAL en NXe seront intégrés au tableau récapitulatif des STECAL définis dans le PLUi-H du Grand Dax, qui seront ainsi portés à 48 STECAL, représentant environ 0,41% de la superficie totale du Grand Dax. A l'image des deux projet de STECAL présentés ci-dessus, l'essentiel des STECAL recensés à l'échelle du PLUi-H ne peuvent pas accueillir de nouveaux logements.

Projet de modification du PLUi-H :

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

- le volet 3.1 du règlement écrit du PLUi-H tel que proposé en annexe 2 du présent rapport ;
- le volet 1.3 du rapport de présentation du PLUi-H, justification des choix, point 5-4 Justification des STECAL, p.158 à 160 et d'ajouter deux nouveaux STECAL en NXe, un à Heugas et l'autre à Rivière-Saas-et-Gourby tel que proposé en annexe du présent rapport ;
- le règlement graphique de Heugas et de Rivière-Saas-et-Gourby tel que proposé ci-après ;

Projet de modification du règlement graphique – Commune de Heugas

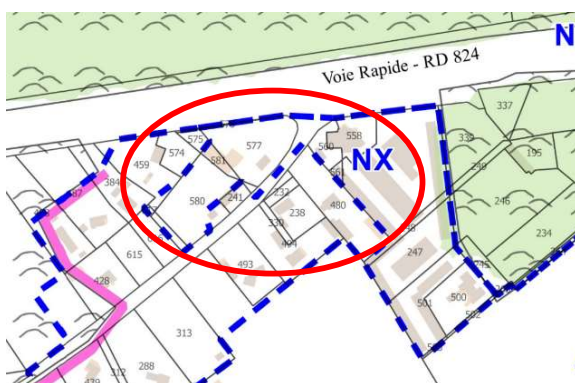


Avant modification

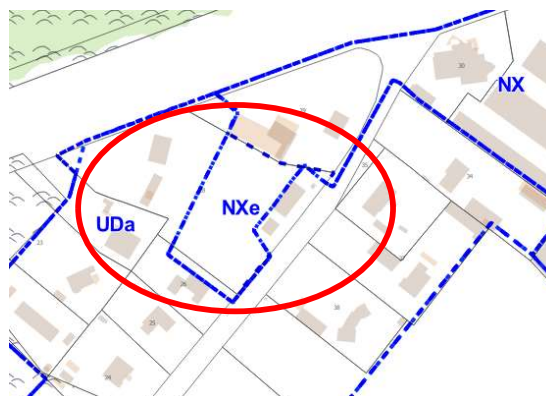


Après modification

Projet de modification du règlement graphique – Commune de Rivière-Saas-et-Grouby



Avant modification



Après modification

3.1.5- Création d'un secteur URu

Situation et objectifs recherchés :

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

Les perspectives annoncées par la mise en œuvre de l'objectif zéro artificialisation nette « ZAN » à horizon 2050 demande aux territoires de se réinventer et de privilégier la reconquête de territoires déjà urbanisés et artificialisés.

Dans ce contexte, le Grand Dax souhaite définir de nouveaux secteurs à projet, en zone urbaine, pour accompagner des opérations de renouvellement urbain à destination mixte ou d'habitat, qui seraient couverts par des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (OAP). Il permettrait l'accompagnement de projets sur des friches commerciales en secteur urbain dense, ou dans des secteurs disposés à autoriser de la densité au vu de leur situation en milieu déjà dense, à proximité d'équipements et de dessertes en transport en commun.

Aussi, il est proposé de créer un secteur URu pour identifier et reclasser ces zones en secteur déjà urbanisé. Ces secteurs seront couverts par des OAP sectorielles à créer et proposées dans le présent rapport (3.4.1 et 3.4.10).

Deux périmètres ont d'ores et déjà été identifiés à l'échelle du Grand Dax :

- Le secteur au Sud-Ouest du Lac de Christus à Saint-Paul-lès-Dax, entrée de la ZACOM majeure « Côté Lac » référencée dans le SCoT du Grand Dax, actuellement en UC2 et en UXcom, composé d'une ancienne friche commerciale de l'enseigne Point P, rue Toulouse Lautrec ainsi que le secteur qui lui fait face, chemin du Poulit (Cf. Article 3.4.1 du présent rapport de présentation) ;
- L'ancienne friche commerciale 63 avenue Victor Hugo à Dax (ancien Intermarché) actuellement en secteur UCp (Cf. Article 3.4.10 du présent rapport de présentation) ;

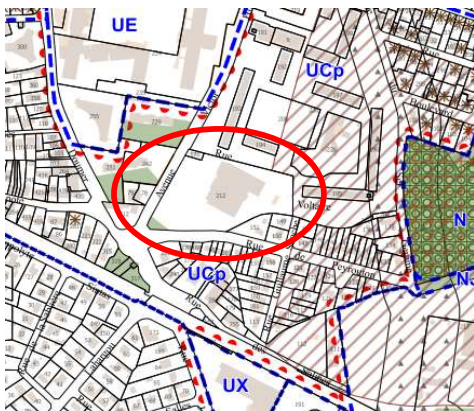
Il s'agit dans ces secteurs identifiés, de modifier le zonage actuel afin de les classer en URu et de créer deux OAP sectorielles pour accompagner le renouvellement urbain de ces sites.

Projet de modification du PLUi-H :

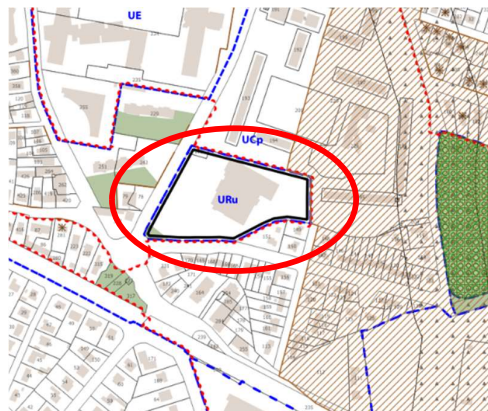
Au vu des éléments présentés ci-dessus, il est proposé de modifier :

- le volet 3.1 du règlement écrit du PLUi-H tel que proposé en annexe 4 du présent rapport ;
- le règlement graphique de Dax et Saint-Paul-lès-Dax tel que proposé ci-après ;

Dax

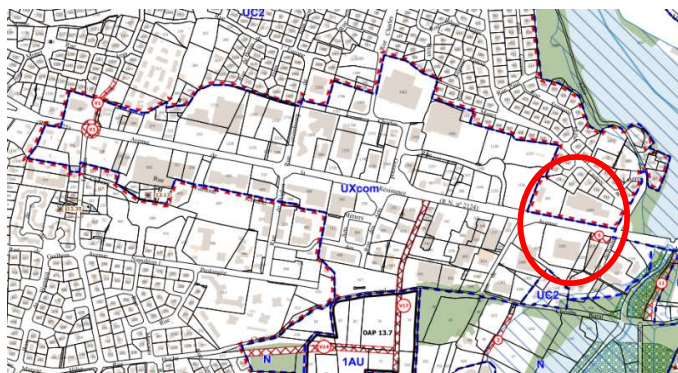


Extrait du règlement graphique en vigueur

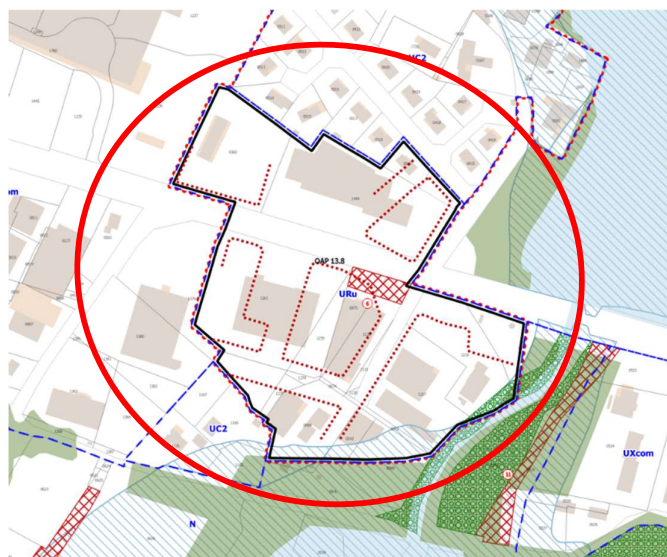


Projet de modification du zonage

Saint-Paul-lès-Dax



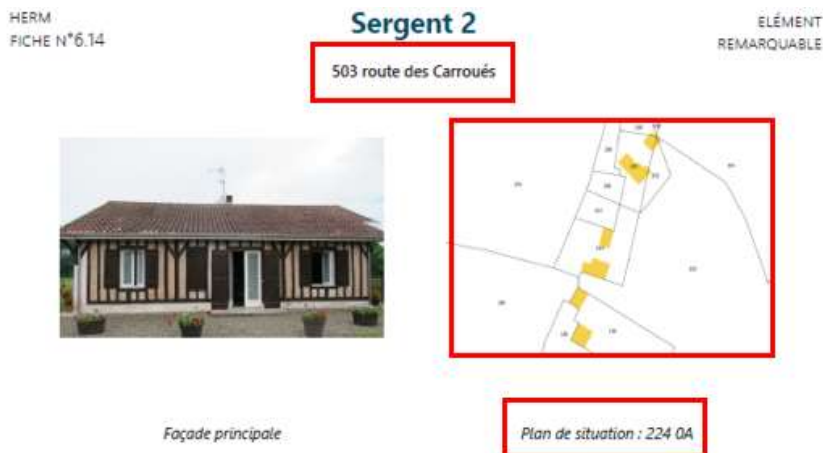
Extrait du règlement graphique en vigueur



3.1.6- Modification de la localisation de l'élément de patrimoine remarquable n°6.14 à Herm (ERREUR MATERIELLE)

Situation et objectifs recherchés :

La fiche de l'élément de patrimoine remarquable n°6.14 Sergent 2, situé 503 route de Carrouès à Herm comporte une erreur d'adresse, de parcelle et de localisation de la parcelle sur le plan de situation. La parcelle concernée par le bien référencé est la parcelle A139 et non la A224.



Extrait de la fiche patrimoine 6.14 – Règlement écrit du PLUi-H en vigueur



Extrait du plan graphique du PLUi-H en vigueur

L'adresse de l'élément remarquable n°6.14 se situe 1052 avenue Joseph Lacoste à Herm et non 503 route de Carrouès.

Il est proposé de régulariser l'erreur matérielle mentionnée.

Projet de modification du PLUi-H :

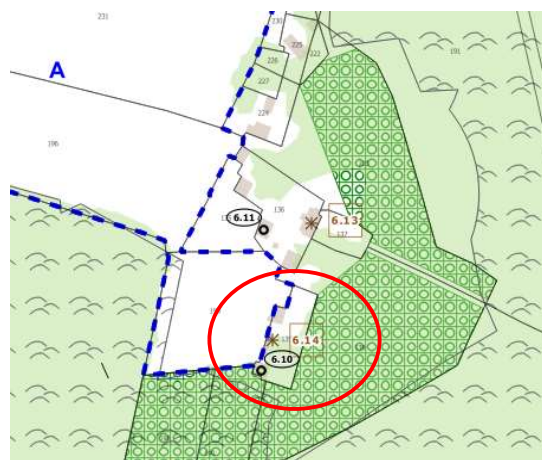
Il est proposé de modifier :

- le règlement graphique de la commune d'Herm afin de déplacer le pictogramme « élément remarquable » sur la parcelle A139 en lieu et place de la parcelle A224 tel que proposé ci-dessous;
- la fiche patrimoine n°6.14 comme précisé ci-dessus, adresse, plan de situation et numéro de parcelle ;

Projet de modification du règlement graphique du PLUi-H



Avant modification



Après modification

HERM FICHE N°6.14		Sergent 2		ÉLÉMENT REMARQUABLE	
		1052 avenue Joseph Lacoste			
					
Façade principale		Plan de situation : 139 OA			
HISTORIQUE					
Année de construction : 1807		Siècle principal :			
Architecte / Maître d'œuvre : Inconnu					
Historique : Présumé sur le cadastre napoléonien (1808).					

Proposition de modification de la fiche patrimoine 6.14

3.1.7- Modification de la localisation de l'élément de patrimoine remarquable n°7.20 à Heugas (ERREUR MATERIELLE)

Situation et objectifs recherchés :

La fiche patrimoine 7.20 « Labady » 101 route du Tinga à Heugas présente une incohérence dans sa localisation au regard du descriptif et des photos de la maison.

Le lieu-dit « Labady », les photos et le descriptif correspondent à une maison située 2380, route du Braou à Heugas.



Extrait de la fiche patrimoine 7.20 – règlement écrit du PLUi-H en vigueur

La maison située 101 route du Tinga ne correspond pas aux photos de la fiche :



Photos de la maison située 101, route du Tinga à Heugas



Extrait Google maps – 2380 route du Braou Heugas

La fiche patrimoine relative à cette maison n'est pas localisée avec la bonne adresse et le symbole relatif à cet élément patrimonial n'est pas correctement positionné sur le règlement graphique. Il est proposé de régulariser l'erreur matérielle mentionnée.

Projet de modification du PLUi-H :

Au regard de ces incohérences, il est proposé de régulariser l'erreur matérielle démontrée préalablement en :

- modifiant la fiche patrimoine en conséquence (adresse 2380 route du Braou en lieu et place de 101 route du Tinga), tel que proposé ci-dessous ;
- modifiant la position du symbole relatif à l'élément patrimonial 7.20 dans le règlement graphique de la commune de Heugas tel qu'indiqué ci-dessous, soit sur la parcelle OA 0150 et en supprimant le pictogramme relatif à la fiche 7.20 de la parcelle OC 887 située 101 route du Tinga à Heugas, tel que proposé ci-dessous ;



Projet de modification de la fiche patrimoine 7.20

Projet de modification du règlement graphique – 2380 route du Braou, Heugas





Avant modification



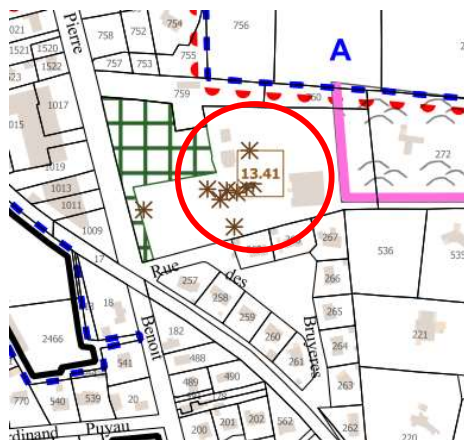
Après modification

3.1.8- Modification de la localisation de l'élément de patrimoine remarquable n°13.41 à Saint-Paul-lès-Dax (ERREUR MATERIELLE)

Situation et objectifs recherchés :

La fiche patrimoine n°13.41 Arbres remarquables, 1 impasse des Pins à Saint-Paul-lès-Dax comporte une erreur d'adresse, de parcelle et de localisation de la parcelle sur le plan de situation.

Cette fiche n°13.41 porte sur les arbres remarquables du site de la maison Pierre Benoît située 650 avenue Pierre Benoît à Saint-Paul-lès-Dax, parcelle BK 297 et non BP 691.



Extrait du règlement graphique du PLUi-H en vigueur

Or, l'adresse de cette fiche, la parcelle et le plan de situation concernent une autre fiche patrimoine, n°13.24, 1 impasse des Pins à Saint-Paul-lès-Dax.

Arbres remarquables

1 impasse des Pins



Vue générale

Plan de situation : 691 BP

HISTORIQUE

Année de construction : 1900 (IGECON)

Siècle principal : Parc Pierre Benoît - Médiathèque

Architecte / Maître d'œuvre : Inconnu

Historique :

Modifications postérieures :

DESCRIPTION SYNTHÉTIQUE

Typologie architecturale :

Bâti : Plusieurs arbres remarquables sont identifiés dans le parc arboré de 2 hectares comprenant la maison et le musée Pierre Benoît ainsi que les anciens locaux de la société Gascogne qui font l'objet d'une transformation en Médiathèque. Les « éléments paysagers remarquables » sont les suivants : - alignement de tilleuls le long de la route départementale - double alignement de platanes de part et d'autre de l'allée piétonne reliant la route départementale à la maison Pierre Benoît - espaces verts au nord de l'allée piétonne - 9 arbres remarquables au sud de la maison Pierre Benoît.



Magnolia Grandifolia



Cèdre de l'Atlas, Tilleuls et Platanes



Alignement de Tilleuls



Alignement de Platanes



Séquoia et Tilleuls

Extrait de la fiche patrimoine 13.41 – règlement écrit du PLUi-H en vigueur

Villa

1 impasse des Pins



Façade principale



Plan de situation : 691 BP

Extrait de la fiche patrimoine 13.24 – règlement écrit du PLUi-H en vigueur

Les deux fiches comportent les mêmes adresses, la même parcelle et le même plan de situation.

Par ailleurs, le règlement graphique de la commune de Saint-Paul-lès-Dax comporte deux pictogrammes 13.41, un situé 650 avenue Pierre Benoît à conserver et un autre situé 1 impasse des Pins qui correspond à la fiche n°13.24.

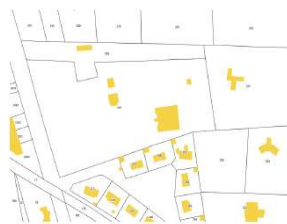
Il est proposé de régulariser l'erreur matérielle mentionnée afin de mettre à jour les données de la fiche 13.41 et la numérotation de la fiche 13.24 dans le règlement graphique.

Projet de modification du PLUi-H :

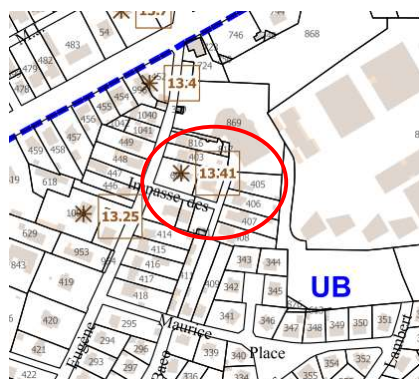
Il convient de corriger cette erreur matérielle en modifiant les éléments suivants :

- la *fiche patrimoniale n°13.41 Arbres remarquables* avec l'adresse suivante, 650 avenue Pierre Benoît, parcelle BK 297, ainsi que le plan de situation correspondant tel que proposé ci-dessous ;
- le *règlement graphique de Saint-Paul-lès-Dax* afin de remplacer le pictogramme 1 impasse des Pins numéroté 13.41 par le 13.24, tel que proposé ci-dessous ;

Projet de modification de la fiche patrimoniale n°13.41

SAINT-PAUL-LÈS-DAX FICHE N°13.41	Arbres remarquables	ÉLÉMENT REMARQUABLE										
650 Avenue Pierre Benoît												
												
Arbres remarquables : 1- Chêne 2- Séquoia 3- Magnolia à grandes fleurs 4- Chêne pubescent 5- Magnolia à grandes fleurs 6- Chêne pubescent												
<i>Vue générale</i> <i>Plan de situation : 297 BK</i>												
<table border="1"><thead><tr><th colspan="2">HISTORIQUE</th></tr></thead><tbody><tr><td>Année de construction : 1900 (IGECOM)</td><td>Siècle principal : Parc Pierre Benoît - Médiathèque</td></tr><tr><td colspan="2">Architecte / Maître d'oeuvre : Inconnu</td></tr><tr><td colspan="2">Historique :</td></tr><tr><td colspan="2">Modifications postérieures :</td></tr></tbody></table>			HISTORIQUE		Année de construction : 1900 (IGECOM)	Siècle principal : Parc Pierre Benoît - Médiathèque	Architecte / Maître d'oeuvre : Inconnu		Historique :		Modifications postérieures :	
HISTORIQUE												
Année de construction : 1900 (IGECOM)	Siècle principal : Parc Pierre Benoît - Médiathèque											
Architecte / Maître d'oeuvre : Inconnu												
Historique :												
Modifications postérieures :												

Projet de modification du règlement graphique – 1 impasse des Pins, fiche 13.24 – Saint-Paul-lès-Dax



Avant modification



Après modification

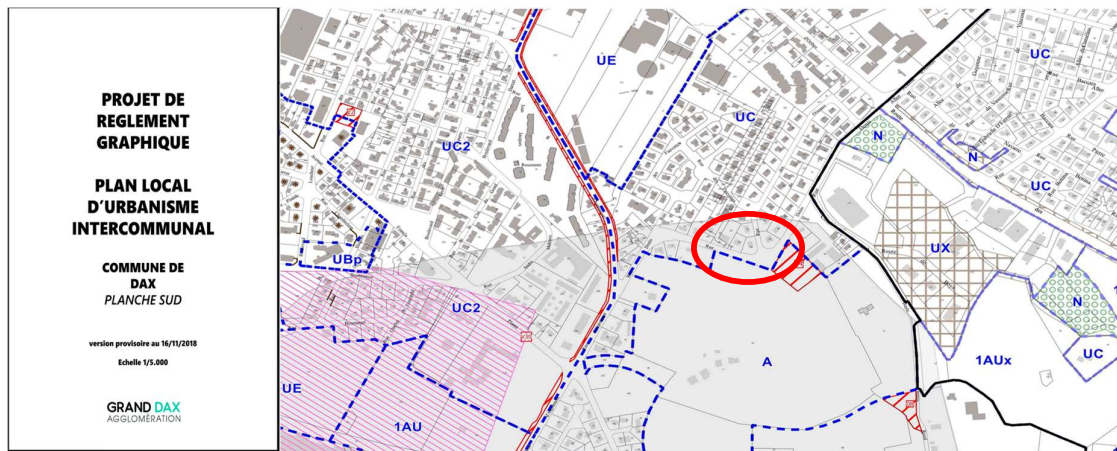
3.2- Modification du règlement graphique

3.2.1- Reclassement de deux parcelles bâties AW111 et 112 rue Denis à Dax de A en UC (ERREUR MATERIELLE)

Situation et objectifs recherchés :

La parcelle cadastrée AW 3 d'une superficie d'environ 2 500 m² comprend une maison d'habitation ainsi qu'une dépendance.

En 2017, elle a été divisée en deux lots, un comprenant la maison d'habitation et sa dépendance (AW 111) et un lot à bâtir (AW 112). Les acquéreurs de la parcelle AW 112, ont obtenu un permis de construire PC n°040 088 17 00092 le 7/12/2017. Cette parcelle était située dans le zone UC au PLU de Dax en 2017.



Extrait d'un document de travail datant du 16/11/2018

Sur le règlement graphique de Dax en vigueur, approuvé en 2019, ces deux parcelles ont été intégrées à la zone A alors qu'un permis a été délivré en 2017 pour la parcelle AW 112.

Par ailleurs, ces deux parcelles ne sont visiblement pas constituées de terres agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.



Vue aérienne du secteur

Manifestement, ce classement en zone A du PLUi-H constitue une erreur matérielle qu'il convient de

rectifier. Il témoigne d'une contradiction évidente entre l'intention de la collectivité et le zonage déterminé.

Projet de modification du PLUi-H :

Au regard de ces incohérences, il est proposé de régulariser l'erreur matérielle mentionnée préalablement en modifiant le règlement graphique de Dax pour reclasser les parcelles AW 111 et AW 112 de A en UC.

Projet de modification du règlement graphique :



Avant modification



Après modification

3.2.2- Correction de la numérotation de deux patrimoines pouvant faire l'objet d'un changement de destination point 18 à Candresse (3.2) et 54 à Narrosse (9.3) (ERREUR MATERIELLE)

Situation et objectifs recherchés :

Le règlement écrit du PLUi-H présente p.128, la liste du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N. Les bâtiments énumérés sont également identifiés par des numéros dans les règlements graphiques des communes concernées.

Or, il apparaît une incohérence entre la liste issue du règlement écrit et leur identification dans les règlements graphiques des communes de Candresse et de Narrosse.

Concernant la commune de Candresse, la liste énumère deux patrimoines :

3.1	Candresse	C0 151	772 RTE DES GARROQUES	GARROQUE
3.2	Candresse	C0 133	772 RTE DES GARROQUES	GARROQUE

Le 3.1 est reporté dans le règlement graphique mais en lieu et place du 3.2 apparaît le numéro 18, non existant dans la liste. Il convient de rectifier cette erreur matérielle.

Concernant la commune de Narrosse, 46 patrimoines sont recensés.

9.3	Narrosse	AN 0105	15 RTE DU PACHERAS	VIGNOT
-----	----------	---------	--------------------	--------

Le 9.3 est reporté dans le règlement graphique mais en lieu et place du 9.3 apparaît le numéro 54, non existant dans la liste. Il convient de rectifier cette erreur matérielle.

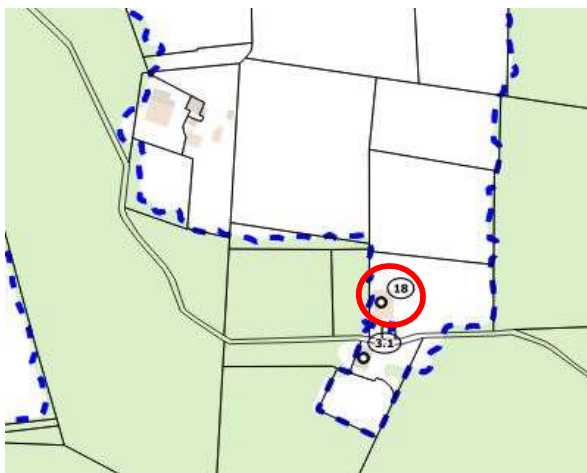
Projet de modification du PLUi-H :

Au vu de l'exposé ci-dessus, il est proposé de modifier les règlements graphiques des communes de Candresse et Narrosse afin de corriger la numérotation des pictogrammes relatifs au patrimoine en zone A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination, tel que proposé ci-dessous :

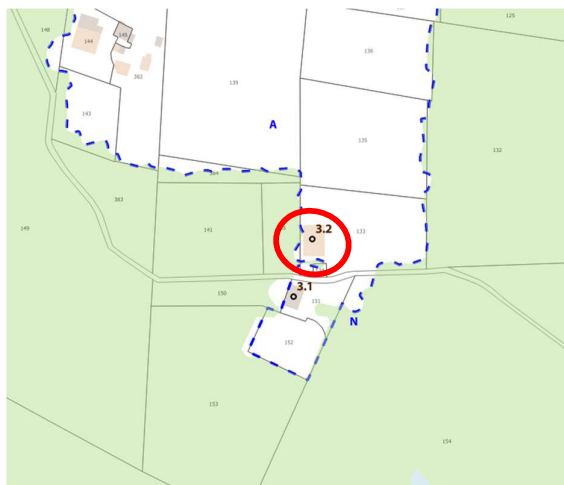
- Candresse : remplacer le pictogramme 18 par le 3.2 ;
- Narrosse : remplacer le pictogramme 54 par le 9.3 ;

Projets de modification du règlement graphique pour les communes de Candresse et Narrosse :

Candresse :

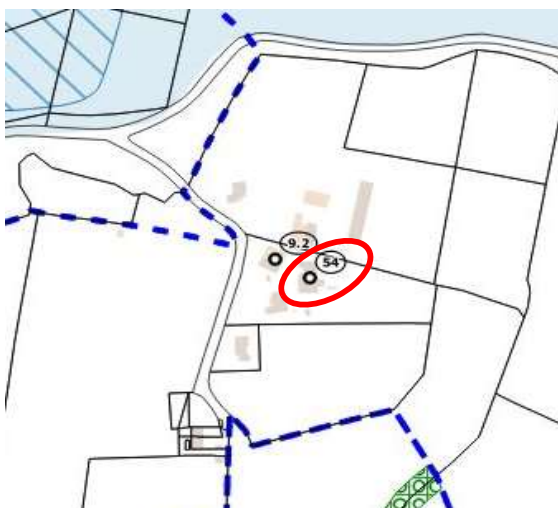


Avant modification

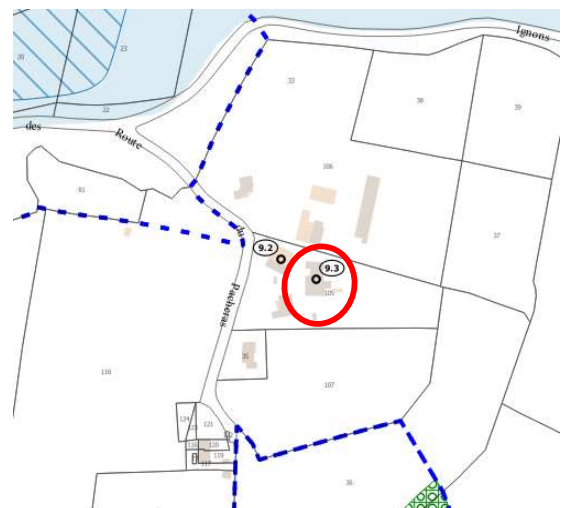


Après modification

Narrosse :



Avant modification



Après modification

3.2.3- Reclassement de parcelles de UCp à UBp rue des Jardins / rue de la Croix blanche à Dax

Situation et objectifs recherchés :

Le secteur identifié se situe rue de la Croix Blanche à Dax. Une partie de ce secteur est classée dans le règlement graphique du PLUi-H en vigueur en UCp. La zone UC est une zone de densité moyenne destinée à l'habitat, aux services complémentaires à l'habitat. Or, ce secteur concentre en partie des bâtiments en R+3 voir R+4, plus denses.



Illustration de l'environnement 24 rue de la Croix blanche à Dax.



Illustration de l'environnement 38 rue de la Croix blanche à Dax

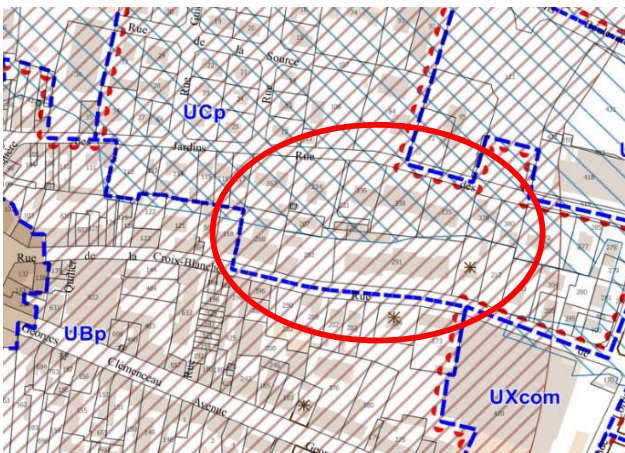


Illustration de l'environnement 46 rue de la Croix blanche à Dax.

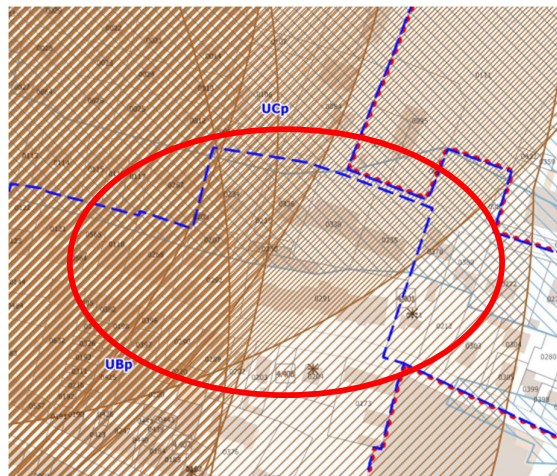
La zone UB est définie dans le règlement écrit du PLUi-H comme une zone dense et mixte destinée à l'habitat, aux services et activités complémentaires à l'habitat. Aussi, afin de répondre aux enjeux de densification et de renouvellement urbain et considérant la hauteur des bâtiments environnants, il convient de reclasser les parcelles présentant des bâtiments denses, de hauteur R+3 et R+4 en UBp.

Projet de modification du PLUi-H :

Au regard de ces observations, il est proposé de reclasser les parcelles BC 268, 292, 207, 234, 336, 231, 230, 291, 338 et 235 actuellement en UCp en UBp et de modifier le règlement graphique tel que précisé ci-dessous.



Avant modification



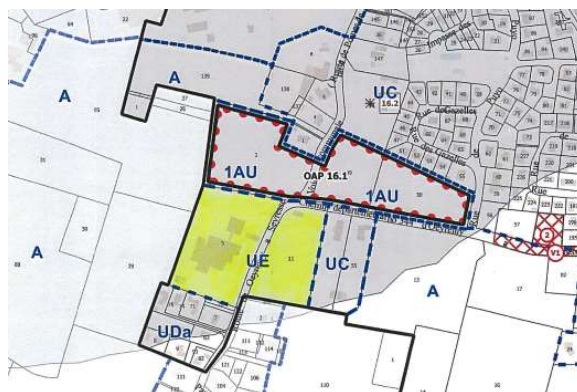
Après modification

3.2.4- Reclassement de parcelles UE en UC route de Oeyreluy à Seyresse à Seyresse

Situation et objectifs recherchés :

Par acte en date du 11 juillet 2022, le bail emphytéotique qui liait la ville de Dax et l'Association régionale de formation professionnelle des industries du bois a été résilié. La commune de Dax a ainsi récupéré la pleine propriété de l'ensemble foncier concerné, à savoir le terrain d'assiette des bâtiments anciennement occupés par le CFA du bois – parcelle AE 5, ainsi que les parcelles de terrain nu cadastrées AD 11 et AE 49 et 50.

Les parcelles AE 49 et 50 sont concernées par l'OAP 16.1 – rue de Pomes. Quant aux parcelles AE 5 et AD 11, objet de la présente évolution du règlement graphique, elles sont en zone UE du PLUi-H en vigueur. La parcelle AE concentre des bâtiments dégradés (avec présence d'amiante). La parcelle UE 11 est non bâtie à ce jour.



Extrait du règlement graphique du PLUi-H en vigueur

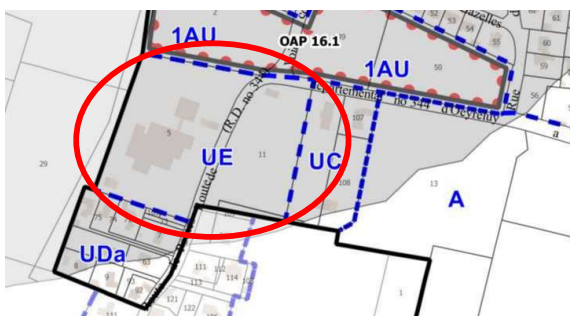
Au regard du règlement écrit du PLUi-H en vigueur, p. 21 : « la zone UE correspond aux équipements publics ou de services publics, et à certaines constructions* qui leur sont directement liées (habitation, bureau...). Ces équipements sont de différentes natures : sportive, scolaire... ». Or, il n'existe pas à ce jour de projet de ce type sur cette zone.

Afin de permettre la mutation de ce secteur désaffecté, qui nécessite une dépollution compte-tenu de la présence d'amiante dans le bâtiment existant (parcelle AE 5) et de lui permettre d'accueillir un projet à vocation résidentielle, il est proposé de reclasser ces parcelles actuellement en UE en UC.

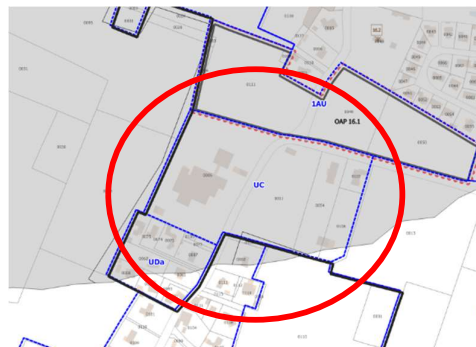
Les porteurs de projets seront informés de la nécessaire dépollution du site.

Projet de modification du PLUi-H :

Au vu des éléments présentés ci-dessus, il est proposé de modifier le *règlement graphique du PLUi-H* pour prendre en compte le reclassement de UE à UC des parcelles AE 5 et 11 sur la commune de Seyresse, tel que proposé ci-après :



Avant modification



Après modification

3.2.5- Extension d'une trame verte principale avenue Nungesser et Coli à Dax

Situation et objectifs recherchés :

Cette parcelle présente actuellement une trame verte complétée d'un espace boisé classé en bordure de l'avenue Nungesser et Coli.

D'une contenance d'environ 2 ha, la parcelle est par ailleurs très arborée (présence de nombreux chênes lièges, chênes verts, pins, etc..., présentant des hauteurs de cimes importantes, certains sujets pouvant atteindre entre 20 et 25 mètres) et possède également une aire de jeux pour enfants.



Illustrations du bord de route devant la résidence, le long de l'avenue Nungesser et Coli à Dax.



Illustration de l'aire de jeux pour enfants.

Deux importantes résidences, d'une hauteur R+4, contenant respectivement 88 logements et 40 logements se situent au Nord et à l'Est de ce parc arboré. Il permet ainsi de créer une « barrière végétalisée » avec l'avenue Nungesser et Coli.

Aujourd'hui, cette parcelle cadastrée BP 336 est classée en zone UC du PLUi-H, zone de densité moyenne destinée à l'habitat, aux services et activités complémentaires à l'habitat.

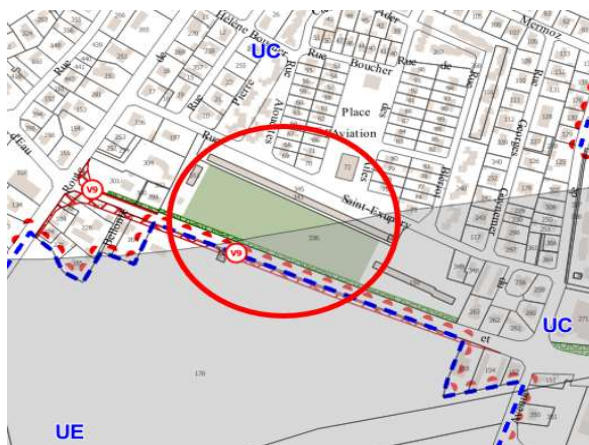
Afin de conserver cet espace naturel important notamment pour la préservation de la biodiversité existante, il convient de compléter l'EBC existant en bord de route jusqu'en limite de l'immeuble résidentiel, permettant ainsi de protéger et pérenniser cet écosystème.

Projet de modification du PLUi-H :

Il est proposé de modifier le *règlement graphique de Dax* pour ajouter à l'EBC existant une trame verte principale (13 600 m² au total), tel que proposé ci-dessous, afin de protéger cet espace arboré.



Avant modification



Après modification

3.2.6- Création d'une trame verte principale rue des Serres à Dax

Situation et objectifs recherchés :

Les parcelles AE 181, 188, 189, 190 et 191, situées au Nord de la rue des Serres à Dax, présentent d'une part en fond de parcelle, un parc arboré derrière les bâtiments situés le long de la rue et, d'autre part, une bande arborée le long de la rue entre les bâtiments existants et l'alignement



Illustration de l'environnement au Nord de la rue des Serres à Dax.

Elles sont classées en zone UCp du PLUi-H, zone de densité moyenne destinée à l'habitat, aux services et activités complémentaires à l'habitat qui comporte des éléments bâtis et paysagers à caractère patrimonial soumis à des prescriptions qualitatives particulières afin de favoriser leur préservation, notamment pour le traitement de l'aspect extérieur, en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

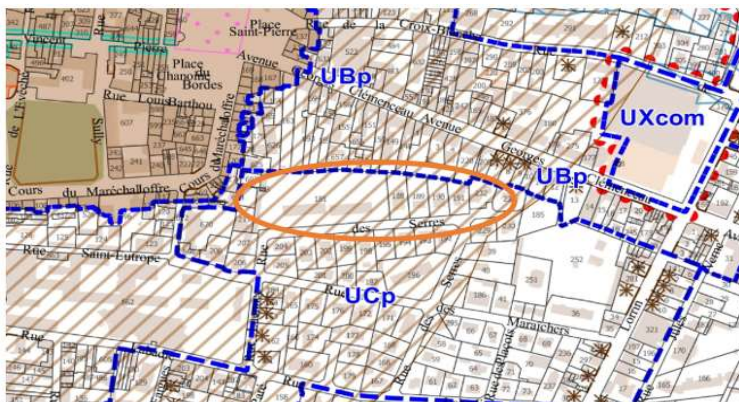
Afin de conserver cet espace naturel important notamment pour la préservation de la biodiversité, il est projeté de créer une trame verte principale afin de protéger et de pérenniser cet écosystème au titre de « réservoir de biodiversité principal », tel que défini p.91 du règlement écrit du PLUi-H.



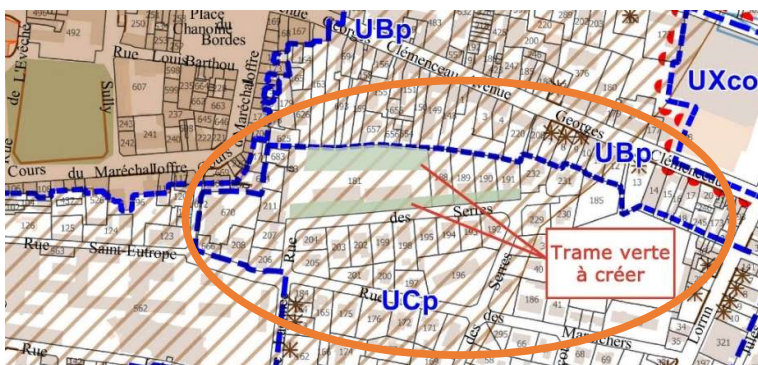
Illustrations de l'environnement situé du Nord de la rue des Serres à Dax.

Projet de modification du PLUi-H :

Il est proposé de modifier le *règlement graphique de Dax* pour ajouter une trame verte principale (4 400 m² au total), tel que proposé ci-dessous, afin de protéger cet espace arboré.



Avant modification



Après modification

3.2.7- Création d'une trame verte principale sur la parcelle villa Borda à Dax

Situation et objectifs recherchés :

Le terrain concerné est situé au 57 rue Gambetta à proximité du centre-ville de Dax, parcelle BV0353. Cette parcelle se situe en zone UBp du PLUi-H.

Il s'agit d'une propriété bourgeoise comportant une maison de maître, une conciergerie, et un parc arboré. Un permis de construire a été accordé pour la rénovation de la maison existante ainsi que pour la réhabilitation de la conciergerie en logement. Le permis accordé autorise également la réalisation d'un bâtiment neuf dans le quart Sud-Est du terrain, regroupant 17 logements.

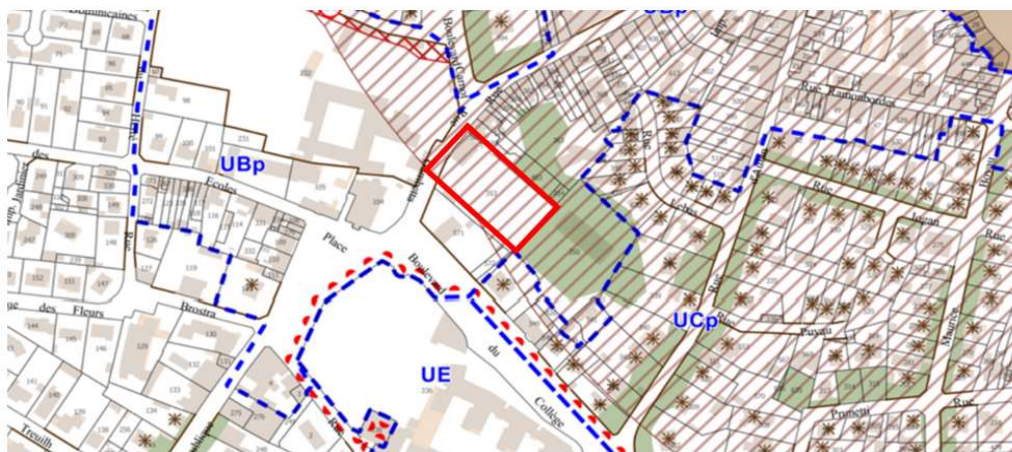
De plus, le terrain dispose d'un parc arboré existant qui présentent de très beaux sujets tilleuls, chênes, palmiers ainsi qu'un petit puits à l'angle Sud.

Les travaux du bâtiment neuf et du parc arboré ont été réalisés. Ce dernier a été rénové dans son aspect paysager par la mise en valeur des arbres existants ainsi que le traitement des bâtiments (cheminement piéton, massifs arbustifs, jardins privatifs, rénovation du puits...).

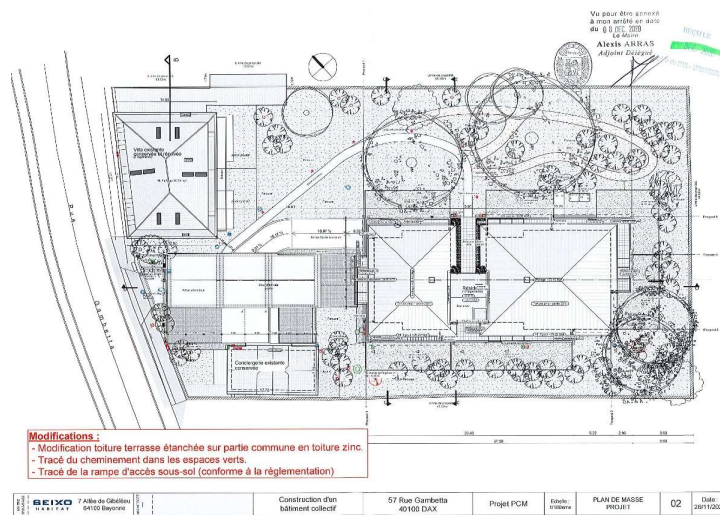
Une trame verte est déjà existante sur les parcelles limitrophes cadastrées BV 350, 354, 363 et 493.



Vue aérienne de la parcelle située 57, rue Gambetta à Dax



Extrait règlement graphique du PLUi-H en vigueur.

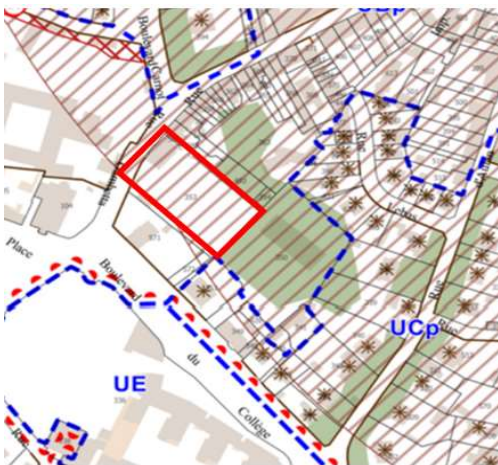


Plan de masse du projet.

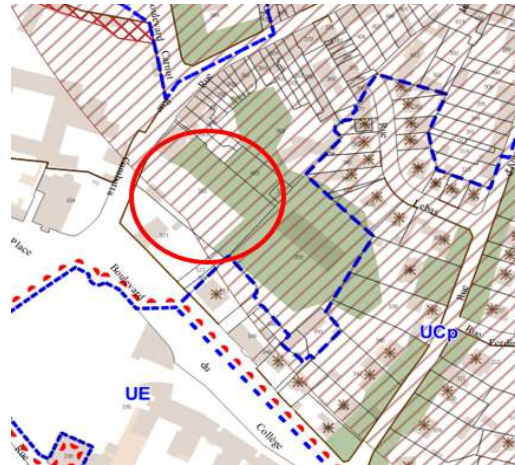
Afin de conserver cet espace naturel important notamment pour la préservation de la biodiversité, il est proposé d'étendre cette trame verte située aux alentours à la partie arborée de cette parcelle, permettant ainsi de protéger et pérenniser cet écosystème.

Projet de modification du PLUi-H :

Il est proposé de modifier le règlement graphique de Dax pour ajouter une trame verte principale (1 500 m²) tel que proposé ci-dessous, afin de protéger cet espace arboré.



Avant modification



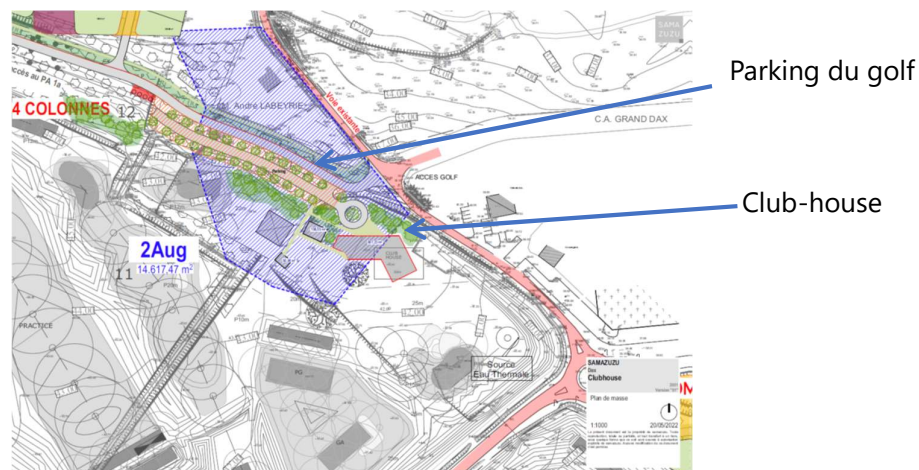
Après modification

3.2.8 Reclassement du secteur 2AUg du projet de golf sur la commune de Dax en NLg - OAP sectorielle G3

Situation et objectifs recherchés

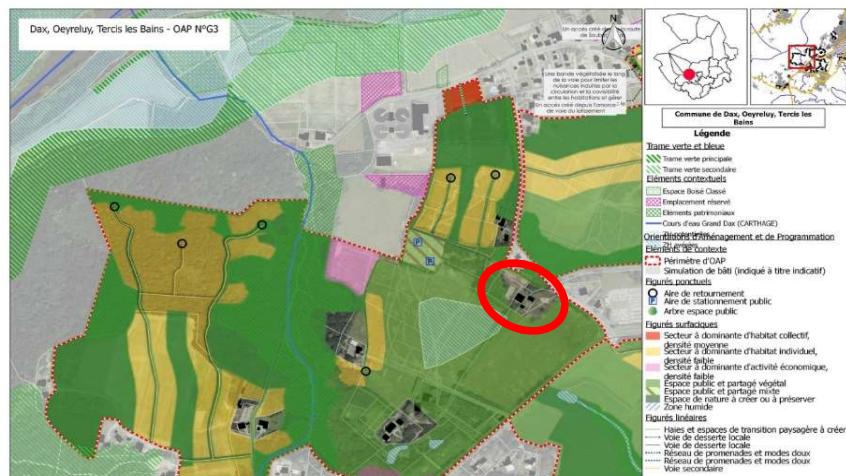
Le PLUi-H comporte un projet de golf d'intérêt communautaire qui sera aménagé sur les communes de Dax, Tercis-les-Bains et Oeyreluy. Les orientations programmatiques, urbaines et paysagères de ce projet sont détaillées dans une OAP sectorielle dans le *Tome 6 Orientations d'aménagement et de programmation du PLUi-H* (Projet de golf : OAP N°G1-G2-G3).

Le porteur de projet a informé le Grand Dax de l'avancée de ses études pour ce qui concerne le design du parcours golfique et l'implantation, à proximité de la route de Talamon (Dax), les équipements nécessaires à l'exploitation du golf, l'entrée routière du golf, le parking du golf, le club-house, le restaurant du club-house et les équipements techniques annexes.



Plan OAP n°G3 – localisation de l'implantation du club-house du golf

Cette précision du projet est localisée dans le périmètre du projet d'aménagement d'ensemble, défini dans le schéma d'aménagement de l'OAP n°G3.



Localisation (contour rouge) de l'accès au golf et du club-house au sein du plan OAP N°G3.

Afin d'autoriser la construction des équipements nécessaires à l'exploitation du golf, concomitamment à l'aménagement du parcours de golf, il est nécessaire de modifier le règlement graphique du PLUi-H en supprimant la zone 2AUg pour reclasser le secteur en NLg. La surface totale de cette zone 2AUg est d'environ 1,45 ha.

Les parcelles concernées par ce projet de reclassement sont les suivantes :



Références cadastrales	Zonage actuel	Projet de modification
CH 135	NLg et 2AUg	NLg
CH 88	2AUg	
CH 87	2AUg	
CH 89	NLg et 2AUg	
CH 90	2AUg	
CH 231	2AUg	
CH 233	2AUg	
CH 136	2AUg	N

Extrait du règlement graphique en vigueur

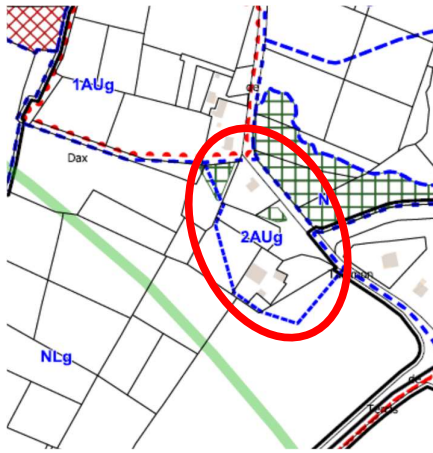
Il est précisé que la parcelle CH 136 actuellement en 2AUg dans ce secteur, ne faisant partie ni du projet de golf ni de l'OAP sectorielle correspondante, sera reclassée en N. Ce classement vise à mettre en adéquation le zonage avec l'existant. Cette parcelle dispose à ce jour d'une maison d'habitation et de ses annexes sans lien avec le projet d'aménagement dont il est question ici. Le changement de zonage offre la possibilité aux propriétaires de faire évoluer l'existant dans les conditions définies pour la zone N dans le règlement écrit du PLUi-H. Ces évolutions ne sont pas permises à ce jour en 2AUg.

Au regard du règlement écrit, la zone 2AUg est un secteur réservé au projet résidentiel du golf. Or, au vu des éléments précisés ci-dessus, l'avancée du projet nécessite l'usage de ce secteur pour des équipements en lien avec l'activité golfique. Il n'est pas envisagé de développer le projet résidentiel sur ce secteur.

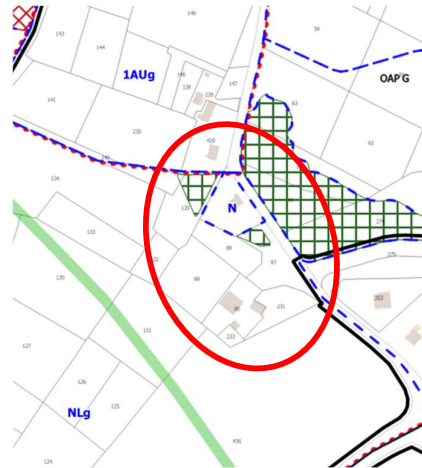
Par conséquent, il s'agit ici de mettre en cohérence le zonage avec le projet de golf. La zone NLg est un secteur réservé au parcours golfique et autorise les constructions, installations techniques et aménagements en lien avec l'activité golfique.

Projet de modification du PLUi-H :

Au vu des éléments présentés ci-dessus, il est proposé de modifier le *règlement graphique du PLUi-H* sur la commune de Dax en supprimant le zonage 2AUg pour passer le secteur en NLg conformément à la vocation naturelle et golfique du secteur, sauf pour la parcelle CH 136 qui sera reclassée en N (Cf. modification ci-dessous).



Avant modification



Après modification

3.3- Liste des emplacements réservés (ER)

3.3.1- Création d'un emplacement réservé V20 rue des Artisans à Dax

Situation et objectifs recherchés :

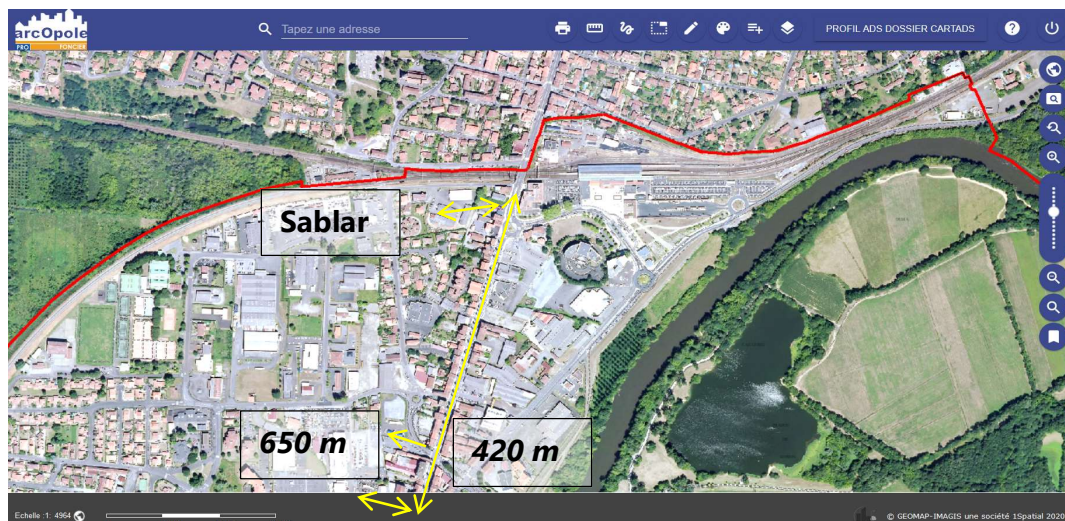
Il est projeté de créer un nouvel emplacement réservé rue des artisans à Dax. En effet, cette voie est :

- rétrécie sur sa partie Est coté av. Saint-Vincent-de-Paul : 6 mètres environ sur le domaine public, à partir de la parcelle,
- dépourvue de trottoir et de voie cyclable,
- peu qualitative faute de mobilier et de végétalisation,
- stratégique puisque :
 - elle constitue l'une des voies de desserte du quartier du Sablar, qui souffre d'une forme d'enclavement de par sa situation entre l'Adour et la voie ferrée mais qui héberge de nombreux logements, activités et équipements ;
 - elle est directement connectée au quartier de la gare qui bénéficie d'un fort développement urbain avec le Pôle d'échanges multimodal de la gare LGV, Pulséo, le campus technologique... Le quartier du Sablar constitue ainsi une zone de développement potentielle en lien avec le quartier de la gare qui nécessite une requalification de ses voiries.

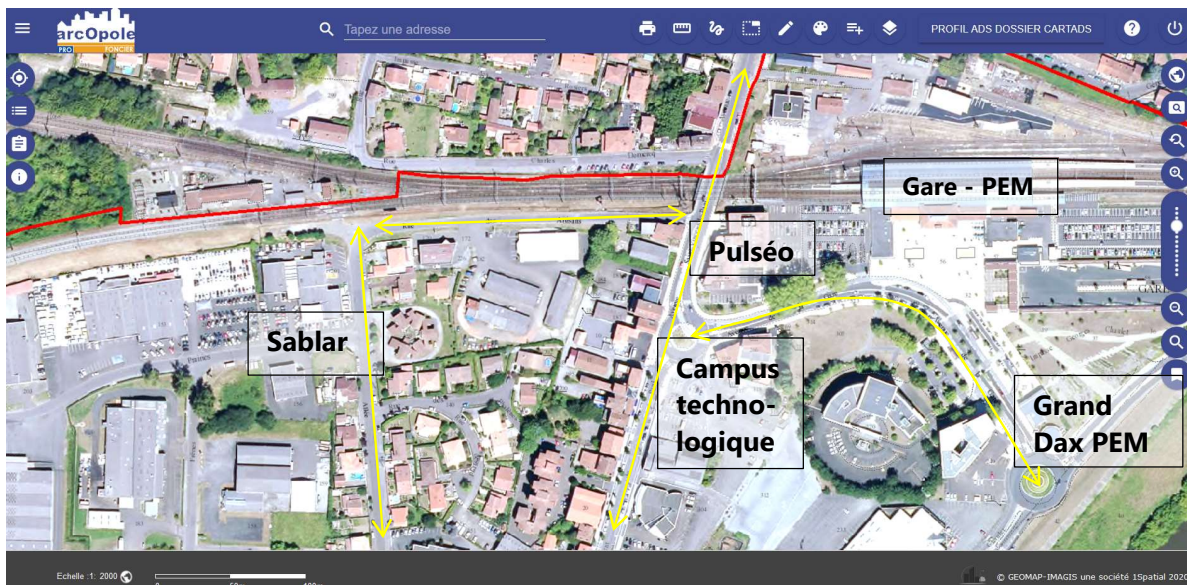
Aujourd'hui l'étroitesse de l'emprise publique limite les usages, la vocation et la qualité de la voie.

Un élargissement de la rue des artisans doit permettre d'envisager une requalification de la voie et :

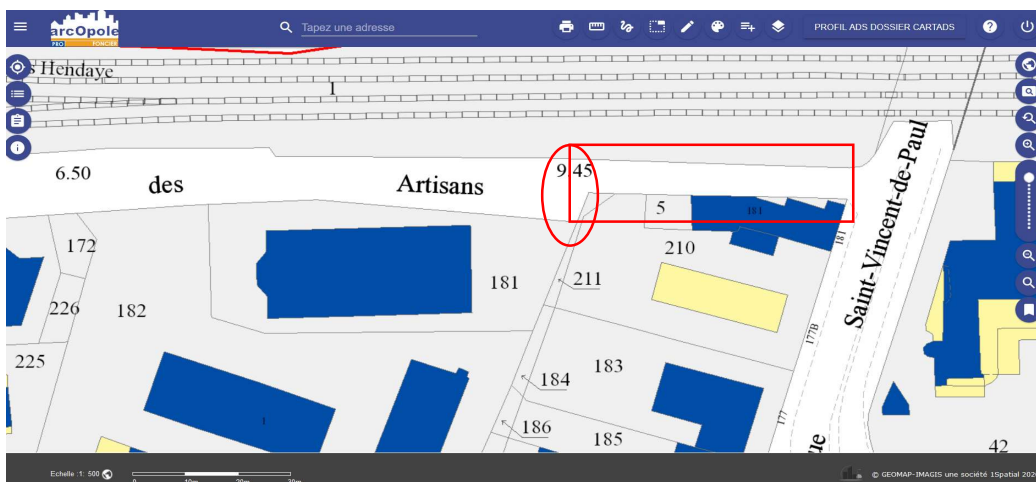
- d'intégrer des voies douces ;
- d'embellir la voie par un traitement paysager ;
- d'offrir une meilleure perspective et relation entre le Sablar et le quartier de la gare.



Plan illustrant la médiocre qualité de desserte viaire ou l'enclavement du Sablar : distances entre la rue des artisans et les autres premières voies d'accès au Sablar : 420 m pour la rue Jules Bastiat (en sens unique) et 650 m pour la rue Marie et Raymond Molia (à double sens).



Plan illustrant le caractère stratégique de la rue des artisans, en relation avec le quartier stratégique de la gare en plein développement Dax.

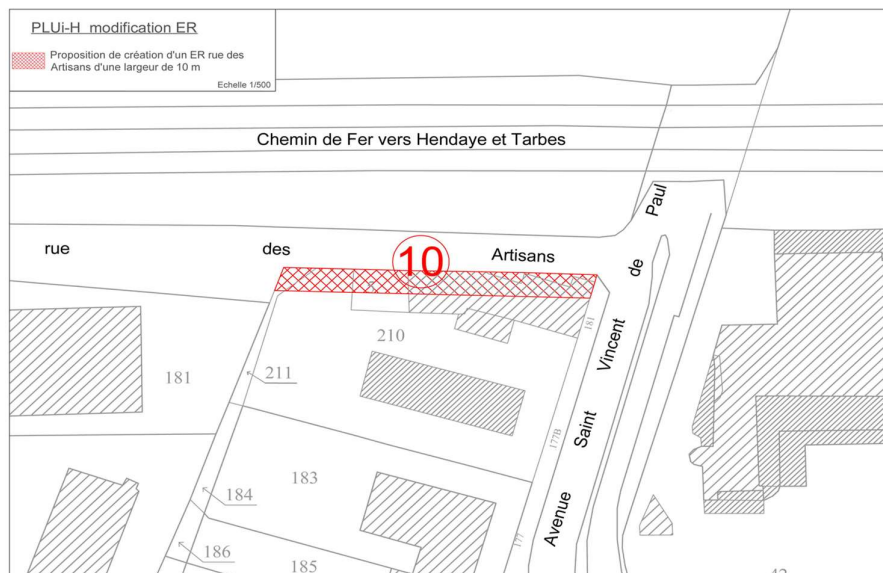


Plan parcellaire – partie Est de la rue des artisans rétrécie





Photographies illustrant la partie étroite et déqualifiée de la rue des artisans, coté av. St-Vincent-de-Paul, à Dax, sans trottoir ni sur largeurs paysagers.

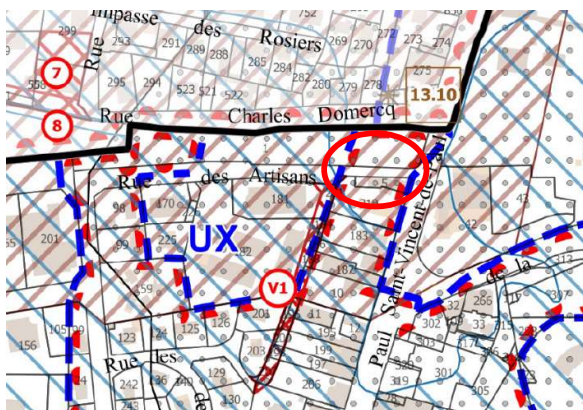


Plan avec emprise de l'élargissement envisagé côté Sud sur 4 m de largeur.

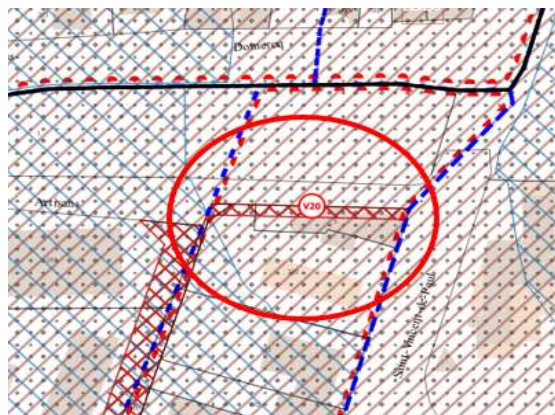
Projet de modification du PLUi-H :

Il est proposé de modifier le *règlement graphique et le Tome 3.3 Emplacements réservés* tel que proposé ci-dessous afin de :

- créer l'ER V20 avec la mention « *V20 Elargissement de la rue des artisans (4 m de largeur) Commune* » dans le règlement graphique ;
- ajouter l'emplacement réservé concerné dans les tableaux dédiés en conséquence.



Règlement graphique : avant modification.



Règlement graphique : projet de modification.

Dax

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 pôle rue des Lazaristes	Grand Dax
4	Bassin de rétention d'assainissement eaux pluviales - chemin du Bayle	Grand Dax
5	Site station d'épuration extension des installations liées au traitement des eaux usées et de leurs produits	Grand Dax
6	Implantation d'un réservoir d'eau potable Petit Baluhard	Grand Dax
7	Implantation d'un forage d'eau potable Barthes Saubagnacq	Grand Dax
8	Périmètre de captation d'eau potable Levée de Cousteau	Grand Dax
9	Réserve foncière d'exploitation limon boue thermique - Laturne	Commune
10	Réserve foncière d'exploitation limon boue thermique - Grand Baluhard	Commune
11	Bassin d'orage et traitement d'eaux pluviales rue de Pébasie	Grand Dax
12	Bassin d'orage - rue des Abeilles	Grand Dax
13	Bassin d'orage - rue Denis	Commune
14	Extension d'équipements scolaires	

Emplacements réservés		
N°	Objet de la réservation	Bénéficiaire
V1	Voie reliant la rue des Artisans au lotissement des Phalènes (8 m de largeur)	Commune
V2	Elargissement de la rue du Bascat (14 m de largeur)	Commune
V3	Elargissement de la rue Louis Blanc (16 m de largeur)	Commune
V4	Elargissement de la rue des Lazaristes (14 m de largeur) et Giratoire Boulevard Carnot	Commune
V5	Elargissement de la rue de Lapoudrette (14 m de largeur)	Commune
V6	Voie de liaison entre la rue des Grives et la rue Léon Gischia (12 m de largeur)	Commune
V7	Elargissement de la route des Roches (12 à 18 m de largeur)	Commune
V8	Elargissement de la rue Alfred de Musset (12 m de largeur)	Commune
V9	Elargissement de l'avenue Nungesser et Coli (16 m de largeur)	Commune
V10	Voie reliant l'impasse Grateloup à la rue d'Eyrose (12 m de largeur)	Commune
V11	Elargissement de la rue du Commandant d'Olice (16 m de largeur)	Commune
V12	Elargissement de la route des Chasseurs (14 m de largeur)	Commune
V13	Voie de liaison entre les rues Labadie, de Biarritz, de Joseph Darqué et l'avenue Francis Planté (10 m de largeur)	Commune
V14	Elargissement de la rue d'Aspremont et deux ronds-points (16 m de largeur)	Commune

Emplacements réservés		
N°	Objet de la réservation	Bénéficiaire
V15	Elargissement de la rue de la Tannerie (12 m de largeur)	Commune
V16	Aminagement carrefour Georges Clémenceau	Commune
V17	Elargissement de la rue Louis Blanc (16 m de largeur)	Commune
V18	Elargissement de la route de Saubagnacq (12 à 14 m de largeur)	Commune
V19	Elargissement de la route du Lanot (12 m de largeur)	Commune
V20	Elargissement de la rue des artisans (10 m de largeur)	Commune

Projet de modification du règlement volet 3.3 Emplacements réservés du PLUi-H en vigueur, Dax : Création d'un nouvel ER : avec la mention « *V20 Elargissement de la rue des artisans (10 m de largeur) Commune* ».

3.3.2- Création d'un emplacement réservé V21 rue Alfred de Musset à Dax

Situation et objectifs recherchés :

Le quartier dans lequel se situe la rue Alfred de Musset va être amené prochainement à évoluer.

En effet, deux projets de construction sont en cours de réalisation :

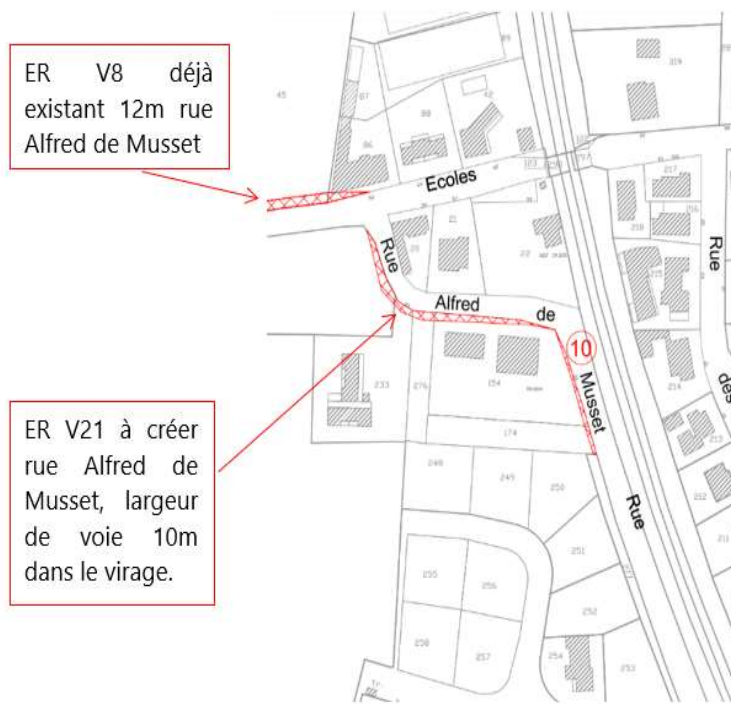
- un lotissement situé rue Colbert prévoyant la réalisation de 42 terrains à bâtir comprenant également un macro lot de 40 logements ;
- une construction de 5 bâtiments et 17 maisons mitoyennes rue du Bascat ;

Aussi, dans les prochains mois, la circulation dans ce périmètre va s'intensifier. La rue Alfred de Musset est étroite et offre une visibilité réduite et présente une succession de virages. En l'état, elle n'est pas adaptée pour absorber cette augmentation de véhicules et nécessite des aménagements.

Afin de fluidifier et sécuriser le trafic sur cet axe, un emplacement réservé pour l'élargissement de cette voie à 10 mètres est souhaité.



Illustrations du virage de la rue Alfred de Musset avec l'intersection de la rue des écoles sur la dernière illustration.

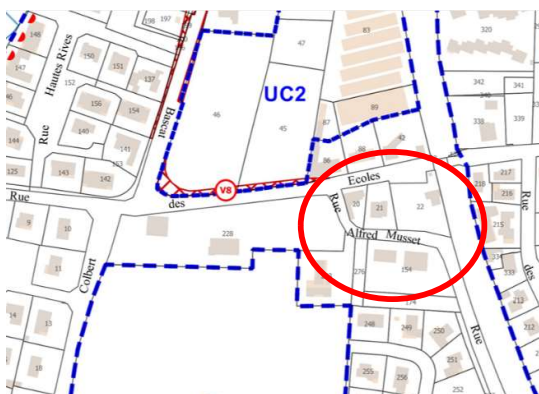


Plan avec emprise de l'élargissement envisagé (10 m de largeur de voie) dans le virage avant la rue des Ecoles.

Projet de modification du PLUi-H :

Il est proposé de modifier le règlement graphique et le Tome 3.3 Emplacements réservés tel que présenté ci-après, afin de :

- créer l'ER V21 avec la mention « V21 Elargissement de la rue Alfred de Musset (10 m de largeur) - Commune » dans le règlement graphique ;
- l'emplacement réservé concerné est ajouté dans les tableaux dédiés en conséquence.



Règlement graphique : avant modification.



Règlement graphique : projet de modification.

Dax

Emplacements réservés			Emplacements réservés			Emplacements réservés		
N°	Objet de la réservation	Bénéficiaire	N°	Objet de la réservation	Bénéficiaire	N°	Objet de la réservation	Bénéficiaire
1	Espaces verts et équipements sportifs	Commune	V1	Voie reliant la rue des Artisans au lotissement des Phalènes (8 m de largeur)	Commune	V15	Elargissement de la rue de la Tannerie (12 m de largeur)	Commune
2	Réserve foncière d'exploitation limon boue thermique - Laturne	Commune	V2	Elargissement de la rue du Bascat (14 m de largeur)	Commune	V16	Amenagement carrefour Georges Clémenceau	Commune
3	Parking - terrain en face du péloïde rue des Lazaristes	Grand Dax	V3	Elargissement de la rue Louis Blanc (16 m de largeur)	Commune	V17	Elargissement de la rue Louis Blanc (16 m de largeur)	Commune
4	Bassin de rétention d'assainissement eaux pluviales - chemin du Bayle	Grand Dax	V4	Elargissement de la rue des Lazaristes (14 m de largeur) et Giratoire Boulevard Carnot	Commune	V18	Elargissement de la route de Saubagnacq (12 à 14 m de largeur)	Commune
5	Site station d'épuration extension des installations liées au traitement des eaux usées et de leurs produits	Grand Dax	V5	Elargissement de la rue de Lapoudrette (14 m de largeur)	Commune	V19	Elargissement de la route du Lanot (12 m de largeur)	Commune
6	Implantation d'un réservoir d'eau potable Petit Baluhard	Grand Dax	V6	Voie de liaison entre la rue des Grives et la rue Léon Gischia (12 m de largeur)	Commune	V20	Elargissement de la rue des artisans (10 m de largeur)	Commune
7	Implantation d'un forage d'eau potable Barthes Saubagnacq	Grand Dax	V7	Elargissement de la route des Roches (12 à 18 m de largeur)	Commune	V21	Elargissement de la rue Alfred de Musset (10 m de largeur)	Commune
8	Périmètre de captation d'eau potable Levée de Cousteau	Grand Dax	V8	Elargissement de la rue Alfred de Musset (12 m de largeur)	Commune			
9	Réserve foncière d'exploitation limon boue thermique - Laturne	Commune	V9	Elargissement de l'avenue Nungesser et Coli (16 m de largeur)	Commune			
10	Réserve foncière d'exploitation limon boue thermique - Grand Baluhard	Commune	V10	Voie reliant l'impasse Grateloup à la rue d'Eyroise (12 m de largeur)	Commune			
11	Bassin d'orage et traitement d'eaux pluviales rue de Pébaste	Grand Dax	V11	Elargissement de la rue du Commandant d'Olice (16 m de largeur)	Commune			
12	Bassin d'orage - rue des Abeilles	Grand Dax	V12	Elargissement de la route des Chasseurs (14 m de largeur)	Commune			
13	Bassin d'orage - rue Denis	Commune	V13	Voie de liaison entre les rues Labadie, de Biarritz, de Joseph Darqué et l'avenue Francis Planté (10 m de largeur)	Commune			
14	Extension d'équipements scolaires		V14	Elargissement de la rue d'Aspremont et deux ronds-points (16 m de largeur)	Commune			

Extrait du règlement volet 3.3 Emplacements réservés du PLUi-H en vigueur, Dax : Création d'un nouvel ER : avec la mention « V21 Elargissement de la rue Alfred de Musset (10 m de largeur) Commune ».

3.3.3- Suppression de l'emplacement réservé V20 OAP 13.6 Dustey à Saint-Paul-lès-Dax

Situation et objectifs recherchés :

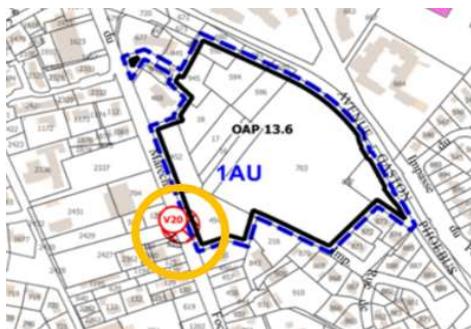
Le projet de modification de l'OAP 13.6 Dustey, détaillé au 3.4.7 du présent rapport, supprime l'emplacement réservé V20 initialement prévu dans ce secteur. Il s'agissait de créer via cet emplacement réservé, un giratoire sur la D947.

Suite à la modification du projet d'OAP, la création d'un giratoire n'est plus nécessaire dans ce secteur (Cf. projet de modification de l'OAP 13.6 Dustey au 3.4.7 du présent rapport). Par conséquent, l'emplacement réservé doit être supprimé.

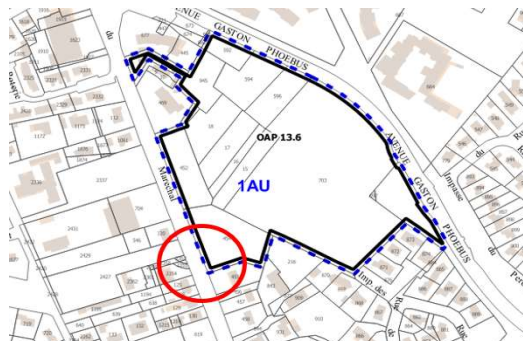
Projet de modification du PLUi-H :

Il est proposé de modifier le *règlement graphique et le Tome 3.3 Emplacements réservés* tel que présenté ci-après, afin de supprimer l'ER V20 :

- dans le *règlement graphique*, avec la mention « *Création d'un giratoire sur la RD 947 - Commune* », tel que proposé ci-dessous ;
- des tableaux dédiés en conséquence.



Règlement graphique : avant modification.



Règlement graphique : projet de modification.

Saint-Paul-lès-Dax

Emplacements réservés		
N°	Objet de la réservation	Bénéficiaire
1	Espace de stationnement lié au projet de réaménagement du site de Poustagnac	Commune
2	Passage du réseau collectif d'assainissement	Grand Dax
3	Création d'un espace public	Commune
4	Création bassin orage "Foch"	Grand Dax
5	Création bassin orage "Dulon"	Grand Dax
6	Création bassin orage "Mahorat Est"	Grand Dax
7	Création bassin orage "Truol"	Grand Dax
8	Création bassin inondation "Truol"	Grand Dax
9	Création bassin orage "Minoterie"	Grand Dax
10	Création bassin orage "Menton"	Grand Dax
11	Création d'un réseau d'eaux usées	Grand Dax
12	Création bassin orage "Oddos"	Grand Dax

Emplacements réservés		
N°	Objet de la réservation	Bénéficiaire
V1	Elargissement de la Route de Lestrilles (14 m de largeur) et création de son prolongement vers la rue de Strasbourg (9 m de largeur) avec aménagement d'un carrefour giratoire	Commune
V2	Elargissement de la Rue René Loustalot (10,5 m de largeur)	Commune
V3	Elargissement des rues de la Minoterie (14 m de largeur)	Commune
V4	Elargissement de la Rue Maurice Menton jusqu'à la Route d'Angouade (14 m de largeur)	Commune
V5	Elargissement de la rue Lucien Viau (15 m de largeur)	Commune
V6	Elargissement de la rue du Chalet (12 m de largeur)	Commune
V7	Elargissement de la rue des Cibles (10,5 m à 14 m de largeur)	Commune
V8	Prolongement du chemin de Castaing (3 m de largeur)	Commune
V9	Création d'un chemin d'accès piéton à la rue des Mesanges depuis le groupe scolaire de Gaston-Larrieu (3 m de largeur)	Commune
V10	Elargissement des Allées du Golf et du Château et aménagement de cheminements piétons et cyclistes (14 m de largeur)	Commune

Emplacements réservés		
N°	Objet de la réservation	Bénéficiaire
V11	Elargissement de l'allée de la Cible (14 m de largeur)	Commune
V12	Elargissement de la route d'Angouade (14 m de largeur)	Commune
V13	Aménagement du chemin de Poustagnac (16 m de largeur)	Commune
V14	Création d'une voie de liaison (25 m) dans le prolongement de l'Avenue Napoléon 1er jusqu'à la rue Hoche et reliant l'Avenue Napoléon 1er prolongée comprenant un aménagement paysager (6 m de largeur) le long du chemin piéton Napoléon	Commune
V15	Création d'une voie dans le prolongement de l'Allée de Christus (12 m de largeur)	Commune
V16	Aménagement de la voie située dans le prolongement Sud de la rue du Pont Volant (10 m de largeur)	Commune
V17	Elargissement du Chemin d'Angouade (12 m de largeur)	Commune
V18	Création d'une voie verte	Commune
V19	Création d'une voie verte	Commune

Projet de modification du tableau des emplacements réservés du règlement volet 3.3 Emplacements réservés du PLUi-H en vigueur, Saint-Paul-lès-Dax : Suppression de l'ER V20.

3.3.4- Suppression de l'emplacement réservé 1 route de Saubagnacq à Dax

Situation et objectifs recherchés :

L'emplacement réservé 1 situé sur la parcelle CD 408, route de Saubagnacq à Dax, a été créé en vue d'accueillir dans le secteur un projet d'équipement sportif et les espaces verts qui seraient réalisés à cette occasion.

Le propriétaire de la parcelle a fait valoir son droit de délaissement conformément aux articles L.152-2 et L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme, au bénéfice de la ville de Dax qui a renoncé à acquérir de cette parcelle (Cf. Annexe 1 du présent rapport). Ce renoncement entraîne de fait, la non opposabilité de la servitude.

Aussi, il convient de supprimer cet emplacement réservé dans le document d'urbanisme en vigueur.

Cet emplacement réservé figure au sein de l'OAP 4.1 route de Saubagnacq. Dans ce cadre, un permis d'aménager a été déposé fin octobre 2021 pour la création d'un lotissement de 29 lots à bâtir (dont 18 lots sur l'emplacement actuel de l'ER). Un permis de construire a par ailleurs été déposé sur la partie Nord de l'OAP pour la création de 83 logements.

Au vu des PA et PC déposés ce jour, la programmation de logements envisagée sur le secteur respecte le volet réglementaire de l'OAP à savoir 220 à 230 logements sur l'ensemble de l'OAP.

DAX

Emplacements réservés			Emplacements réservés			Emplacements réservés		
N°	Objet de la réservation	Bénéficiaire	N°	Objet de la réservation	Bénéficiaire	N°	Objet de la réservation	Bénéficiaire
1	Espaces verts et équipements sportifs Saubagnacq	Commune	V1	Voie reliant la rue des Artisans au lotissement des Phalènes (8 m de largeur)	Commune	V15	Elargissement de la rue de la Tannerie (12 m de largeur)	Commune
2	Réserve foncière d'exploitation limon boue thermique - Laturne	Commune	V2	Elargissement de la rue du Bascat (14 m de largeur)	Commune	V16	Amenagement carrefour Georges Clémenceau	Commune
3	Parking - terrain en face du péloïde rue des Lazaristes	Commune	V3	Elargissement de la rue Louis Blanc (16 m de largeur)	Commune	V17	Elargissement de la rue Louis Blanc (16 m de largeur)	Commune
4	Bassin de rétention d'assainissement eaux pluviales - chemin du Bayle	Grand Dax	V4	Elargissement de la rue des Lazaristes (14 m de largeur) et Giratoire Boulevard Carnot	Commune	V18	Elargissement de la route de Saubagnacq (12 à 14 m de largeur)	Commune
5	Recherche exploitation en eau souterraine route de Tercis, limite de Dax	Grand Dax	V5	Elargissement de la rue de Lapoudrette (14 m de largeur)	Commune	V19	Elargissement de la route du Lanot (12 m de largeur)	Commune
6	Site station d'épuration extension des installations liées au traitement des eaux usées et de leurs produits	Grand Dax	V6	Voie de liaison entre la rue des Grives et la rue Léon Gischia (12 m de largeur)	Commune			
7	Implantation d'un réservoir d'eau potable Petit Baluhard	Grand Dax	V7	Elargissement de la route des Roches (12 à 18 m de largeur)	Commune			
8	Implantation d'un forage d'eau potable Barthes Saubagnacq	Grand Dax	V8	Elargissement de la rue Alfred de Musset (12 m de largeur)	Commune			
9	Périmètre de captation d'eau potable Levée de Cousteau	Grand Dax	V9	Elargissement de l'avenue Nungesser et Coli (16 m de largeur)	Commune			
10	Réserve foncière d'exploitation limon boue thermique - Laturne	Commune	V10	Voie reliant l'impasse Grateloup à la rue d'Eyrose (12 m de largeur)	Commune			
11	Réserve foncière d'exploitation limon boue thermique - Grand Baluhard	Commune	V11	Elargissement de la rue du Commandant d'Olce (16 m de largeur)	Commune			
12	Bassin d'orage et traitement d'eaux pluviales rue de Pébaste	Grand Dax	V12	Elargissement de la route des Chasseurs (14 m de largeur)	Commune			
13	Bassin d'orage - rue des Abeilles	Grand Dax	V13	Voie de liaison entre les rues Labadie, de Biarritz, de Joseph Darqué et l'avenue Francis Plantié (10 m de largeur)	Commune			
14	Bassin d'orage - rue Denis	Grand Dax	V14	Elargissement de la rue d'Aspremont et deux ronds-points (16 m de largeur)	Commune			
15	Extension d'équipements scolaires	Commune						

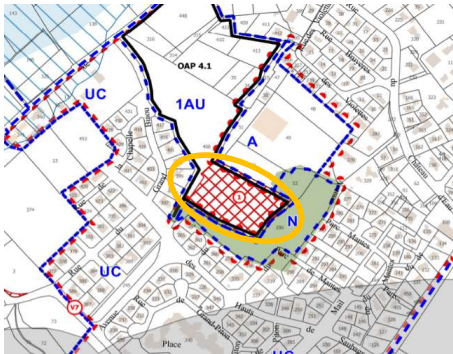
Extrait du règlement volet 3.3 Emplacements réservés du PLUi-H en vigueur - Dax : suppression de l'ER 1.

Projet de modification du PLUi-H :

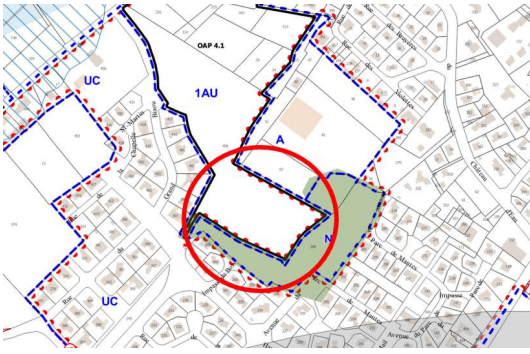
Il est proposé de modifier :

- le *règlement graphique et le Tome 3.3 Emplacements réservés* tels que présenté ci-après, afin de :
 - supprimer l'ER 1 avec la mention « *Espaces verts et équipements sportifs Saubagnacq - Commune* » dans le règlement graphique de Dax ;
 - supprimer l'emplacement réservé concerné dans les tableaux dédiés en conséquence.

- le schéma d'aménagement de l'OAP 4.1 à Dax, volet 6 les Opérations d'Aménagement et de Programmation afin de supprimer l'ER ;



Règlement graphique : avant modification.



Règlement graphique : projet de modification.

Dax

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

N°	Objet de la réservation	Bénéficiaire
V1	Voie reliant la rue des Artisans au lotissement des Phalènes (8 m de largeur)	Commune
V2	Élargissement de la rue du Bascat (14 m de largeur)	Commune
V3	Élargissement de la rue Louis Blanc (16 m de largeur)	Commune
V4	Élargissement de la rue des Lazaristes (14 m de largeur) et Giratoire Boulevard Carnot	Commune
V5	Élargissement de la rue de Lapoudrette (14 m de largeur)	Commune
V6	Voie de liaison entre la rue des Grives et la rue Léon Gischia (12 m de largeur)	Commune
V7	Élargissement de la route des Roches (12 à 18 m de largeur)	Commune
V8	Élargissement de la rue Alfred de Musset (12 m de largeur)	Commune
V9	Élargissement de l'avenue Nungesser et Coli (16 m de largeur)	Commune
V10	Voie reliant l'impasse Grateloup à la rue d'Eyrose (12 m de largeur)	Commune
V11	Élargissement de la rue du Commandant d'Olce (16 m de largeur)	Commune
V12	Élargissement de la route des Chasseurs (10 m de largeur)	Commune
V13	Voie de liaison entre les rues Labadie, de Biarritz, de Joseph Darqué et l'avenue Francis Planté (10 m de largeur)	Commune
V14	Élargissement de la rue d'Aspremont et deux ronds-points (16 m de largeur)	Commune

N°	Objet de la réservation	Bénéficiaire
V15	Élargissement de la rue de la Tannerie (12 m de largeur)	Commune
V16	Amenagement carrefour Georges Clémenceau	Commune
V17	Élargissement de la rue Louis Blanc (16 m de largeur)	Commune
V18	Élargissement de la route de Saubagnacq (12 à 14 m de largeur)	Commune
V19	Élargissement de la route du Lanot (12 m de largeur)	Commune
V20	Élargissement de la rue des artisans (10 m de largeur)	Commune
V21	Élargissement de la rue Alfred de Musset (10 m de largeur)	Commune

Projet de modification - Extrait du règlement volet 3.3 Emplacements réservés du PLUi-H en vigueur, Saint-Paul-lès-Dax : suppression de l'ER 1 et adaptation de la numérotation des ER suivants.

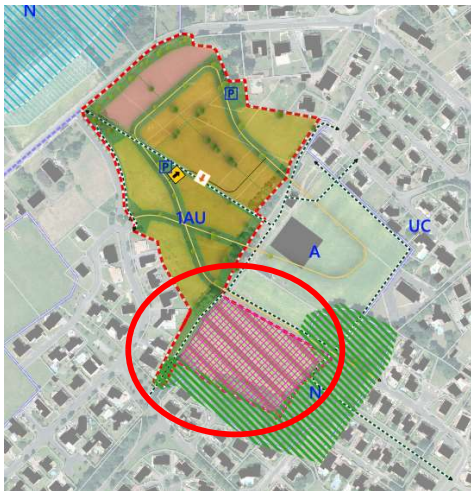


Schéma d'aménagement de l'OAP 4.1 avant/après

3.3.5- Modification de l'emplacement réservé V12 route des chasseurs à Dax

Situation et objectifs recherchés :

L'emplacement réservé à modifier se situe le long de la route des Chasseurs au Sud de la commune de Dax entre la route du Plateau et la rue des Genêts.

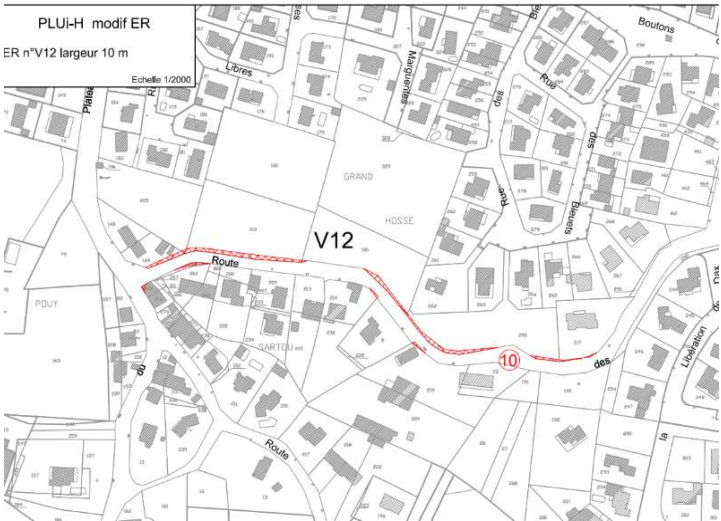
Cet emplacement réservé était initialement prévu pour un élargissement de la route des Chasseurs à 14 mètres.

Cette voie est située au sein d'un quartier résidentiel où se produit une circulation apaisée des véhicules. De ce fait, la création de pistes cyclables n'est pas opportune dans ce secteur où une cohabitation entre deux roues et véhicules peut être tout à fait envisageable avec une diminution de la vitesse maximale autorisée à 30km/h.



Illustrations de l'environnement de la rue des Chasseurs à Dax.

Initialement, l'emplacement réservé était prévu pour un élargissement de la voie à 14m.
Cette largeur n'étant plus nécessaire, il est proposé de réduire la largeur de cet ER V12 à 10m.



Plan avec emprise de l'élargissement envisagé (réduction de 14m à 10m de largeur de voie)

DAX

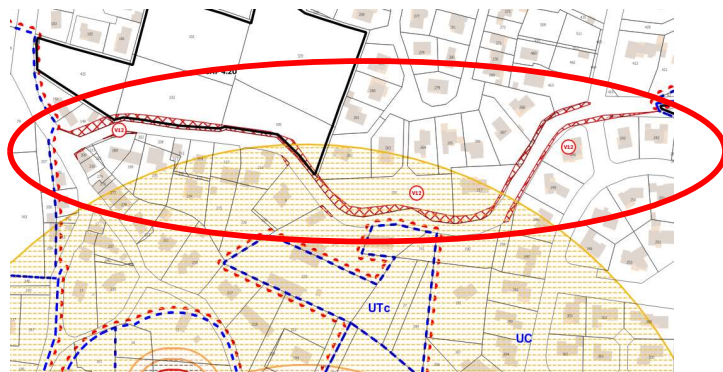
Emplacements réservés			Emplacements réservés			Emplacements réservés		
N°	Objet de la réservation	Bénéficiaire	N°	Objet de la réservation	Bénéficiaire	N°	Objet de la réservation	Bénéficiaire
1	Espaces verts et équipements sportifs Saubagnacq	Commune	V1	Voie reliant la rue des Artisans au lotissement des Phalènes (8 m de largeur)	Commune	V15	Elargissement de la rue de la Tannerie (12 m de largeur)	Commune
2	Réserve foncière d'exploitation limon boue thermique - Laturne	Commune	V2	Elargissement de la rue du Bascat (14 m de largeur)	Commune	V16	Amenagement carrefour Georges Clémenceau	Commune
3	Parking - terrain en face du péloïde rue des Lazaristes	Commune	V3	Elargissement de la rue Louis Blanc (16 m de largeur)	Commune	V17	Elargissement de la rue Louis Blanc (16 m de largeur)	Commune
4	Bassin de rétention d'assainissement eaux pluviales - chemin du Bayle	Grand Dax	V4	Elargissement de la rue des Lazaristes (14 m de largeur) et Giratoire Boulevard Carnot	Commune	V18	Elargissement de la route de Saubagnacq (12 à 14 m de largeur)	Commune
5	Recherche exploitation en eau souterraine route de Tercis, limite de Dax	Grand Dax	V5	Elargissement de la rue de Lapoudrette (14 m de largeur)	Commune	V19	Elargissement de la route du Lanot (12 m de largeur)	Commune
6	Site station d'épuration extension des installations liées au traitement des eaux usées et de leurs produits	Grand Dax	V6	Voie de liaison entre la rue des Grives et la rue Léon Gischia (12 m de largeur)	Commune			
7	Implantation d'un réservoir d'eau potable Petit Baluhard	Grand Dax	V7	Elargissement de la route des Roches (12 à 18 m de largeur)	Commune			
8	Implantation d'un forage d'eau potable Barthes Saubagnacq	Grand Dax	V8	Elargissement de la rue Alfred de Musset (12 m de largeur)	Commune			
9	Périmètre de captation d'eau potable Levée de Cousteau	Grand Dax	V9	Elargissement de l'avenue Nungesser et Coli (16 m de largeur)	Commune			
10	Réserve foncière d'exploitation limon boue thermique - Laturne	Commune	V10	Voie reliant l'impasse Grateloup à la rue d'Eyrose (12 m de largeur)	Commune			
11	Réserve foncière d'exploitation limon boue thermique - Grand Baluhard	Commune	V11	Elargissement de la rue du Commandant d'Olce (16 m de largeur)	Commune			
12	Bassin d'orage et traitement d'eaux pluviales rue de Pébaste	Grand Dax	V12	Elargissement de la route des Chasseurs (14 m de largeur)	Commune			
13	Bassin d'orage - rue des Abeilles	Grand Dax	V13	Voie de liaison entre les rues Labadie, de Biarritz, de Joseph Darqué et l'avenue Francis Planté (10 m de largeur)	Commune			
14	Bassin d'orage - rue Denis	Grand Dax	V14	Elargissement de la rue d'Aspremont et deux ronds-points (16 m de largeur)	Commune			
15	Extension d'équipements scolaires	Commune						

Extrait du règlement écrit du PLUi-H - Volet 3.3 Emplacements réservés, Dax : modification de l'emplacement réservé V12.

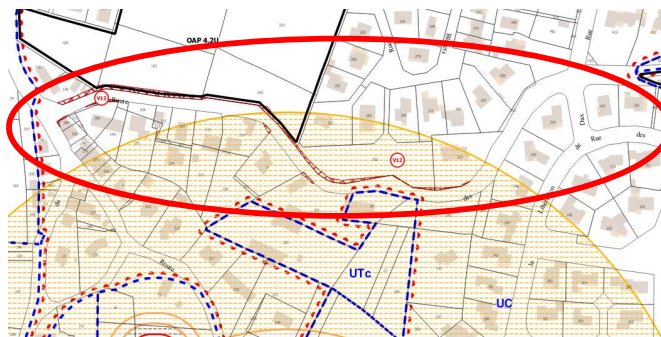
Projet de modification du PLUi-H :

Il est proposé de modifier le règlement graphique et le Tome 3.3 Emplacements réservés tel que présenté ci-dessous, afin de modifier :

- dans le règlement graphique l'emplacement réservé V12 avec la mention « *Elargissement de la route des chasseurs (10m) - Commune* »;
- l'emplacement réservé concerné dans les tableaux dédiés en conséquence.



Règlement graphique avant modification



Règlement graphique après modification

Projet de modification du règlement graphique PLUi-H.

Dax

Emplacements réservés			Emplacements réservés			Emplacements réservés		
N°	Objet de la réservation	Bénéficiaire	N°	Objet de la réservation	Bénéficiaire	N°	Objet de la réservation	Bénéficiaire
1	Réserve foncière d'exploitation limon boue thermique - Laturne	Commune	V1	Voie reliant la rue des Artisans au lotissement des Phalènes (8 m de largeur)	Commune	V15	Elargissement de la rue de la Tannerie (12 m de largeur)	Commune
2	Parking - terrain en face du pôle de rue des Lazaristes	Commune	V2	Elargissement de la rue du Bascot (14 m de largeur)	Commune	V16	Aminagement carrefour Georges Clémenceau	Commune
3	Bassin de rétention d'assainissement eaux pluviales - chemin du Bayle	Grand Dax	V3	Elargissement de la rue Louis Blanc (16 m de largeur)	Commune	V17	Elargissement de la rue Louis Blanc (16 m de largeur)	Commune
4	Site station d'épuration extension des installations liées au traitement des eaux usées et de leurs produits	Grand Dax	V4	Elargissement de la rue des Lazaristes (14 m de largeur) et Giratoire Boulevard Carnot	Commune	V18	Elargissement de la route de Saubagnacq (12 à 14 m de largeur)	Commune
5	Implantation d'un réservoir d'eau potable Petit Bahuhard	Grand Dax	V5	Elargissement de la rue de Lapoudrette (14 m de largeur)	Commune	V19	Elargissement de la route du Lanot (12 m de largeur)	Commune
6	Implantation d'un forage d'eau potable Barthes Saubagnacq	Grand Dax	V6	Voie de liaison entre la rue des Grives et la rue Léon Gischia (12 m de largeur)	Commune	V20	Elargissement de la rue des artisans (10 m de largeur)	Commune
7	Périmètre de captation d'eau potable Levée de Cousteau	Grand Dax	V7	Elargissement de la route des Roches (12 à 18 m de largeur)	Commune	V21	Elargissement de la rue Alfred de Musset (10 m de largeur)	Commune
8	Réserve foncière d'exploitation limon boue thermique - Laturne	Commune	V8	Elargissement de la rue Alfred de Musset (12 m de largeur)	Commune			
9	Réserve foncière d'exploitation limon boue thermique - Grand Bahuhard	Commune	V9	Elargissement de l'avenue Nungesser et Coll (16 m de largeur)	Commune			
10	Bassin d'orage - rue des Abeilles	Grand Dax	V10	Voie reliant l'impasse Grateloup à la rue d'Eyrose (12 m de largeur)	Commune			
11	Bassin d'orage - rue Denis	Grand Dax	V11	Elargissement de la rue du Commandant d'Olice (16 m de largeur)	Commune			
12	Extension d'équipements scolaires	Commune	V12	Elargissement de la route des Chasseurs (10 m de largeur)	Commune			
			V13	Voie de liaison entre les rues Labadie, de Biarritz, de Joseph Darqué et l'avenue Francis Planté (10 m de largeur)	Commune			
			V14	Elargissement de la rue d'Aspremont et deux ronds-points (16 m de largeur)	Commune			

Proposition de modification du règlement volet 3.3 Emplacements réservés du PLUi-H : modification de l'emplacement réservé V12, 10 m de largeur.

3.4- OAP : prise en compte des évolutions des projets

Cette partie concerne 12 OAP sur 4 communes, 10 déjà existantes et 2 à créer :

- une création d'OAP sectorielle à Dax,
- une OAP sectorielle à vocation économique située sur la commune de Narrosse,
- neuf OAP sur la commune de Saint-Paul-lès-Dax dont une création d'OAP sectorielle.
- une OAP sectorielle située sur la commune de Saint-Vincent-de-Paul.

Cette modification propose la création d'une nouvelle OAP sur l'extrême Est du secteur de la ZACOM « Côté lac » référencée au SCoT du Grand Dax ainsi que des évolutions pour huit autres OAP sur la commune de Saint-Paul-lès-Dax. Ces évolutions concernent principalement :

- le phasage de l'urbanisation qu'il convient de modifier afin de faciliter l'aménagement de ces zones ;
- la programmation de logements en faveur du parc social afin d'augmenter la production ;
- les objectifs de renouvellement urbain par la densification des zones urbanisées ;

Par ailleurs, ces modifications répondent aux objectifs du PADD du PLUi-H notamment à l'Axe 2 « Un territoire équilibré et solidaire », en proposant une offre de logements diversifiée, adaptée aux évolutions des profils des habitants.

NB : le projet de modification présentait initialement la création d'une OAP 13.8 La Pince à Saint-Paul-lès-Dax. Suite aux observations et remarques formulées lors de l'enquête publique et au vu de la réserve émise par le commissaire enquêteur en accompagnement de son avis favorable sur cette procédure, le Grand Dax a décidé d'une part, de supprimer la création de l'OAP 13.8 La Pince qui faisait l'objet de la réserve émise par le CE et de créer l'OAP 13.8 Le Lac, présentée et justifiée ci-dessous, afin de lever la réserve émise par le commissaire enquêteur.

3.4.1- Création d'une nouvelle OAP 13.8 Le Lac à Saint-Paul-lès-Dax

Situation et objectifs recherchés :

Le secteur identifié se situe à proximité du lac de Christus, de part et d'autre l'avenue de la Résistance, et concerne :

- la friche de l'ancien Point P d'une part,
- ainsi que le secteur qui lui fait face qui accueille aujourd'hui les enseignes Opel, Midas, Cash Piscine-Piscines de France, Delzongle ainsi qu'un cabinet vétérinaire ;



Extrait règlement graphique du PLUi-H en vigueur.

Ces deux secteurs font par ailleurs partie du périmètre de la ZACOM majeure « Côté Lac », définie dans le SCoT du Grand Dax.

Les ZACOM sont destinées à l'accueil privilégié des grandes et moyennes surfaces commerciales de plus de 1 000 m² de surface de vente ou 1 200 m² de surface de plancher. Cette zone a été fléchée par le zonage UXcom au PLUi-H. Le secteur est alors identifié par le SCoT et réglementé par le PLUi-H.

Le Conseil municipal de Saint-Paul-lès-Dax du 24 septembre 2020 a pris une délibération relative aux orientations et stratégies dans les domaines foncier et écologiques. Ce secteur, au Sud-Ouest du lac de Christus avait déjà été identifié comme secteur d'étude, générant un sursis à statuer (Cf. Annexe 4.16 du PLUi-H – Périmètres de sursis à statuer – procédure de mise à jour des annexes approuvée le 21 mai 2021).



Extrait de l'annexe 4.16 – Périmètres de sursis à statuer – PLUi-H en vigueur

Devant la forte imperméabilisation de ce secteur et la présence de la friche commerciale de l'ancien Point P au Nord, la volonté est de créer sur une partie qui fait déjà l'objet de projets de renouvellement urbain, un quartier basé sur la mixité d'usage entre le commerce et l'habitat tout en veillant à la renaturation de certains espaces. Une augmentation des hauteurs et la mutualisation des zones de stationnement, ajoutées à une bonne desserte des transports en commun, permettront de reconstruire sur toutes ces zones déjà artificialisées, un nouveau quartier, également inspiré du référentiel d'Eco-quartier. Ce périmètre d'étude était identifié dans le cadre de la délibération du 24 septembre 2020 comme un « ... *nouveau quartier qui s'inscrirait dans la démarche de transition écologique souhaitée par la commune. En effet, il utiliserait le forage géothermique, situé à proximité, pour alimenter les bâtiments en eau chaude et les chauffer ; bâtiments qui seraient eux-mêmes à basse consommation énergétique. (...)* ».

Cette nouvelle OAP 13.8 Le Lac aura vocation à garder une continuité paysagère et d'usage avec le lac de Christus et d'assurer un lien avec le centre-ville à proximité. Il est question par ce projet, d'autoriser l'offre de logements et commerces dans ce secteur qui développe à ce jour essentiellement des activités économiques.

Les parcelles concernées par ce périmètre d'OAP sont les suivantes :

- Secteur A au Nord de l'avenue de la Résistance : BH n° 382, 144, 519 ;
- Secteur B au Sud de l'avenue de la Résistance : AC 541 (en partie), 542 (en partie), 868 (en partie), 869 (en partie), 872, 874, 1152, 1217 (en partie), 1218 (en partie), 544 (en partie), 875, 1130, 1131, 1132, 1259, 1261, 1377, 1378 et 1379 (en partie) ;

Il s'agira en parallèle de cette OAP de programmer l'aménagement du rond-point existant afin de rompre avec le caractère routier de l'avenue faciliter les usages pour ces secteurs ainsi que les zones pavillonnaires au Nord de la friche Point P.

La programmation de cette nouvelle OAP fixe une réalisation sur environ 4,4 ha, de 270 logements minimum sur les deux secteurs, dont 30 % au minimum pour le parc social (10% type BRS et 20% au minimum de logements locatifs sociaux), ainsi que le maintien d'au moins 3 300 m² de surface plancher de commerces et services.

Au vu de la programmation et de l'objectif de densification dans une démarche de renouvellement urbain, il s'agirait de créer une OAP sectorielle et de modifier le zonage actuellement en UXcom et UC2 en URu. L'évolution du zonage en URu pourra permettre notamment de faire évoluer les hauteurs des constructions en fonction des volets réglementaires de l'OAP correspondante.

Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT n'interdit pas la mixité d'usage au sein des ZACOM. Aussi, cette évolution répond au lien de compatibilité avec le SCoT du Grand Dax.

Par ailleurs, les objectifs du document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) du SCoT du Grand Dax prévoit notamment de « *Permettre le renouvellement des zones d'activités commerciales* ». Aussi, au regard du projet de création d'OAP, la mixité d'usage ainsi envisagée est compatible avec le SCoT du Grand Dax et son DOO.

Par ailleurs, les évolutions envisagées sur ce périmètre et l'avancée des projets sur le périmètre d'autres OAP à Saint-Paul-lès-Dax nécessitent des ajustement d'OAP existantes afin de permettre une réelle mixité dans toutes les opérations. Le principe retenu est de ne pas créer de programme qui produise plus de 40% de logements sociaux par opération.

Les secteurs concernés sont les suivants :

- Agralia OAP 13.3 : il est prévu de passer de 60% à 35% minimum de logements sociaux sur l'opération afin d'éviter une concentration de logements sociaux trop importante au risque de perdre la notion de mixité soit une diminution de 32 logements (Cf. article 3.4.4 du présent rapport).
- Petit Tallebay OAP 13.4 : la volonté est de passer de 25% de logements sociaux existant uniquement dans le secteur B, à 30% dans les secteurs A et B et 25% dans le secteur C, soit une augmentation d'environ 25 logements locatifs sociaux et éventuellement 21 logements en accession sociale à la propriété règlementée – BRS (Cf. article 3.4.6 du présent rapport).
- Liberté OAP 13.5 : comme dans les deux OAP précédentes, dans un souci de mixité, le pourcentage de logements sociaux sera le même dans les trois secteurs, soit 30 %, en diminuant le taux appliqué au secteur B et en appliquant ce taux au secteur C dans lequel aucun n'était prévu (article 3.4.7 du présent rapport).

Par le biais de cette modification, un équilibrage s'effectue entre les opérations qui augmentent la réalisation du nombre de logements sociaux et celles qui en diminuent le nombre.

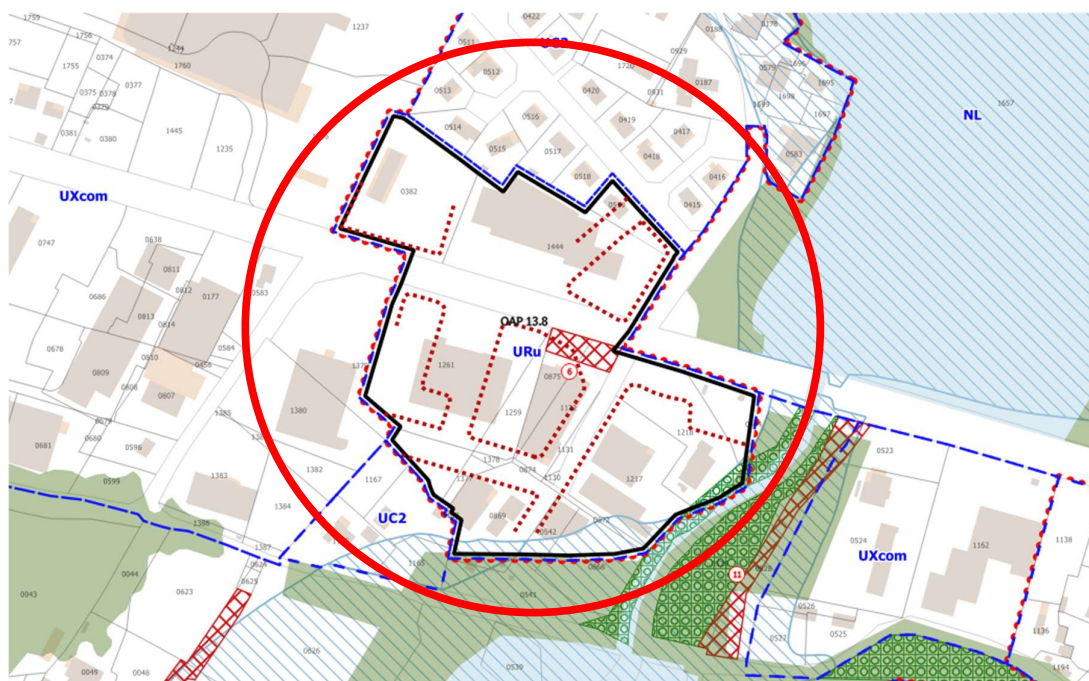
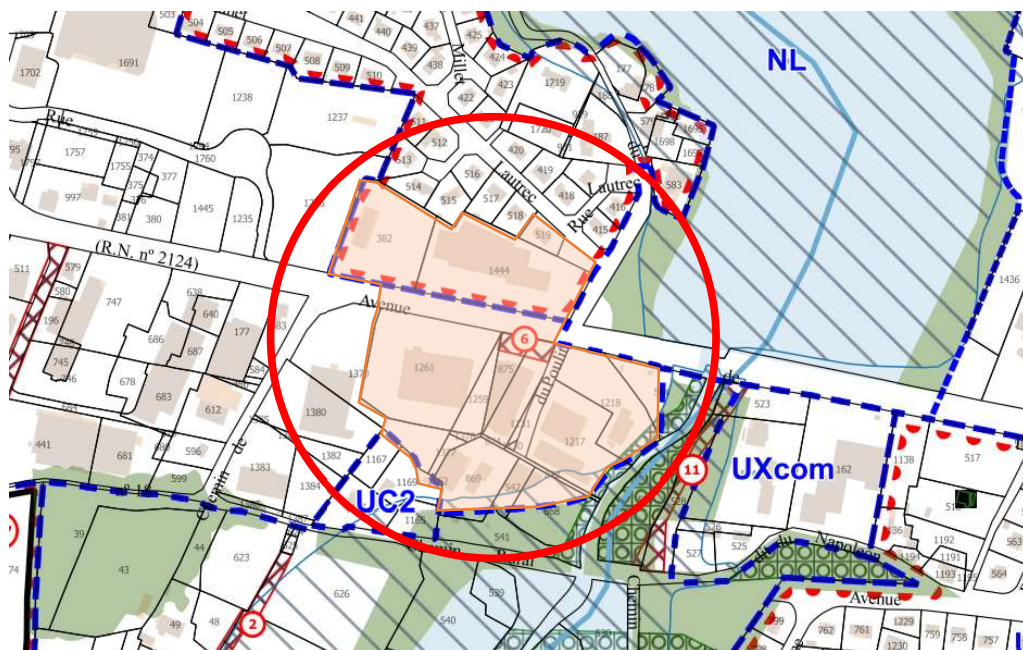
Globalement, ces évolutions assurent la poursuite de l'atteinte du taux de logements sociaux supplémentaires sur la commune de Saint-Paul-lès-Dax.

Projet de modification du PLUi-H :

Le secteur identifié pour la création de projet d'**OAP 13.8 Le Lac** présente à ce jour une vocation essentiellement économique et fait partie de la ZACOM majeure « Côté Lac » dans le SCoT du Grand Dax et a été identifié dans les périmètres de sursis à statuer, par délibération de la commune de Saint-Paul-Lès-Dax le 24 septembre 2020 (zone 1). Le périmètre retenu est référencé actuellement au PLUi-H en zone UXcom et UC2.

Il est proposé de :

- modifier le *règlement graphique* afin :
 - d'intégrer un nouveau périmètre d'**OAP 13.8 Le Lac** à Saint-Paul-lès-Dax tel que représenté ci-dessous ;
 - d'ajouter un figuré afin de signifier une marge de recul pour les nouvelles constructions dans le périmètre d'OAP.
 - d'ajouter une nouvelle fiche OAP sectorielle dans le *Tome 6 OAP du PLUi-H* (Cf. annexes 5 et 5bis du présent rapport de présentation). Elle s'intitulera « Saint-Paul-lès-Dax – Le Lac (OAP 13.8) ».



3.4.2- Modification du volet réglementaire de l'OAP 13.1U Avenue Pierre Benoît à Saint-Paul-lès-Dax

Situation et objectifs recherchés :

Le volet réglementaire de cette OAP présente un secteur à vocation mixte à dominante résidentielle afin d'accueillir préférentiellement des constructions à usage de logement.

Cette OAP présente 3 secteurs principaux. Elle s'intègre dans un tissu pavillonnaire déjà existant et nécessitera une intégration dans son environnement.

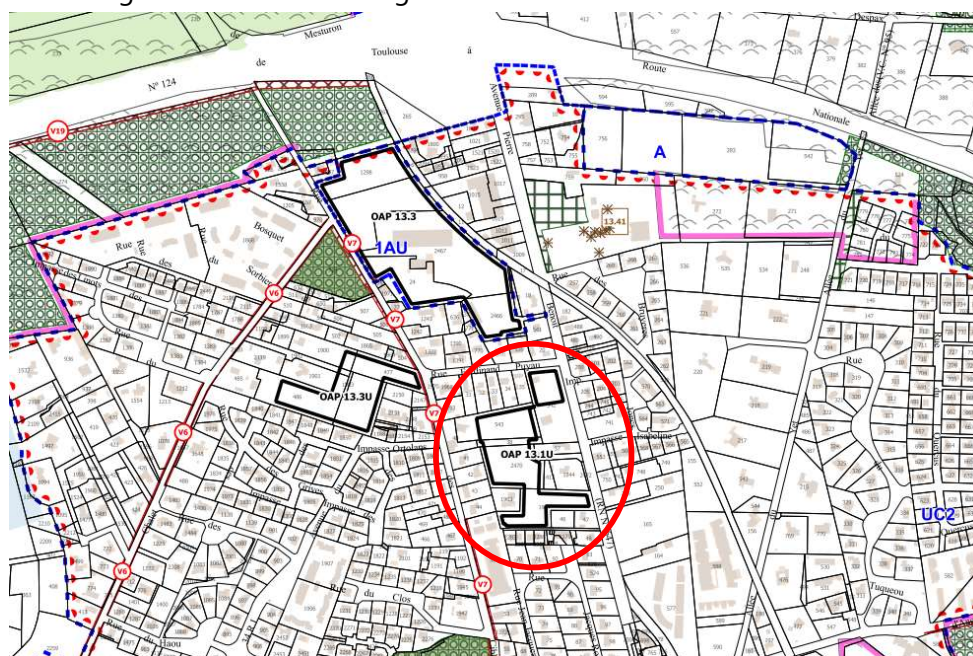
Concernant les modalités d'ouverture à l'urbanisation, l'urbanisation par secteur est prévue en une seule tranche.

Etant donné l'existence de différents propriétaires fonciers sur ce secteur, il est proposé de faire évoluer la règle quant aux modalités d'ouverture à l'urbanisation afin de prendre en compte cette situation et autoriser une urbanisation en quatre tranches au maximum.

Il s'agit également de :

- de préciser que l'urbanisation se fera en 4 tranches au maximum ;
- de préciser que la programmation de logements envisagée est minimale et de 20 logements au minimum ;
- de supprimer les secteurs dans le volet réglementaire de l'OAP ;
- de préciser les principes de qualité architecturale en ne les limitant pas aux clôtures tel que rédigé en annexe 6 du présent rapport.

Le reste du volet réglementaire est inchangé.



Extrait du règlement graphique en vigueur

Projet de modification du PLUi-H :

Il est proposé de modifier les modalités d'ouverture à l'urbanisation et les conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle de l'**OAP 13.1U**, p.70 du *Tome 6 Orientations d'aménagement et de programmation* tel que rédigé en annexe 6 du présent rapport :

- permettre l'urbanisation par secteur en 4 tranches maximum ;
- préciser dans la programmation que le nombre de logement envisagé est de 20 au minimum ;
- supprimer le détail par secteur dans les conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle du volet règlementaire ;
- supprimer « clôtures » dans le titre du paragraphe relatif aux principes de qualité architecturale des clôtures.

3.4.3- Modification de l'OAP 13.2 Béliot à Saint-Paul-lès-Dax

Situation et objectifs recherchés

Afin de soutenir le développement de l'activité thermale au sein de l'agglomération dacquoise, il est proposé de faire évoluer la destination de cette OAP afin d'intégrer une vocation thermale par la construction d'un établissement thermal tout en préservant la continuité des lotissements existants sur une partie de l'opération.

La localisation de ce secteur est à proximité du lac de Christus et de la rue René Loustalot qui concentre les établissements thermaux de la ville de Saint-Paul-lès-Dax.

A ce titre, le volet règlementaire de l'OAP 13.2 Béliot nécessite une mise à jour, notamment concernant les points suivants (liste non exhaustive, Cf. évolution apportées en annexe 7 et 7bis du présent rapport de présentation) :

- identification de deux secteurs pour intégrer une vocation résidentielle et thermale dense (établissement thermal, hébergement hôtelier et logements individuels privés) dans le secteur B et une vocation à dominante d'habitat individuel à densité moyenne dans le secteur A ;
- adaptation de la règle relative à la hauteur maximale des constructions R+1 pour le secteur A pavillonnaire privé ;
- modification du zonage 1AU en UTt uniquement sur le secteur B ;
- programmation globale d'environ 130 logements et hébergements hôteliers et touristiques sans détailler la densité brute minimale à l'hectare ;
- suppression des conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle en vigueur ;

Un objectif de densité est recherché. Il s'agit également de modifier la programmation initiale compte tenu de l'évolution proposée pour intégrer l'activité thermale.

Par ailleurs, au regard de la loi SRU et des dispositions du PLUi-H en vigueur, 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 924 logements à construire entre 2020-2025 sur Saint-Paul-lès-Dax.

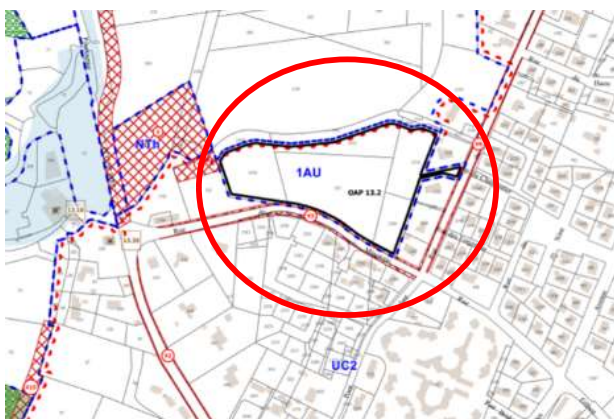
Aussi, considérant le taux de logements sociaux programmés dans l'OAP Le Lac présentée ci-dessus, point 3.4.1 du présent rapport, (30 % pour une programmation totale de 270 logements, soit 81 logements sociaux), il est proposé de reporter la production théorique de logements locatifs sociaux de la présente OAP dans production dans l'OAP 13.8 Le Lac. Cette OAP prévoyait initialement une production de 25 logements sociaux.

Ainsi, les logements seront positionnés au plus près du centre-ville de Saint-Paul-lès-Dax, proches du lac de Christus et des commerces de proximité. Ce secteur est ciblé pour le développement de l'offre thermique et hôtelière ainsi qu'une offre pavillonnaire.

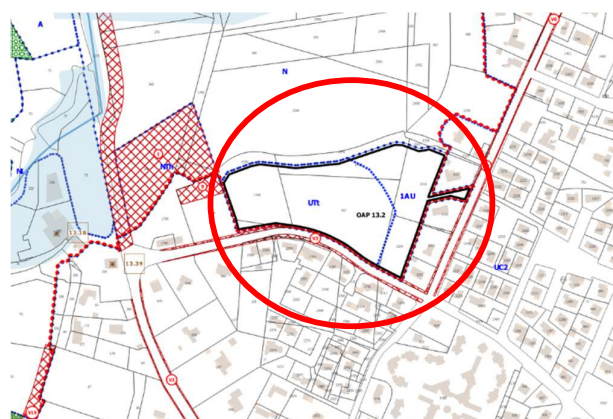
Projet de modification du PLUi-H :

Au vu de l'exposé ci-dessus, il est proposé de modifier :

- le volet réglementaire de l'**OAP 13.2 Béliot**, p.72 du *Tome 6 Orientations d'aménagement et de programmation*, tel que rédigé en annexe 7 du présent rapport ;
- le schéma d'aménagement, tel que proposé en annexe 7bis du présent rapport ;
- le règlement graphique afin de reclasser la zone 1AU du périmètre de l'OAP en UTt sur le secteur B tel que proposé ci-dessous (suppression de la servitude de mixité sociale sur le secteur B de fait) ; Le secteur A demeure en 1AU.



Règlement graphique : avant modification.



Règlement graphique : projet de modification

3.4.4- Modification de la programmation de l'OAP 13.3 Agralia à Saint-Paul-lès-Dax

Situation et objectifs recherchés :

Le volet réglementaire de l'OAP 13.3 Agralia fait état d'un secteur à vocation mixte et à dominante résidentielle qui accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Via cette OAP, il s'agit de programmer la mutation d'un ancien site économique.

La commune de Saint-Paul-lès-Dax compte à ce jour 9 OAP répertoriées dans le *Tome 6 du PLUi-H* en vigueur pour une estimation d'environ 1 100 logements dont 31% de logements sociaux. Une nouvelle OAP 13.3U Senguinet s'ajoute à ce décompte suite à l'approbation de la modification simplifiée n°2 du PLUi-H le 18 octobre 2022.

Un nouveau projet d'OAP vient s'ajouter via ce projet de modification, l'OAP 13.8 Le Lac (Cf. article 3.4.1 du présent rapport de présentation) qui viendrait augmenter de près de 270 logements dont 81 logements sociaux, le nombre de nouveaux logements sur la commune de Saint-Paul-lès-Dax.

Au regard de ce contexte, il est proposé de reconsidérer la programmation de l'OAP 13.3 Agralia.



Illustration représentant l'environnement du secteur de l'OAP 13.3 Agralia.

Cette évolution intervient au vu des évolutions apportées aux autres OAP sur la commune de Saint-Paul-lès-Dax et de la création de l'OAP 13.8 Le Lac.

Projet de modification du PLUi-H :

Il est proposé de modifier le volet réglementaire de l'**OAP 13.3 Agralia**, p.76 *Tome 6 Opérations d'aménagement et de programmation*, tel que rédigé en annexe 8 du présent rapport, concernant la programmation de logements envisagée sur le secteur B, présenté ci-dessous (modifications en rouge) :

« Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Programmation de logements envisagée sur le secteur = 140 logements environ dont ~~60~~ 35% minimum de logements sociaux :

Programmation de logements envisagée sur le **secteur A** = secteur à dominante économique

Programmation de logements envisagée sur le **secteur B** = 140 logements environ :

- dont parc privé : ~~60~~ 87
- dont parc social : ~~80~~ 53

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. »

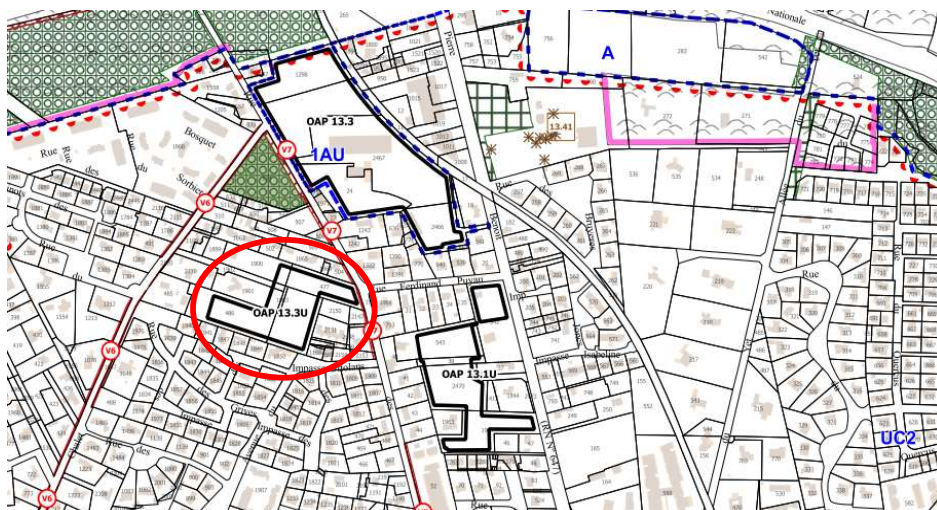
3.4.5- Modification du volet réglementaire de l'OAP 13.3U Senguinet à Saint-Paul-lès-Dax

Situation et objectifs recherchés :

Le volet réglementaire de l'OAP 13.3U Senguinet à Saint-Paul-lès-Dax relève de la zone UC2 du règlement écrit du PLUi-H en vigueur.

En effet, cette OAP est classée en zone UC2 au PLUi-H. Aussi, les règles qui s'y rapportent correspondent à celles définies dans le règlement écrit du PLUi-H. Or, le volet réglementaire de l'OAP détermine une hauteur des constructions en R+1 alors qu'au regard du règlement écrit, la zone UC2 autorise des hauteurs de constructions pouvant aller jusqu'à R+2 - chapitre 1.1 DESCRIPTION DES ZONES, p.21 du règlement écrit du PLUi-H en vigueur.

Bien que cette hauteur du volet réglementaire de l'OAP soit cohérent avec l'existant environnant (en R+1) et compatible avec le règlement actuel, dans le but d'assurer à la fois, d'une part, une bonne lisibilité des règles du PLUi-H et dans un soucis de rigueur d'autre part, de permettre toute interprétation de la règle susceptible d'entraîner des problématiques au stade de l'instruction des autorisations d'urbanisme à venir sur cette OAP, il convient de supprimer cette règle de hauteur de R+1 du volet réglementaire de l'OAP 13.3U Senguinet et de faire référence et renvoyer au règlement écrit de la zone UC2 sur ce point.



Extrait du règlement graphique en vigueur

Projet de modification du PLUi-H :

Il est proposé de modifier dans le volet réglementaire de l'**OAP 13.3U Senguinet**, p.77 Tome 6 Opérations d'aménagement et de programmation, la référence à la hauteur maximale des constructions qui devront être conformes avec le règlement écrit de la zone UC2 du PLUi-H en vigueur :

« ~~La hauteur maximale des constructions est fixée à R+1~~ La hauteur des constructions devra respecter les règles définies dans le règlement écrit du PLUi-H pour cette zone. »

3.4.6- Modification de la programmation de l'OAP 13.4 Petit Tallebay à Saint-Paul-lès-Dax

Situation et objectifs recherchés :

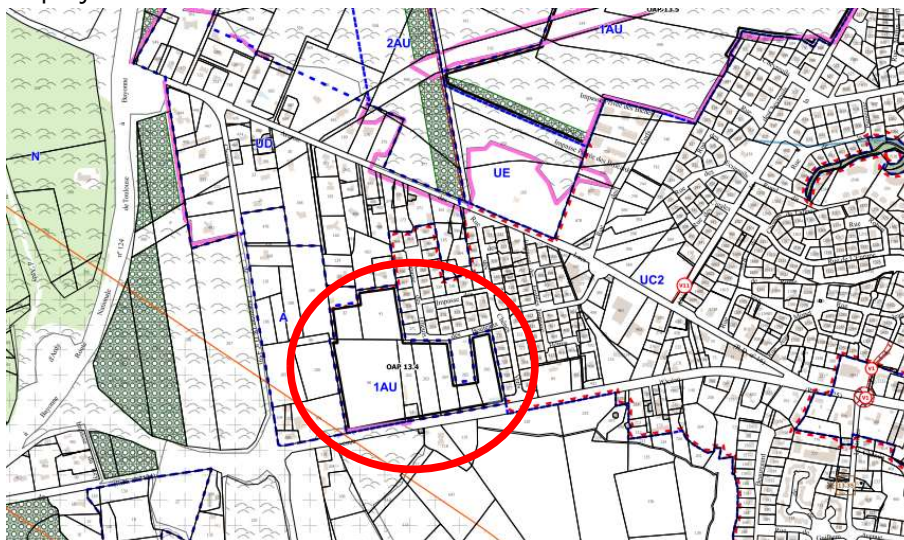
Le volet réglementaire de cette OAP à dominante résidentielle présente dans son échéancier d'ouverture à l'urbanisation une urbanisation en 4 tranches maximum.

Considérant l'existence de 3 secteurs A, B et C, il est notamment proposé d'autoriser l'urbanisation en 3 tranches par secteur et de relever le pourcentage de mixité sociale à 30% minimum de logements sociaux pour les secteurs A et B. Le taux de 25% est maintenu pour le secteur C.

Pour ces trois secteurs, il est proposé de préciser les différents profils d'habitat autorisés et d'autoriser la création de logements en accession sociale à la propriété règlementée du type bail réel solidaire (BRS), produit d'accession sociale à la propriété comptabilisé au titre de l'article 55 de la loi de solidarité et de renouvellement urbain.

Il sera également précisé que la production de logements sociaux ne devra pas dépasser 40% du total des logements à produire et devra respecter une production de 20% au minimum de logements locatifs sociaux.

Cette OAP vient confirmer la volonté de maintenir les efforts de densification tout en prenant en compte l'ensemble des projets sur la commune.



Extrait du règlement graphique en vigueur

Projet de modification du PLUi-H :

Il est proposé de modifier les modalités d'ouverture à l'urbanisation et les conditions particulières en faveur de la mixité sociale de l'**OAP 13.4 Petit Tallebay**, p.78, *Tome 6 Opérations d'aménagement et de programmation*, tel que rédigé en annexe 9 du présent rapport.

3.4.7- Modification de l'OAP 13.5 Liberté à Saint-Paul-lès-Dax

Situation et objectifs recherchés :

Le volet réglementaire de cette OAP nécessite quelques adaptations au vu des évolutions des autres OAP sur la commune et la création de l'OAP 13.8 Le Lac, comme exposé précédemment.

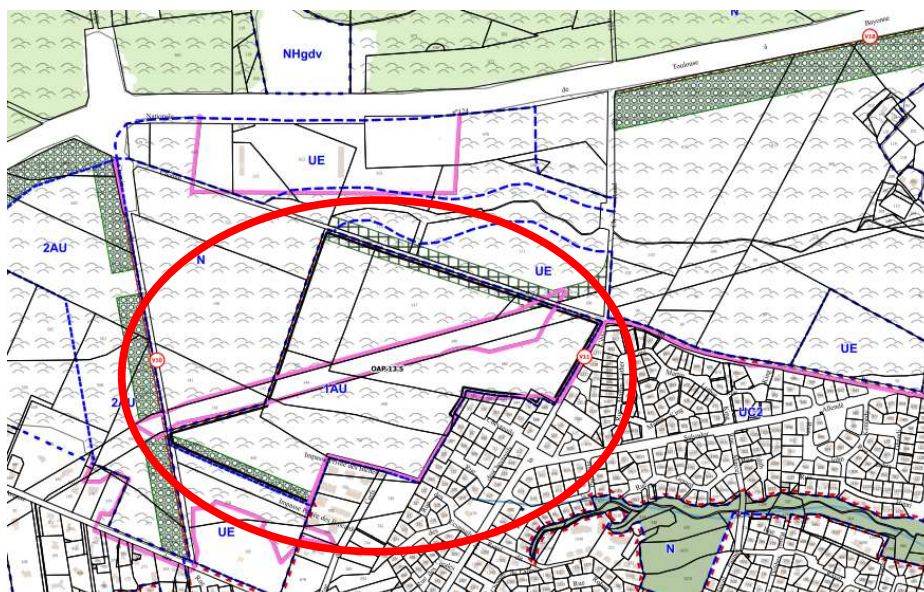
Il est proposé d'autoriser l'urbanisation de chacun des trois secteurs en 3 tranches au maximum (8 tranches actuellement). De plus, la densité brute minimale sera abaissée et identique pour les trois secteurs.

Par ailleurs, il s'agit également de préciser dans les conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle :

- la répartition des logements parc privé et parc social ce qui n'est pas le cas dans le volet réglementaire actuel de l'OAP ;
- l'ajout d'un taux de création de logements en accession sociale à la propriété (10%) en BRS ;
- préciser que la production de logement sociaux ne devra pas dépasser 40% du total de logements à produire et devra respecter une production de 20% au minimum de logements locatifs sociaux.

Le terme « clôtures » est également supprimé du paragraphe dédié aux principes de qualité architecturale.

De plus, à titre d'information, le schéma d'aménagement localise une aire de stationnement dans le secteur C qu'il conviendrait de déplacer plutôt dans le secteur A, à l'angle de l'Allée de la Cible et du chemin rural.



Extrait du règlement graphique en vigueur

Projet de modification du PLUi-H :

Afin de prendre en compte ces évolutions, il est proposé de modifier **l'OAP 13.5 Liberté**, p.79 et 80, *Tome 6 Orientations d'aménagement et de programmation*, comme suit :

- le volet règlementaire tel que rédigé en annexe 10 du présent rapport ;
- le schéma d'aménagement tel que présenté en annexe 10bis du présent rapport ;

3.4.8- Modification de l'OAP Dustey 13.6 à Saint-Paul-lès-Dax

Situation et objectifs recherchés :

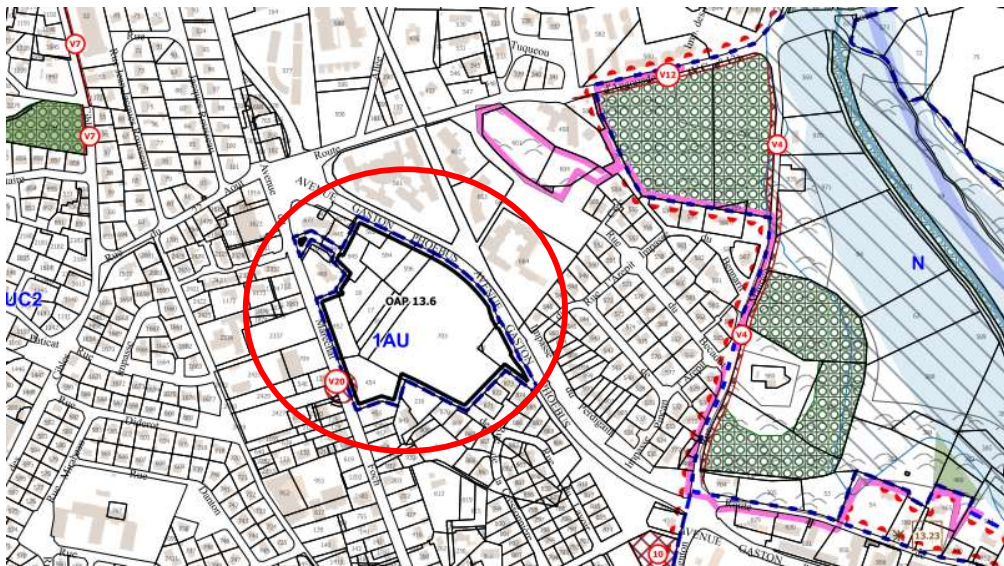
Il est proposé de modifier cette OAP afin de prendre en compte l'effort de densification des constructions par une augmentation des hauteurs tout en diminuant l'emprise maximale afin de préserver les liaisons douces et les espaces verts de qualité en s'inspirant du référentiel « Eco-quartier » en faveur des villes et territoires durables.

L'organisation de ce quartier s'étend à l'Ouest de l'avenue du Maréchal Foch afin de donner de l'épaisseur à l'opération. Cet axe structurant est un atout pour le secteur.

Aussi, il est proposé de compléter la vocation mixte à dominante résidentielle de l'OAP initiale par des aménagements lui permettant de favoriser les interactions au sein du quartier. Il est également proposé de permettre l'installation d'un équipement public et d'ajuster le tableau des destinations et sous-destinations autorisées sous conditions afin de supprimer de la liste le commerce de détail qui sera de fait autorisé sans condition particulière au PLUi-H.

Le chapitre relatif aux enjeux environnementaux spécifiques est détaillé afin de mentionner que les opérations devront s'inspirer du référentiel « Eco-quartier », d'apporter des précisions quant aux orientations attendues en matière de gestion du stationnement et de gestion des eaux pluviales. De plus, des études préalables ayant identifié une zone humide sur le secteur, il est proposé de préciser qu'un diagnostic détaillé des zones humides devra être réalisé.

Le projet de modification de l'OAP passe également par une augmentation de la programmation de logements afin de s'inscrire dans un effort de densification des projets urbains. Ainsi, le nombre minimal de logements parc privé passerait de 150 à 189 logements et le nombre minimal de logements parc social de 50 à 81 logements dont la possibilité de produire 10% de logements en accession sociale à la propriété, type BRS. Il s'agit également de supprimer les secteurs définis initialement. Il convient également de faire évoluer le schéma d'aménagement afin de prendre notamment en compte les évolutions décrites ci-dessus ainsi que la suppression de l'emplacement réservé V20 (Cf. Article 3.3.3 du présent rapport).



Extrait du règlement graphique en vigueur

Projet de modification du PLUi-H :

Afin de prendre en compte ces évolutions, il est proposé de modifier le volet réglementaire et le schéma d'aménagement de l'**OAP 13.6 Dustey**, p.82, *Tome 6 Orientations d'aménagement et de programmation*, comme suit :

- le volet réglementaire de l'OAP tel que rédigé en annexe 11 du présent rapport ;
- le schéma d'aménagement présenté en annexe 11bis du présent rapport ;

3.4.9- Modification de l'OAP Chemin d'Anguiaou 13.7 à Saint-Paul-lès-Dax

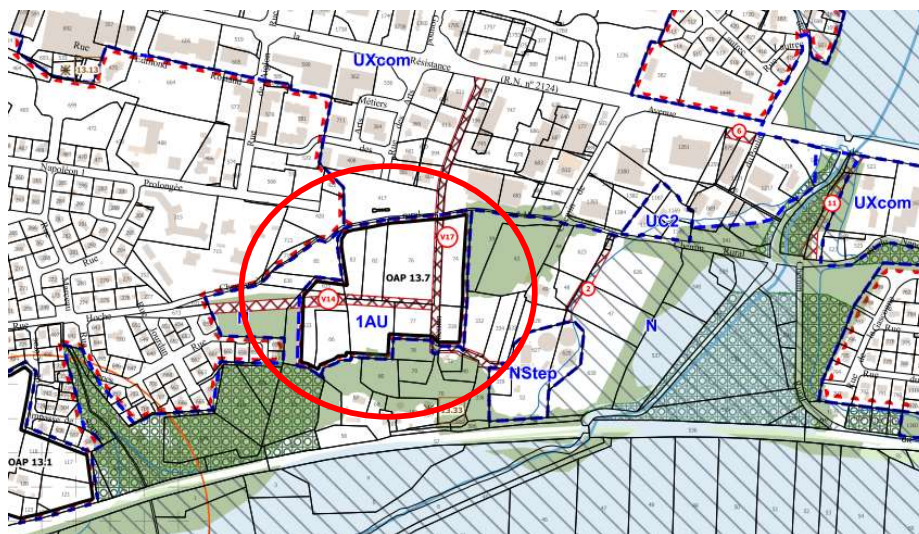
Situation et objectifs recherchés :

Le volet réglementaire de cette OAP nécessite quelques adaptations au vu des évolutions des autres OAP sur la commune et la création de l'OAP 13.8 Le Lac.

Il est proposé d'inclure dans le volet réglementaire de l'OAP la possibilité de produire des logements en accession sociale à la propriété (type BRS). L'objectif est de ne pas limiter la production de logements sociaux aux seuls logements locatifs et d'étendre l'offre de logement à un public éligible à l'accession sociale à la propriété tout en permettant à la commune de poursuivre son effort de rattrapage au titre de l'article 55 de la loi SRU.

La programmation de logement serait augmentée, passant de 95 logements environ dans le volet réglementaire de l'OAP actuelle à 120 logements environ, en maintenant une densité brute minimale de 30 logements/ha, répartis comme suit :

- 84 pour le parc privé (70 au maximum actuellement) ;
- 36 pour le parc social (contre 25 actuellement) avec une précision quant au nombre de logements locatifs sociaux, 24 et éventuellement, une production de 12 logements en accession sociale à la propriété règlementée (type BRS).



Extrait du règlement graphique en vigueur

Projet de modification du PLUi-H :

Afin de prendre en compte ces évolutions, il est proposé de modifier le volet réglementaire de l'OAP 13.7 Chemin d'Anguiaou, p.84, Tome 6 Orientations d'aménagement et de programmation, tel que rédigé en annexe 12 du présent rapport.

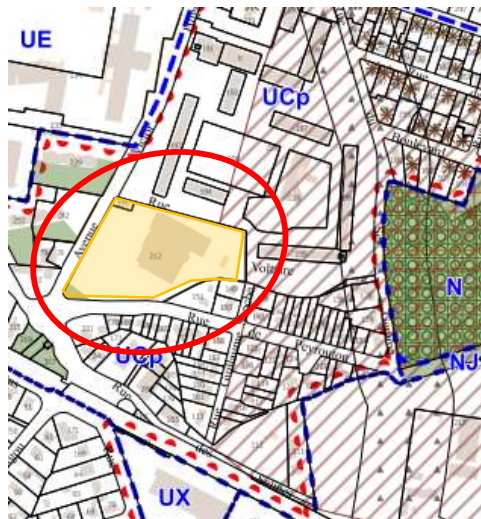
3.4.10- Création de l'OAP 4.7 Peyrouton à Dax

Situation et objectifs recherchés :

Le secteur identifié, situé au 63 avenue Victor Hugo, est une friche commerciale d'une superficie de 1,4 ha environ sur laquelle est édifié un bâtiment d'une surface de 3 000 m² environ (ancien Intermarché).



Vue aérienne du site



Extrait du règlement graphique du PLUi-H en vigueur

Cette friche se situe actuellement en zone UCp. Le secteur UCp est un secteur qui, au regard du règlement écrit du PLUi-H, *comporte des éléments bâtis et paysagers à caractère patrimonial soumis à des prescriptions qualitatives particulières afin de favoriser leur préservation, notamment pour le traitement de l'aspect extérieur, en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.*

Il s'agirait d'une part de reclasser ce site en en URu afin d'accompagner des opérations d'aménagement visant à requalifier cette friche commerciale.

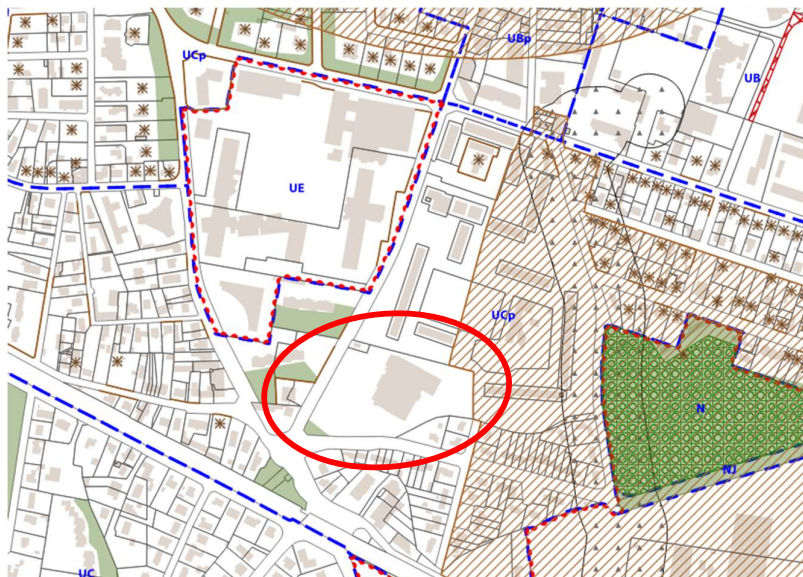
Cette zone URu qui serait créée (Cf. point 3.1.5 du présent rapport) a vocation à cibler des zones denses et mixtes destinées à l'habitat, aux services et activités complémentaires, parfaitement desservie par les transports en commun et qui seraient couvertes par des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles.

La création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour ces deux parcelles BE 0212 et BE 0176, permet de préciser et d'accompagner la mutation de cette friche commerciale et d'apporter une densité plus en adéquation avec celle déjà existante dans le quartier. Elle permettra également de préconiser une composition urbaine en adéquation avec son environnement, tout en valorisant quelques éléments paysagers existants.

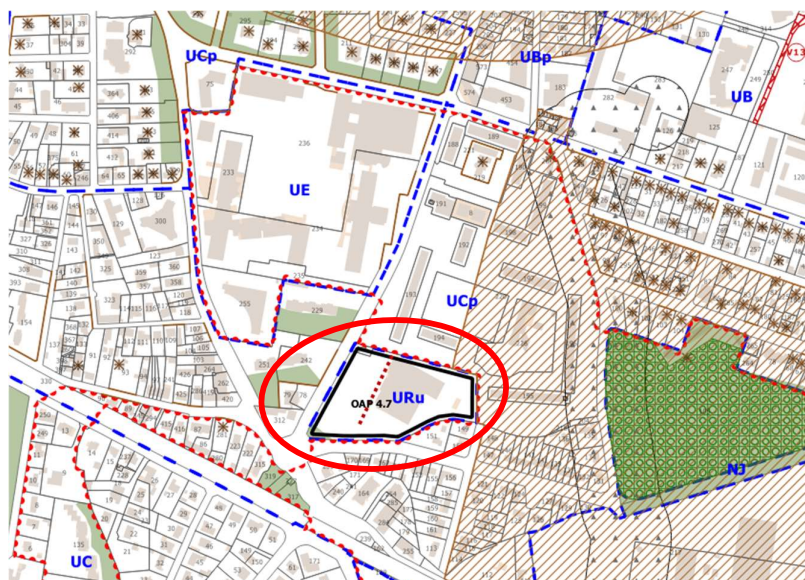
Projet de modification du PLUi-H :

Il est proposé de :

- modifier le *règlement graphique* de Dax afin :
 - d'intégrer un nouveau périmètre d'**OAP 4.7 Peyrouton** tel que représenté ci-dessous ;
 - de modifier le zonage de l'OAP : reclasser ce périmètre de UCp en URu ;
 - d'ajouter un figuré matérialisant une marge de recul pour les nouvelles constructions ;
- ajouter une nouvelle fiche OAP dans le *Tome 6 OAP du PLUi-H* (Cf. annexes 13 et 13bis du présent rapport de présentation). Elle s'intitulera « Dax – Peyrouton (OAP 4.7) ».



Extrait du règlement graphique en vigueur



Projet de modification du règlement graphique

3.4.11- Modification de l'OAP 9.1X à Narrosse

Situation et objectifs recherchés :

L'OAP sectorielle à vocation économique 9.1X située sur la commune de Narrosse, a été définie pour accompagner l'aménagement de cette zone afin d'y accueillir préférentiellement des constructions à usage d'activités artisanales, industrielles et commerciales.

La zone d'activité développée sur l'OAP 9.1X à Narrosse s'oriente vers une offre en faveur des métiers de la santé et de la e-santé.

L'accélération des investissements en santé sur le territoire présente un enjeu fort pour développer l'attractivité à l'échelle du Grand Dax. L'offre de santé vient également en appui de la filière thermique dont le développement est sous-tendu à la présence de médecins et personnels de santé en nombre plus important sur le territoire.

Au vu l'avancement de ce projet d'aménagement et la vocation de la zone, l'OAP en vigueur nécessiterait une mise à jour afin d'ajuster les règles au plus près des besoins.

Il s'agirait notamment d'apporter quelques adaptations afin de :

- préciser les destinations et sous-destinations autorisées sous-conditions. Les constructions à vocation d'« hébergement non mentionnées en limitation » sont interdites. Aussi, il s'agirait de préciser dans les limitations les hébergements possibles au vu de la vocation de cette zone.
- revoir les règles de hauteur des bâtiments. L'objectif est de prendre en considération les objectifs portés notamment par la loi Climat et Résilience et l'objectif de « Zéro Artificialisation Nette » à horizon 2050, en permettant une certaine densité dans la zone. Au regard des règles actuelles, la hauteur est limitée à 12 mètres au faitage. Il est proposé d'autoriser les constructions en R+3 au maximum afin de faciliter la réalisation de certains projets et d'ouvrir des perspectives de réflexion sur la mutualisation de l'offre de stationnement avec par exemple des parkings silos. Augmenter la hauteur autorisée peut également permettre de concevoir des projets qui laisseront plus de place au paysage et à la conception d'espaces agréables pour les usagers de cette zone.
- actualiser le périmètre de l'OAP 9.1X afin d'homogénéiser les règles d'urbanisme au sein de la zone 1 AUx par souci de cohérence. Cette dernière intègre à ce jour un secteur UX qui correspond à une emprise de la société Adour Métal. Aussi, il convient de revoir le périmètre de l'OAP pour conserver uniquement le zonage 1AUx et exclure la zone UX.

Projet de modification du PLUi-H :

Afin de prendre en compte les évolutions déclinées ci-dessus, il est proposé de :

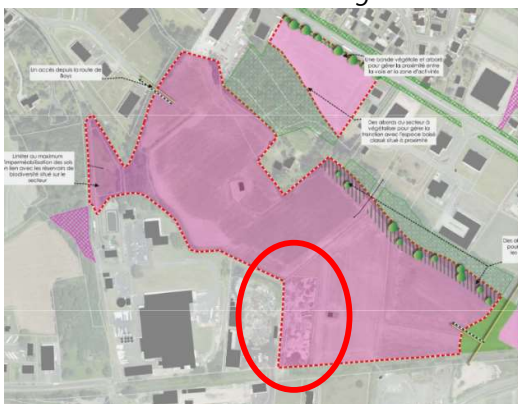
- modifier, dans le volet réglementaire de l'**OAP 9.1X**, p.120 Tome 6 *Opérations d'aménagement et de programmation*, les éléments suivants (ajouts et modifications en rouge ci-dessous) :

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous les conditions décrites ci-dessous :
▪ Cinéma ▪ Exploitations agricoles et forestière ▪ Carrière ▪ Habitat ▪ Hébergement non mentionné en limitation	▪ Les logements sont autorisés en secteur UX pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement de l'établissement, à condition qu'ils ne dépassent pas 50 m² de surface de plancher par site et qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment. ▪ Les hébergements hôteliers et touristiques en lien avec l'activité principale développée sur la zone.

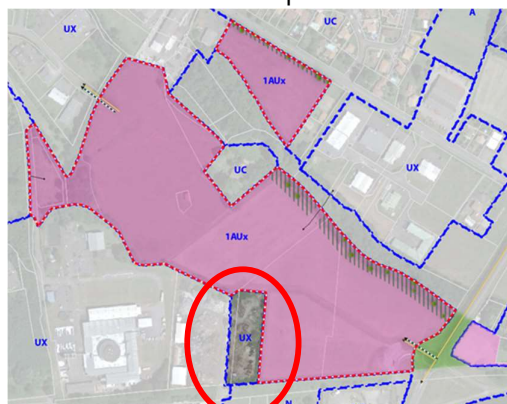
Hauteur

La hauteur maximale des constructions est fixée à **+12 R+3**.

- Modifier le *schéma d'aménagement de l'OAP 9.1X* afin de reconsidérer le périmètre de l'OAP :

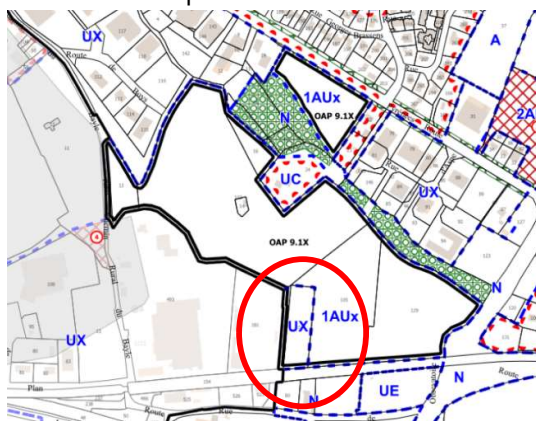


Avant modification

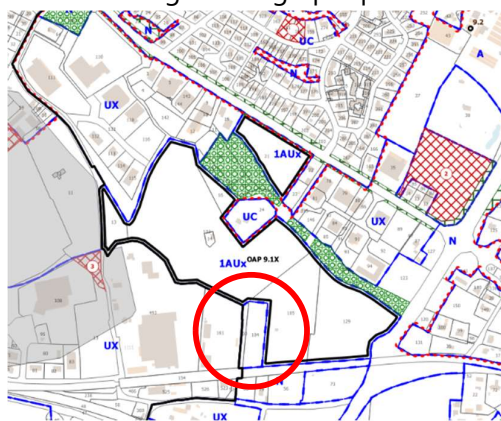


Après modification

- Modifier le périmètre de l'**OAP 9.1X** à Narrosse dans le règlement graphique :



Avant modification



Après modification

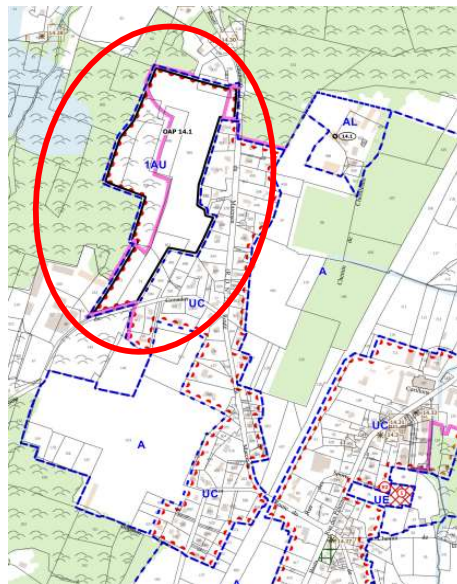
3.4.12- Modification du volet réglementaire de l'OAP 14.1 Buglose à Saint-Vincent-de-Paul

Situation et objectifs recherchés :

L'OAP 14.1 Buglose à Saint-Vincent-de-Paul a été définie pour conforter un espace à vocation résidentielle, en lien avec le hameau existant à Buglose, sur la commune de Saint-Vincent-de-Paul. Le secteur de cette OAP se situe à environ 6 km au Nord de la commune.

La programmation annoncée par l'OAP envisage la création d'environ 140 à 170 logements sur le secteur dont 90 à 120 logements au maximum en parc privé et au moins 50 logements en parc social à l'échelle de l'opération.

Suite aux derniers échanges pour accompagner l'opération d'aménagement sur ce secteur, l'objectif de production de 50 logements sociaux au minimum est apparu être non adapté au vu de la localisation de cette OAP, éloignée des équipements et services.



Extrait du règlement graphique en vigueur

En effet, le secteur concerné se situe proche du hameau de Buglose, le long de la RD 27 route du Marensin, à proximité, dans une zone majoritairement résidentielle.

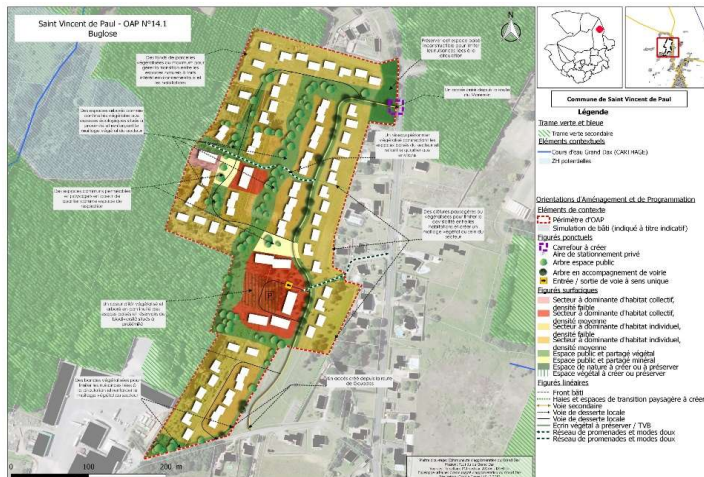


Schéma d'aménagement de l'OAP 14.1 Buglose

Les deux macro-lots dédiés à la production de logements sociaux (lot A 2 000 m², et lot B 2 500 m² présentés dans le schéma ci-dessous) peuvent permettre la réalisation de 50 logements locatifs sociaux mais selon des formes urbaines non adaptées au secteur de projet.

En effet, les immeubles proposeront des logements mono-orientés, des parties communes non qualitatives avec des problématiques de gestion du stationnement qui se reporteront sur le domaine public, ce qui nuira à l'intégration urbaine du projet social au sein de ce futur quartier.

La commune de Saint-Vincent-de-Paul n'est pas encore soumise à l'article 55 de la loi SRU mais a été identifiée comme commune y étant soumise par anticipation.

En effet, le dernier recensement référence de l'INSEE date de 2019 et à cette date, la commune ne compte pas encore 3 500 habitants. Aussi, cette modification ne portera pas atteinte à la réalisation des objectifs du POA.

A ce jour, la commune compte : 102 logements locatifs sociaux (RPLS) pour un total de 3 307 habitants (recensement INSEE 2019).

Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) fixe un objectif de production de 64 logements locatifs sociaux entre 2020 / 2025 pour la commune. A ce jour, 41 logements ont fait l'objet d'un agrément par la DDTM 40, soit 64% de l'objectif.

La production de logements sociaux envisagée sur le secteur de l'OAP serait de 28 logements au total, répartis sur les deux macro-lots A et B, dont 19 PLUS e 9 PLAI.

Par ailleurs, la création de 28 logements à l'échelle de cette OAP et les possibilités de réaliser de nouveaux logements sociaux en cœur de bourg de Saint-Vincent-de-Paul (zone 1AUenrr) permettront à la commune de répondre aux objectifs du POA et de répondre ainsi aux objectifs de production de logements sociaux.

L'objectif de cette modification est d'adapter la production de logements, notamment social, en réduisant le nombre exigé par l'OAP afin de produire :

- une forme urbaine plus adaptée au contexte territorial,
- des logements de meilleure qualité pour les futurs résidents.

Le permis de construire pour la réalisation de ces deux macro-lots, pourrait être déposé en décembre 2023.

Projet de modification du PLUi-H :

Afin de prendre en compte les évolutions déclinées ci-dessus, il est proposé de :

- modifier, dans le volet réglementaire de l'OAP **14.1 Buglose**, p.87 Tome 6 Opérations d'aménagement et de programmation, les éléments suivants (ajouts et modifications en rouge ci-dessous) :

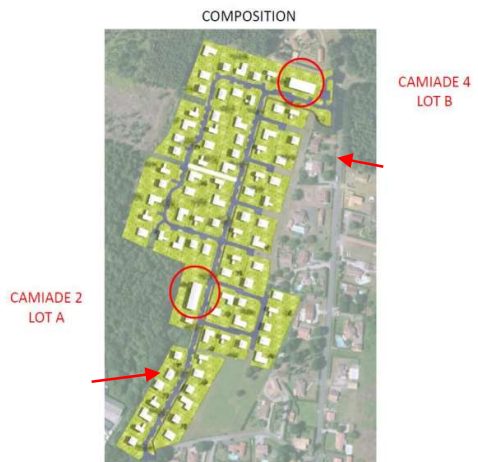
Densité brute
minimale

15 13 logements / ha

Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Programmation de logements envisagée sur le secteur = ~~140 à 170~~ 120 logements environ

- dont parc privé : 90 à ~~120~~ 95 lots maximum
- dont parc social : au moins ~~50~~ 28 à l'échelle de l'opération



3.5- Annexe au PLUi-H

3.5.1 Création d'une annexe 4-17 relative aux terrains soumis à l'obligation de débroussaillage

Situation et objectifs recherchés :

Le règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies approuvé par arrêté préfectoral du 7 juillet 2023 précise, à l'article 8, en application de l'article L.131-16-1 du Code forestier, que les terrains concernés par les obligations légales de débroussaillage à caractère permanent doivent figurer en annexe du PLUi-H.

Le territoire du Grand Dax étant concerné par ces obligations, il est nécessaire de sensibiliser les propriétaires concernés et d'ajouter en annexe du PLUi-H la liste des terrains concernés.

Projet de modification du PLUi-H :

Afin de prendre en compte le règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies approuvé par arrêté préfectoral du 7 juillet 2023, il est proposé d'ajouter à la liste des 4-*Annexes du PLUi-H*, une nouvelle *Annexe 4-17 relative aux terrains soumis aux obligations légales de débroussaillage à caractère permanent* (Cf. annexe 14 du présent rapport de présentation).

3.6- ANNEXES

Annexe 1 : Courrier de réponse de la ville de Dax suite à la mise en demeure du propriétaire de la parcelle concernée par l'emplacement réservé ER1

Annexe 2 : Modification du règlement écrit, ajout du secteur NXe

Annexe 3 : Ajout de deux STECAL dans le tableau p.158-160 du volet 1.3 Justification des choix du rapport de présentation du PLUi-H

Annexe 4 : Modification du règlement écrit, ajout du secteur URu

Annexe 5 : Création d'une OAP 13.8 Le Lac à Saint-Paul-lès-Dax (volet réglementaire)

Annexe 5bis : Schéma d'aménagement de l'OAP 13.8 Le Lac et fiches secteurs

Annexe 6 : Modification de l'OAP 13.1U Avenue Pierre Benoît à Saint-Paul-lès-Dax (volet réglementaire)

Annexe 7 : Modification de l'OAP 13.2 Béliot à Saint-Paul-lès Dax (volet réglementaire)

Annexe 7bis : Modification du schéma d'aménagement de l'OAP 13.2 Béliot

Annexe 8 : Modification de l'OAP 13.3 Agralia à Saint-Paul-lès-Dax (volet réglementaire)

Annexe 9 : Modification de l'OAP 13.4 Petit Tallebay à Saint-Paul-lès-Dax (volet réglementaire)

Annexe 10 : Modification de l'OAP 13.5 Liberté à Saint-Paul-lès-Dax (volet réglementaire)

Annexe 10bis : Modification du schéma d'aménagement de l'OAP 13.5 Liberté

Annexe 11 : Modification de l'OAP 13.6 Dustey à Saint-Paul-Lès Dax (volet réglementaire)

Annexe 11bis : Modification du schéma d'aménagement de l'OAP 13.6 Dustey

Annexe 12 : Modification de l'OAP 13.7 Chemin d'Anguiaou

Annexe 13 : Création d'une OAP 4.7 Peyrouton à Dax (volet réglementaire)

Annexe 13bis : Schéma d'aménagement de l'OAP 4.7 Peyrouton

Annexe 14 : Annexe 4-17 du PLUi-H relative aux terrains soumis à l'obligation légale de débroussaillage à caractère permanent