

**PRISE EN COMPTE DE L'AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE,
DES RÉSERVES ET DES RECOMMANDATIONS**

VOLET PLUi-H

Le Rapport et les conclusions de l'enquête publique ont relevé les points suivants :

212 personnes se sont exprimées.

140 observations distinctes sont relevées.

Un même sujet a fait l'objet de 72 observations : le devenir du bois de Seyresse au regard de l'activité de l'aérodrome.

La concertation publique pour l'information et la contribution de la population à l'élaboration du projet a été qualifiée d'exemplaire".

Le travail réalisé sur le volet patrimonial a été relevé comme « remarquable ».

La commission d'enquête a émis un **avis favorable au PLUi-H, assorti de 5 réserves et de 4 recommandations.**

Les 5 réserves portent sur les points suivants :

- 1) Remettre à niveau l'ensemble du dossier de l'enquête publique aussi bien sur la forme que sur le fond. Mettre à jour et améliorer les plans du règlement graphique ;
- 2) Introduire un indicateur permettant de suivre régulièrement l'évolution démographique ;
- 3) Préciser, dans les documents, les éléments permettant de démontrer que la démarche Éviter, Réduire, Compenser a bien été prise en compte, plus particulièrement pour les OAP proches des zones sensibles ;
- 4) Annexer au dossier du PLUi-H les zonages d'assainissement des vingt communes de l'agglomération et les rapports des suivis effectués par les SPANC des différentes communes ;
- 5) Préciser la source des données concernant les zones humides, trames vertes et bleues, sur le territoire.

Les 4 recommandations portent sur les points suivants :

- 1) Réexaminer le classement des anciens quartiers Nh lors d'une éventuelle révision future du PLUi-H.
- 2) Accompagner les évolutions des centres bourgs des communes dans une réflexion urbanistique et architecturale.
- 3) Dans la perspective du développement urbain, définir une politique d'assainissement avec objectifs et calendrier.
- 4) Accepter un nouvel examen pour les cas où l'avis des commissaires enquêteurs est imprimé en rouge ou en vert dans le présent Rapport d'enquête publique.

Prise en compte des réserves et recommandations :

Les 5 réserves et les 4 recommandations ont pu être prises en compte dans le projet de PLUi-H annexé à la délibération d'approbation.

Les conditions de prise en compte sont précisées ci-dessous :

Les 5 réserves portent sur les points suivants :

- 1) Remettre à niveau l'ensemble du dossier de l'enquête publique aussi bien sur la forme que sur le fond. Mettre à jour et améliorer les plans du règlement graphique ;**

L'ensemble du dossier d'approbation a été repris sur la forme et le fond comme détaillé dans les Annexes de la délibération d'approbation du PLUi-H.

- 2) Introduire un indicateur permettant de suivre régulièrement l'évolution démographique ;**

Les indicateurs de suivi du PLUi-H sont intégrés dans le Rapport de présentation et participeront à l'évaluation obligatoire à 6 ans. Certains indicateurs seront suivis annuellement, voire de manière plus rapprochée, comme l'analyse de la consommation foncière ou l'évolution démographique.

- 3) Préciser, dans les documents, les éléments permettant de démontrer que la démarche Éviter, Réduire, Compenser a bien été prise en compte, plus particulièrement pour les OAP proches des zones sensibles.**

En complément du Rapport de présentation, les OAP sont renforcées et détaillées en faisant apparaître, dans les schémas d'aménagement, les enjeux paysagers, environnementaux (Natura 2000, TVB, L151-19 du CU, EBC), risques et patrimoniaux (Périmètres Monuments Historiques, L151-19 du CU). Le volet écrit des OAP est complété d'un chapitre sur les enjeux environnementaux avec le rappel des principes Éviter/Réduire/Compenser et la nécessité de mener des études préalables environnementales quand les enjeux sont identifiés. Dans les zones de développement urbain, faisant l'objet d'une OAP, ont été exploités les inventaires terrains réalisés par les Cabinets EVEN conseil et Biotope qui ont permis de vérifier les sensibilités environnementales et d'identifier de nouveaux enjeux, tels que de nouvelles zones humides potentielles.

- 4) Annexer au dossier du PLUi-H les zonages d'assainissement des vingt communes de l'agglomération et les rapports des suivis effectués par les SPANC des différentes communes.**

Le transfert en cours à l'intercommunalité de la compétence eau potable-eau usée, au 1^{er} janvier 2020, a compromis et reporté la révision des zonages par les communes. Celle-ci sera mise en œuvre dans un souci de mise en cohérence des documents de programmation.

Certains documents de zonage sont obsolètes et d'autres en cours d'élaboration, comme à Dax et St-Paul-lès-Dax.

La Régie intercommunale a également engagé les études préalables pour le zonage pluvial.

Les nouveaux zonages seront intégrés et pris en compte dans le PLUi-H au fur et à mesure de leurs approbations.

Au moment de l'arrêt du document, nous n'avons pas disposé de l'ensemble des données portant sur les réseaux sollicités auprès des concessionnaires. Nous avons intégré, dans les Annexes du PLUi-H, les éléments collectés depuis.

- 5) Préciser la source des données concernant les zones humides, trames vertes et bleues, sur le territoire.**

Le Rapport de présentation est complété pour préciser les sources des données environnementales qui ont permis de constituer les Trames vertes et bleues du document, ainsi que les Zones humides identifiées dans les OAP, notamment.

Dans le respect des principes de compatibilité, le zonage reprend notamment les trames vertes et bleues, qui avaient été préalablement identifiées dans le SCoT du Grand Dax.

Les trames vertes et bleues ont été mises à jour avec les données plus récentes. Elles ont également été adaptées au regard de l'évolution de la tâche urbaine.

Ont été notamment exploitées, les données des SAGES Adour Amont et Aval, les données Natura 2000, les données d'inventaires ZICO/ZNIEFF, la BD forêt, les données du CREN ... Ces données sont traduites dans le zonage pour constituer les Trames vertes et bleues.

La trame verte et bleue a notamment été complétée d'une trame urbaine, au sein des espaces urbains de Dax et St-Paul-lès-Dax, qui a été constituée avec l'assemblage des espaces végétalisés destinés à être préservés dans les espaces privés et publics, participant à la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques.

En complément, dans les zones de développement urbain faisant l'objet d'une OAP, ont été exploités les inventaires terrains réalisés et exploités par les Cabinets EVEN conseil et Biotope, qui ont permis de vérifier les sensibilités environnementales et d'identifier des enjeux, tels que de nouvelles zones humides potentielles. Ces enjeux environnementaux et paysagers sont traduits et repris dans les OAP selon les principes Eviter/Réduire/Compenser, avec des prescriptions spécifiques et des études complémentaires exigées.

Les 4 recommandations portent sur les points suivants :

1) Réexaminer le classement des anciens quartiers Nh lors d'une éventuelle révision future du PLUi-H.

Les STECAL, sous-secteurs et zones de quartier dans les zones N et A, ont été réduites dans le respect des attendus du code de l'urbanisme et des services de l'Etat, tel que rappelé dans leurs avis, dans le cadre de la consultation sur le projet arrêté.

Suivant avis de la CDPENAF, dans le cadre de procédures d'adaptation du PLUi-H, des STECAL pourront naturellement être créées ou modifiées, et le classement des anciens quartiers NH réexaminé.

2) Accompagner les évolutions des centres bourgs des communes dans une réflexion urbanistique et architecturale.

La mise en œuvre du PLUi-H passera par l'accompagnement des projets urbains. Des études urbaines sont inscrites au budget pour réfléchir aux évolutions des centres bourgs des communes, notamment.

3) Dans la perspective du développement urbain, définir une politique d'assainissement avec objectifs et calendrier.

Le transfert en cours à l'intercommunalité de la compétence eau potable-eau usée, au 1^{er} janvier 2020, a compromis et reporté la révision des zonages par les communes. Celle-ci sera mise en œuvre dans un souci de mise en cohérence des documents de programmation. Des études et procédures sont d'ores et déjà engagées.

Les nouveaux zonages seront intégrés et pris en compte dans le PLUi-H au fur et à mesure de leurs approbations.

4) Accepter un nouvel examen pour les cas où l'avis des commissaires enquêteurs est imprimé en rouge ou en vert dans le présent rapport d'enquête publique.

Cette recommandation est détaillée dans le chapitre suivant.

Nouvel examen des cas où l'avis des commissaires enquêteurs diffère du premier avis du Grand Dax dans le Rapport d'enquête publique, volet PLUi-H :

Pour le PLUi-H, « La commission d'enquête publique émet un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal, valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax ».

Cet avis est assorti de cinq réserves et de quatre recommandations.

Parmi les recommandations, il est demandé de :

"4) Accepter un nouvel examen pour les cas où l'avis des commissaires enquêteurs est imprimé en rouge ou en vert dans le présent rapport d'enquête publique."

En effet, dans le Rapport et les conclusions de l'enquête publique, **la commission d'enquête (CE) a relevé des différences ou nuances entre leur position, par rapport aux observations déposées dans le cadre de l'enquête publique, et le projet de prise en compte par la Communauté d'Agglomération. Ont été relevées :**

- soit une convergence de vues ---> couleur noire (pas de soucis)
- soit une divergence de vues ---> couleur rouge (à trancher)
- soit une couleur verte, en réponse à l'avis "Réservé" de la Communauté d'Agglomération (à trancher).

En réponse à la recommandation (4) précitée, nous apportons les réponses suivantes aux avis imprimés en rouge ou vert dans le Rapport et les conclusions de l'enquête publique :

Ang 1 : Dailhat

Avis de la CE :

La commission d'enquête publique est favorable à cette demande, s'agissant d'un terrain entouré de constructions en zone UD, donnant sur la voie publique et viabilisé.

Avis du Grand Dax :

Le Grand Dax maintient son avis défavorable en accord avec la commune.

Bien qu'en limite Sud de l'urbanisation, la parcelle est située dans un secteur en assainissement autonome, dans un secteur peu dense, dont il convient de maîtriser le développement dans l'attente des réseaux.

Dax 5 : indivision Marin :

Avis de la CE :

Cette demande doit être considérée comme une extension urbaine qui ne serait pas justifiée d'autant qu'elle se trouve à proximité de la zone Natura 2000.

Avis du Grand Dax :

Le Grand Dax suit l'avis de la CE. Pas de changement.

Dax 8 : Lapeyre Yannick

Avis de la CE :

La commission d'enquête publique a pu faire une erreur de zonage, tant le plan du règlement graphique peut prêter à confusion. Il vaudrait mieux que ces parcelles, ne faisant pas partie de l'OAP, soient classées en NH comme leurs vis-à-vis d'Oeyreluy.

Avis du Grand Dax :

Le Grand Dax améliorera la lisibilité du zonage.

Toutefois, afin de limiter les conflits d'usage dans les zones à vocation économique, ce secteur est maintenu en zone 1AUX.

Gou 3 : M. Laussucq :

Avis de la CE :

Le demandeur souhaite uniquement réhabiliter une bergerie. La Communauté d'Agglomération dit que le règlement le permet, donc son avis défavorable n'est pas justifié.

Avis du Grand Dax : information précisée

Parcelles situées dans un secteur en assainissement autonome à vocation agricole, forestière ou naturelle. Ce type de zone de quartier ou d'habitat isolé, en discontinuité du bourg, n'a pas vocation à se développer loin des commerces et services. Le règlement permet néanmoins la réalisation, ou réhabilitation d'annexes, sur justification de leur réalité physique.

Herm 4 : Odile Thomas Arnould-Latour :

Avis de la CE :

La commission d'enquête publique considère que le classement de toute cette parcelle en UD constituerait une extension urbaine.

NOTA BENE : La commission d'enquête publique maintient son avis défavorable compte tenu de la taille de la parcelle et de la qualité paysagère de la propriété.

Avis du Grand Dax :

Le Grand Dax suit l'avis de la Commission d'enquête publique.

Herm 8 : Lamolie

Avis de la CE :

Le classement de ces deux parcelles en zone constructible n'est pas envisageable, eu égard à leur situation géographique.

NOTA BENE : La grange ne figure pas dans la liste des bâtiments aptes à faire l'objet d'un changement de destination, mais l'article 1-1-4 page 22 du règlement (changement de destination sous réserve) est ambigu et trompeur. Il serait souhaitable qu'il précise : "...identifié sur le plan de zonage par un numéro d'identification et répertorié dans la liste pages 118 et s.

Avis du Grand Dax :

Le Grand Dax donne un avis défavorable.

Parcelle isolée en assainissement autonome dans un secteur à vocation agricole ou naturelle.

En revanche, la remarque de la CE est prise en compte. Le Règlement écrit est complété à l'article 1-1-4 (changement de destination) :

«... identifié sur le plan de zonage par un numéro d'identification et répertorié dans la liste, pages 118 et suivantes».

Herm 9 : Laboirie-Billard :

Avis de la CE :

Compte tenu de la situation de ce terrain au centre du bourg, il incombe aux élus locaux de mener une réflexion sur son devenir en parfaite harmonie avec celui du village, comme les y invite la pétitionnaire.

Avis du Grand Dax : information.

Ces parcelles participent à des efforts de réduction de la consommation et les secteurs constructibles ont été suffisamment dimensionnés pour assurer le développement du territoire à horizon 2030.

Toutefois, la remarque de la CE est prise en compte : le site concerné fera l'objet d'une réflexion à moyen terme, compte tenu de sa position en contact avec le centre bourg.

Herm 14 : SITCOM

Avis de la CE :

Ce type de projet ne peut se concevoir que dans le cadre d'une opération concertée entre le Syndicat et la Communauté d'Agglomération. Il nécessite une étude de faisabilité, suivie d'une étude environnementale et d'une procédure administrative, avec ou sans enquête publique, d'installation classée pour l'environnement (ICPE).

Il semble donc tout à fait prématuré de vouloir classer ce terrain en zone NE, surtout au détour d'une demande du seul syndicat, au cours de l'enquête publique.

Avis favorable confirmé par le Grand Dax :

Ce projet d'intérêt général doit être pris en compte pour assurer la gestion des déchets en tenant compte de la proche saturation du site actuel. Les études préalables devront prendre en compte les enjeux et sensibilités environnementales du site, et notamment, la Zone humide identifiée sur sa partie Ouest, selon les principes Eviter/Réduire/Compenser.

HEU 2 : Poloni

Avis de la CE :

La commission d'enquête publique considère qu'il doit être simple de satisfaire cette demande de rattachement de parcelle à la zone N, d'autant que cette légère modification de zonage n'aura aucun effet sur le plan environnemental.

Avis du Grand Dax :

Tenant compte de la qualité du site et de l'observation favorable de la Commission d'enquête, la parcelle D833 est intégrée au secteur en N limitrophe.

HEU 5 : Lafaurie

Avis de la CE :

La demande présentée par Monsieur Lafaurie est l'occasion de souligner la totale incohérence du plan de zonage de la commune de Heugas. La suppression des zones Nh est nullement justifiée, la constellation des petites zones N dans les zones A et vice-versa, d'importantes concentrations de parcelles bâties ayant toutes les caractéristiques de STECALs laissées en zones agricoles ou naturelles, sans explication. Tout cela, dénoncé, par ailleurs, par la MRAe (pages 12/13 § 7 avis du 24 juillet 2019) donne un sentiment de grande confusion. Il en résulte des situations d'injustice, telles que celle de Monsieur Lafaurie, dont le nouveau PLUi-H vient ruiner le projet (préalablement réalisable conformément à son certificat d'urbanisme) et peut être plus !

La commission d'enquête publique souhaite que la Communauté d'Agglomération examine favorablement ce cas et ceux similaires.

Avis du Grand Dax : défavorable :

Le secteur isolé en assainissement autonome est à vocation naturelle ou agricole et n'est pas considéré comme une zone de quartier à préserver.

Le secteur est conservé, en conséquence, inconstructible.

HEU 8 : Mounier : projet de camping

Avis de la CE :

Le projet est encore trop imprécis pour que la commission d'enquête publique propose une modification du zonage de cette parcelle qui est apparemment boisée.

Avis du Grand Dax :

Au regard des éléments transmis par le porteur de projet, l'avis favorable est confirmé.

Le projet de camping type aire naturelle est limité en capacité et a été étudié avec la commune. La création d'une aire naturelle de camping participe à l'enjeu de soutien au tourisme vert identifié, sans pour autant compromettre la vocation naturelle du secteur.

MES 3 : Mauvoisin :

Avis de la CE :

Cette demande consiste à ajuster la trame bleue à la réalité du terrain. - Il est noté que le conseil municipal a demandé la même correction dans sa délibération d'approbation du PLUi-H.

N.B. : Il est nécessaire que la Communauté d'Agglomération réponde à la demande d'interprétation du règlement écrit page 21 §1.4.

Avis du Grand Dax :

- Défavorable pour la trame bleue. La trame bleue souligne la présence potentielle d'une zone humide suivant inventaire réalisé sur le territoire. Tout projet devra prendre en compte cette information selon le principe "Eviter-réduire-compenser" visant à ce que les aménagements n'engendrent pas d'impact négatif sur leur environnement.
- Favorable, sous condition, pour la construction nécessaire à l'exploitation forestière.
Tel que précisé dans le Code de l'urbanisme et tel que précisé dans le Règlement écrit du PLUi-H, dans l'ensemble de la zone N sont autorisées : les constructions* et installations nécessaires à l'exploitation forestière et agricole, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les

coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, au titre de l'article L.525-1 du Code rural et de la pêche maritime.

Les constructions* nécessaires à l'exploitation forestière seront admises sous réserve d'être implantées à moins de 50 m du bâti existant.

MES 7 : Mairie

Avis de la CE :

1) La trame verte est le signe de la présence d'une zone de biodiversité, le fait que le terrain ait été déboisé ne justifie pas la suppression de cette trame.

Par ailleurs, si le hangar est nécessaire à l'exploitation agricole, il peut être construit en zone A contigüe.

2) Le classement de cette parcelle en zone UCenr est compatible avec le règlement du PLUi-H. Toutefois, la commission d'enquête publique ne comprend pas pourquoi cette parcelle, qui constituait une OAP au PLU, a été transformée en zone UCenr, sans le justifier, pas plus qu'elle ne comprend pourquoi la municipalité souhaite revenir à l'OAP précédente, sans le justifier et sans l'avoir demandé dans sa délibération d'approbation du PLUi-H le 9 juillet 2019.

Avis du Grand Dax :

1° Il s'agit d'une trame secondaire sans enjeu significatif et qui peut être réappréciée au regard des limites urbaines.

2° L'OAP permet de spécifier les enjeux liés à sa dépollution, tout en conservant le classement Enr qui autorise la revalorisation totale ou partielle par l'implantation de panneaux photovoltaïques au sol.

NAR 1 - NAR 1 et 2 : Belmonte Loustalot

Avis de la CE :

La commission d'enquête publique considère qu'il n'est pas justifié que cette zone, presque entièrement construite et anciennement classée UMa, soit envisagée comme zone agricole. Elle propose un classement en zone UDa.

Avis du Grand Dax :

Le Grand Dax suit l'avis de la CE. Il est proposé de reclasser l'ancienne zone de quartier (Uma) de ce secteur en Uda, soit les parcelles bâties AZ22, AZ53, AZ62 à 85.

NAR 4 : M. Darrigade :

Avis de la CE :

Cette zone était classée UMi dans le PLU. Elle doit être considérée comme zone périphérique de la zone urbaine et inondable dans le PPRI. Son classement en zone N semble justifié.

Avis du Grand Dax :

Le Grand Dax suit l'avis de la CE et maintient en zone N le secteur concerné.

OEY 1 : Cadaugade :

Avis de la CE :

Si des promesses ont été faites et si l'erreur matérielle est avérée, la commission d'enquête publique n'est pas opposée au rattachement de cette parcelle à la zone NH.

Avis du Grand Dax :

Le Grand Dax suit l'avis de la CE et de la commune, et propose le reclassement de N à NH de la parcelle AA198 p en continuité de la zone NH existante.

OEY 7 : M. Robert

Avis de la CE :

6) Les trames résultent du report des données du SAGE. L'enquête publique n'a pas pour objet de modifier ces données.

Avis du Grand Dax :

Il s'agit d'une trame secondaire sans enjeu significatif et qui peut être réappréciée au regard des limites urbaines.

OEY 9 : Tachaires :

Avis de la CE :

L'observation relève des relations contractuelles entre la SOBRIM et Monsieur Tachaires. Elle est hors sujet dans le cadre de l'enquête publique sur le PLUi-H.

Avis du Grand Dax :

Sans objet.

Riv 1 : Bousquet :

Avis de la CE :

La vie de ce quartier est émaillée de difficultés et de différends, pour lesquels, la puissance publique n'a peut-être pas fait tout ce qu'elle pouvait pour atténuer les tensions. La proposition qui est faite est de nature élégante à régler les conflits actuels et à venir, sans aucun coût pour personne.

La commission d'enquête publique recommande que la zone UDa soit étendue d'environ 15 ares sur la parcelle B523.

Avis du Grand Dax :

Le Grand Dax suit l'avis de la CE pour accorder un terrain constructible de l'ordre de 1 500 m² pour un lot constructible en continuité de la zone NH sur la parcelle B523

RIV 2 – 3 : Clavé – Damitio – Guignar - Vannetelle

Avis de la CE :

Cette situation est tout-à-fait déraisonnable. Il faut que la limite de zone entre Uc et A revienne à son tracé antérieur sans amputer le fond de jardin des propriétés contiguës.

Avis du Grand Dax : défavorable.

Une partie du foncier constructible a été déclassé en vue de participer aux efforts de réduction de la consommation foncière. Afin d'éviter un enclavement de la parcelle F257, entre autres dans le cadre d'une ouverture à l'urbanisation à moyen terme, il a été jugé préférable de limiter l'urbanisation de ce secteur susceptible de constituer un des points d'accès.

RIV 4 : Damitio :

Avis de la CE :

Il a déjà été dit que la cohérence d'ensemble du PLUi-H à Rivière-Saas-et-Gourby n'a pas été démontrée. Il en résulte une situation sur laquelle il ne semble pas possible de revenir. La parcelle 289 devra rester classée en zone A.

Néanmoins, il est indispensable de justifier précisément l'importance de l'emplacement réservé 06 pour l'extension du cimetière

Avis du Grand Dax : favorable

Le Grand Dax suit l'avis de la CE, suivant accord de la commune, qui confirme ne pas avoir besoin de ce foncier pour une extension de cimetière.

RIV 5 : Dufau

Avis de la CE :

Dans l'ensemble de ce secteur qui aurait pu être classé en zone UDa, les choses ne semblent pas avoir fait l'objet d'une réflexion suffisante. Il en résulte une situation difficilement rattrapable productrice de sentiment d'injustice. La demande de Mesdames Guilhemjouan et Lataste ne peut être satisfaite.

Avis du Grand Dax : défavorable

Parcelles isolées en assainissement autonome dans un secteur à vocation agricole. Ce type de zone de quartier n'a pas vocation à se développer loin des commerces et services. Ces parcelles étaient déjà classées en zone A du PLU.

A l'appui des orientations du code de l'urbanisme relayées par les services de l'Etat, le développement de ce type d'urbanisation a dû être maîtrisé.

RIV 7 : Larrieu

Avis de la CE :

La commission d'enquête publique ne comprend pas pourquoi la zone UDa ne reprend pas les contours de l'ancienne zone Uhn, réduite des parcelles non encore artificialisées.

Avis du Grand Dax : défavorable

Parcelles isolées en assainissement autonome dans un secteur à vocation agricole. Ce type de zone de quartier n'a pas vocation à se développer loin des commerces et services. Ces parcelles étaient déjà classées en zone A du PLU.

A l'appui des orientations du code de l'urbanisme, relayées par les services de l'Etat, le développement de ce type d'urbanisation a dû être maîtrisé.

RIV 8 : Darribet - Lapassouze :

Avis de la CE :

(...) l'observation relève des faiblesses majeures du document d'urbanisme à Rivière-Saas-et-Gourby, notamment le développement de l'urbanisation à l'extérieur du bourg. Comme elle l'a fait à propos d'autres observations, la commission d'enquête publique ne peut que se faire l'écho de ces critiques et en regretter les effets.

Avis du Grand Dax :

Les zones de développement, AU, se situent en continuité du bourg et de l'urbanisation et relèvent de choix partagés avec la commune.

SAU 6 : Dariot :

Avis de la CE :

On peut s'étonner que la communauté de commune ait pu imaginer de programmer une OAP à cet endroit contre l'avis des propriétaires. La commission d'enquête publique considère que cette question doit être reconsidérée.

Avis du Grand Dax : défavorable :

Dans le cadre des efforts de réduction de la consommation foncière, la commune de Saugnac-et-Cambran a vu les espaces dédiés aux zones d'activités diminuer, et le pôle préexistant doit pouvoir disposer d'une capacité de développement complémentaire.

SAU 9 : Baruteau :

Avis de la CE :

Il est avéré que la Communauté d'Agglomération s'est plus ou moins engagée à transférer cette parcelle de A en N (courriel du 23 septembre 2019). De plus, par ses écrits, la Communauté d'Agglomération laisse entendre que la demanderesse pourrait obtenir satisfaction. Il faudrait, pour cela, que " l'annexe " puisse être changée de destination. Dans ces conditions, la commission d'enquête publique se montre favorable à l'identification de l'annexe dans la liste du règlement écrit.

Avis du Grand Dax :

La demande initiale de reclassement de A à N pourra être prise en compte.

En revanche, l'annexe ne relève pas des critères de qualité patrimonial justifiant d'un changement de destination.

SEY 1 - SEY 5 :

Avis de la CE :

La commission d'enquête publique considère qu'il est prématuré de prendre une décision à ce sujet, sans avoir connaissance du contenu du PSA (Plan des servitudes aériennes), en cours d'élaboration. Ce projet de PSA fera l'objet, avant mise en application, d'une enquête publique sur les territoires concernés. Lorsque

le PSA sera définitivement adopté, il conviendra d'en tirer les conséquences sur le plan du zonage et des règles d'urbanisme.

Avis du Grand Dax :

Maintien de l'avis favorable au classement en EBC du bois de Seyresse suivant demande de la commune de Seyresse et des 73 observations déposées lors de l'enquête publique.

SEY 6 : du Chevron d'Alzac (identification tardive) :

Avis de la CE :

Cette propriété, qui fait l'objet d'un recensement au titre des bâtiments d'intérêt patrimonial, est située en Zone A du PLUi-H. Elle est dotée sur sa plus grande partie, d'une trame verte de biodiversité et elle se situe en dehors des parties urbanisées de la commune. Il n'est donc pas envisageable d'en modifier le classement.

Avis du Grand Dax :

Le Grand Dax partage et suit l'avis de la commission d'enquête.

TER 1 : Knoll :

Avis de la CE :

Sur ces parcelles, est édifié un hangar, ancien local professionnel. La commission d'enquête publique est favorable à ce que ce bâtiment soit identifié dans la liste des bâtiments aptes à faire l'objet d'un changement de destination, page 118 à 122 du règlement écrit.

Avis du Grand Dax : défavorable :

Le bâtiment concerné est un bâtiment professionnel moderne ne présentant pas de caractère patrimonial et le terrain est en assainissement autonome.

Il ne peut pas relever des bâtiments aptes à faire l'objet d'un changement de destination.

TER 3 : Bidau :

Avis de la CE :

Le raccordement physique de ces parcelles, qui se situent en plein centre bourg, à la zone A, n'est pas possible car la proposition du PLUi-H n'a pas été confrontée à la réalité du terrain. La commission d'enquête publique est favorable à leur réintégration en zone UC.

Avis du Grand Dax : favorable :

Le Grand Dax rejoint l'avis de la CE et est favorable au reclassement des parcelles AH 206, 208 et AH 9 en UC.

Les parcelles sont effectivement en centre bourg et déconnectées physiquement des parcelles agricoles situées au Nord. Le Grand Dax rejoint la position de la commission d'enquête publique favorable à leurs réintégrations en zone UC.

YZO 2 : Cabane

Avis de la CE :

La commission d'enquête note cette contradiction page 30 du règlement écrit, parcelle A90 (au lieu de OA90) qui prévoit un programme de logements à vocation 100% sociale et l'OAP 201 secteur C, 5 logements sociaux sur 25 à 30 logements. Mettre également en cohérence la page 70 du POA avec l'OAP 201.

Avis du Grand Dax :

L'emplacement réservé, concernant le secteur C de l'OAP 20,1 fixe la réalisation d'une opération de mixité sociale sur la parcelle A 90. Le POA et l'OAP 20.1 sont ajustés en conséquence : 25 à 30 logements sociaux.

DIVERGENCES ENTRE UN AVIS PPA ET LA REPONSE APPORTEE PAR LE GRAND DAX :

MRAE – 18 C. Projet intercommunal et prise en compte de l'environnement

1. Projet démographique

Avis de la MRAE : page 120

(...) La MRAE considère donc qu'il est indispensable d'intégrer des explications détaillées permettant, d'une part, de corrélérer les hypothèses démographiques aux besoins annuels en logements et, d'autre part, de proposer une analyse cohérente de l'écart entre les deux projections démographiques dans le SCoT et le PLUi.

Avis de la CE :

La commission d'enquête note que la Communauté d'Agglomération, qui a élaboré le SCoT et le PLUi-H, est en possession de toutes les données nécessaires pour proposer une analyse cohérente entre les projections démographiques dans le SCoT et le PLUi-H.

Avis du Grand Dax :

Dans le Tome 1.1. Diagnostic territorial, le chapitre 4. L'habitat : un cadre de vie pour tous est complété comme ci-dessous afin d'explicitier l'écart entre les deux projections démographiques dans le SCoT/PLH et le PLUi-H :

(...) Après une croissance démographique particulièrement importante entre 1999 et 2008 (1,5% par an en moyenne), la hausse de la population connaît un ralentissement marqué sur la dernière période de recensement, avec une évolution annuelle moyenne de 0,5% entre 2008 et 2016. En dépit de ce ralentissement, la croissance demeure plus dynamique qu'à l'échelle départementale et de la nouvelle Région.

Malgré la hausse de population constatée, le rythme est inférieur aux projections fixées par le PLH. En effet, celui-ci visait 62 000 habitants à horizon 2018, avec une croissance annuelle moyenne de 1,8%, soit un rythme 3 fois plus important que le rythme actuel.

Ce ralentissement de la croissance est à mettre en regard avec la nette chute de la construction de logements, depuis 2006, et le fort pic de production (plus de 1 200 logements commencés lors de cette année). Depuis 2009, on observe une forte baisse de la construction, comprise actuellement entre 300 et 400 logements par an, notamment liée à la baisse de la production en collectif (boostés entre 2005 et 2007 par les dispositifs de défiscalisation). Depuis, la production est essentiellement portée par l'individuel.

Pour les années 2013 et 2014, 363 logements ont été commencés, soit 182 logements par an, correspondant à environ 25 % des objectifs de production de logements par an du PLH (716). Entre 2015 et 2018, la production a repris un peu de dynamisme, avec 214 logements produits en moyenne par an. (...)

Avis de la CE :

La commission d'enquête publique note que le complément de réponse ne correspond pas à la question donnée. Les chiffres de la population donnés ne correspondent pas au scénario contenu dans le SCoT, page 34. De plus, aucune explication n'est fournie pour justifier le scénario de 550 logements par an.

Avis du Grand Dax :

Pour rappel, les écarts entre la prospective SCOT et la prospective PLUiH :

Scénario SCOT (18 ans)

Atteindre 77 500 hts en 2030

Soit environ + 1220 habitants par an

+ 10 400 logements

Soit environ + 570 logements par an

Scénario PLUiH (10 ans)

Atteindre 62 500 hts en 2030
Soit environ + 500 habitants par an
+ 5500 logements sur 10 ans
Soit environ + 550 logements par an

Le Tome 5 POA est complété dans la justification de l'Action 1.
Le scénario de programmation résidentielle retenu, de l'ordre de 550 logements par an, s'inscrit dans la lignée des objectifs du SCOT (environ 570 logements par an).
En revanche, les ambitions démographiques sont nettement différentes.

Le scénario de programmation résidentielle retenu correspond à un développement intermédiaire entre celui observé au cours de la fin des années 2000 - au cours desquelles le développement résidentiel était particulièrement dynamique sur le secteur en lien avec les dispositifs de défiscalisation (plus de 900 logements livrés par an entre 2006 et 2010) – et celui observé depuis. En effet, le Grand Dax a connu un fort ralentissement de sa dynamique de production depuis 2010, et la crise immobilière. Le rythme de production devient largement porté par la construction individuelle et la croissance démographique chute fortement. Cette production de 550 logements annuels devrait permettre de répondre aux besoins de sa population interne mais aussi d'assurer l'accueil du flux migratoire. Ainsi, tenant compte des hypothèses suivantes :

- ralentissement de la baisse de la taille moyenne des ménages : environ 1,83 personne par ménage à horizon 2030
- maintien des taux de vacance (environ 8%) et de résidences secondaires (environ 12%)
- renouvellement de l'offre de logements obsolètes sur un rythme légèrement supérieur à celui observé récemment – effet Cœur de Ville (30 logements par an)

Le territoire s'inscrira dans une croissance démographique de l'ordre de 1% par an pour atteindre une population d'environ 62500 habitants à l'horizon 2030 (soit environ 500 habitants supplémentaires par an).

Ces perspectives démographiques sont nettement inférieures à celles affichées au sein du SCOT car les hypothèses retenues dans le cadre de l'élaboration du scénario SCOT se basaient sur une période de très forte croissance démographique et d'attractivité résidentielle au cours de laquelle les besoins dits « internes » au territoire étaient beaucoup plus faibles (stabilité de la taille des ménages liée à l'arrivée de famille, vacance très contenue, etc.) ce qui s'est traduit dans le scénario par une absence de prise en compte du Point Mort de la construction.

Le contexte ayant évolué, c'est environ 1 logement produit sur 2 (265 parmi les 550 logements par an) qui répondra aux besoins liés au maintien de la population, avec la répartition suivante :

- besoins liés au desserrement : 139 par an
- besoins liés au renouvellement du parc : 30 par an
- besoins liés au maintien de la vacance et des résidences secondaires : 96 par an

Le scénario de programmation résidentielle retenu, de l'ordre de 550 logements par an, s'inscrit dans la lignée des objectifs du SCOT (environ 570 logements par an).

Par contre les ambitions démographiques sont nettement différentes. Nous l'avons régulièrement abordé ensemble et, précédemment avec Bénédicte Camarero, et s'explique par des perspectives démographiques inscrites au SCOT qui sont irréalistes.

En effet, selon le SCOT, tout logement créé permettrait l'accueil d'au moins 2 habitants supplémentaires (570 logements pour + 1220 hts par an). Ce scénario ne tient donc pas compte des besoins liés au Point Mort de la construction (baisse de la taille des ménages, évolution de la vacance et résidences secondaires, renouvellement du parc).

Le scénario du PLUiH est cohérent avec le SCOT en termes de nombre de logements à produire, mais les perspectives démographiques intègrent les besoins suivants :

- ralentissement de la baisse de la taille moyenne des ménages : environ 1,83 personne par ménage à horizon 2030
- maintien des taux de vacance (environ 8%) et de résidences secondaires (environ 12%)
- renouvellement de l'offre de logements obsolètes sur un rythme légèrement supérieur à celui observé récemment – effet Cœur de Ville (30 logements par an)

Dans ce scénario, près d'un logement sur 2 (265 logements) est dédié au maintien de la population, et l'autre moitié (285) permet l'accueil d'une population supplémentaire, à savoir environ 500 habitants supplémentaires par an.

MRAE – 19.2. Consommation d'espaces naturels et agricoles :

Avis de la MRAE : pages 121-123

Le rapport de présentation doit donc être complété par une restitution de la démarche d'estimation des besoins fonciers, en détaillant les étapes et résultats intermédiaires issus de la méthode globale exposée dans le rapport.

Avis de la CE :

La commission d'enquête publique note que les explications données restent confuses. En retenant un rythme de 550 logements par an, on obtient une croissance annuelle de 1 006 habitants par an (avec 1,83 personnes par ménage).

Cela induit une population de 12 080 habitants supplémentaires d'ici 2030, soit une population totale de 70 000 habitants.

Avis du Grand Dax :

Le chapitre ci-dessus vient compléter le Rapport de présentation : Tome 1.3 Justification des choix :

« Justification des besoins fonciers au regard de la production de logements attendue » :

Les besoins fonciers du territoire ont été estimés, déterminés et répartis de la manière suivante :

- Le réajustement de la projection de croissance démographique :

Après une croissance démographique particulièrement importante entre 1999 et 2008 (1,5% par an en moyenne), la hausse de la population a connu un ralentissement marqué sur la dernière période de recensement, avec une évolution annuelle moyenne de 0,5% entre 2008 et 2016. En dépit de ce ralentissement, la croissance demeure plus dynamique qu'à l'échelle départementale et de la nouvelle Région.

Malgré la hausse de population constatée, le rythme est inférieur aux projections fixées par le PLH. En effet, celui-ci visait 62 000 habitants à horizon 2018, avec une croissance annuelle moyenne de 1,8%, soit un rythme 3 fois plus important que le rythme actuel.

Le rythme de développement envisagé dans le cadre du PLUi-H a ainsi été revu afin de tenir compte de l'évolution du contexte, moins favorable, ces dernières années (cf. justification du POA).

Néanmoins, si le contexte des années 2008 à 2016 a été moins favorable au développement démographique et résidentiel, du fait de la crise économique notamment, ces deux dernières années les projets reprennent et de nouveaux ménages s'installent sur le territoire. La proximité du littoral et du Pays Basque, dynamiques et attractifs, auront des impacts sur la croissance de l'agglomération dacquoise dans son ensemble. Les prix du foncier et de l'immobilier y restent plus abordables que sur la côte et plus adaptés aux profils des ménages actifs à la recherche d'un logement en accession.

Le scénario retenu, de l'ordre de 550 logements par an, s'inscrit dans la lignée des objectifs du SCOT (10 421 logements en 18 ans, soit environ 570 logements par an). Il correspond à un développement intermédiaire entre celui observé au cours de la fin des années 2000 - au cours desquelles le développement résidentiel était particulièrement dynamique sur le secteur en lien avec les dispositifs de défiscalisation (plus de 900 logements livrés par an entre 2006 et 2010) – et celui observé depuis.

En effet, le Grand Dax a connu un fort ralentissement de sa dynamique de production depuis 2010 avec la crise immobilière. Le rythme de production devient largement porté par la construction individuelle et la croissance démographique chute fortement. Cette production de 550 logements annuels devrait

permettre de répondre aux besoins de sa population interne, mais aussi d'assurer l'accueil du flux migratoire.

Ainsi, tenant compte des hypothèses suivantes :

- diminution de la taille moyenne des ménages : environ 1,83 personne par ménage à horizon 2030,
- maintien des taux de vacance (environ 8%) et de résidences secondaires (environ 12%),
- renouvellement de l'offre de logements obsolètes sur un rythme légèrement supérieur à celui observé récemment – effet « Cœur de Ville » (30 logements par an).

Le territoire s'inscrira dans une croissance démographique de l'ordre de 1% par an pour atteindre une population d'environ 62 500 habitants à l'horizon 2030.

- la réduction de la consommation foncière, par rapport à la dernière décennie, dans le respect des objectifs du SCoT :

Le projet de PLUi-H traduit ses efforts de réduction de la consommation foncière avec :

- le dépassement des objectifs de réduction de la consommation foncière fixés par le SCoT :
- 74% pour l'habitat (contre 50% fixé par le DOO), et -56% pour l'Economie et l'Équipement (contre -30% fixé par le DOO). Le SCoT, approuvé le 29 mars 2014, a permis de fixer un cadre clair et partagé par les élus de la Communauté d'Agglomération et des communes.

- la réduction, à hauteur de -36%, de la consommation foncière des espaces NAF par rapport à la dernière décennie, et ce, malgré la faible dynamique de cette période de référence (moins 26% pour l'Habitat et moins 52% pour l'Economie et l'Équipement).

Le volume foncier envisagé pour le développement de l'habitat pris sur les espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) est de 232 ha en ouverture directe pour la période 2019-2030, ainsi que 88.5ha de zones 2AU.

- Le respect de l'armature territoriale envisagée dans le cadre du SCoT en s'appuyant avant tout sur le pôle urbain et sur les pôles secondaires.

Le SCoT prévoit un développement hiérarchisé entre le Pôle urbain, les Pôles secondaires et les Pôles de proximité.

L'essentiel du développement envisagé, que ce soit sur le volet logement ou sur le volet économique, est orienté sur les polarités structurantes, pôles urbains et secondaires. Sur les 232 ha envisagés en développement résidentiel sur les 12 prochaines années (consommation d'espaces Naturels Agricoles et Forestiers), 166 ha sont localisés sur les communes du pôle urbain et sur les pôles secondaires (soit, près de 72% du potentiel de développement résidentiel, dont 35% sur les communes du pôle urbain que sont Dax et Saint-Paul-lès Dax). De la même façon, on retrouve près de 93% du potentiel de développement en matière d'équipements et de développement économique sur ces polarités.

- L'identification du potentiel de densification :

Dans le respect de l'article L151-4 du code de l'urbanisme, une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales, a été réalisée et a permis d'identifier un potentiel de 91 ha pour l'habitat qui peuvent être mobilisés au sein d'espaces déjà artificialisés et non comptabilisés dans la consommation foncière d'espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF). Ce potentiel s'ajoute donc aux 232 ha pris sur les espaces NAF pour l'habitat.

- La vérification et l'ajustement des projections, en termes de logements, dans les potentiels identifiés :
Dans les secteurs de développement (232 ha), le potentiel de logements est estimé à 3 673 logements. Dans les fonciers de densification, au sein des espaces bâtis (renouvellement urbain, dents creuses et divisions foncières), soit 91 ha, le potentiel de logements est estimé à 2 415 logements.

Le potentiel foncier permet ainsi de respecter un rythme de 550 logements/an, environ sur 6 ans, soit un total de 3 300 logements, et au-delà afin de couvrir l'horizon 2030, soit 12 ans, selon les densités fixées dans les OAP et autorisées dans le Règlement écrit pour les secteurs urbains (U).

Voir Tome 5. POA, Figure 2 : Déclinaison de la programmation de logements à l'échelle du POA et du PLUi-H, page 12.

Avis de la CE :

Avis des commissaires enquêteurs La commission d'enquête publique note que les explications données restent confuses. En retenant un rythme de 550 logements par an, on obtient une croissance annuelle de 1 006 habitants par an (avec 1,83 personnes par ménage).

Cela induit une population de 12 080 habitants supplémentaires d'ici 2030, soit une population totale de 70 000 habitants.

Avis du Grand Dax :

En multipliant le nombre de logements à construire par la taille des ménages, les besoins liés au point Mort ne sont pas pris en compte (cf. explications complémentaires apportées à l'observation MRAE – 18 C. Projet intercommunal et prise en compte de l'environnement - 1. Projet démographique).

Les perspectives démographiques sont 2 fois moins importantes, car environ 1 logement sur 2 est dédié au maintien de la population.

Ainsi, les perspectives démographiques des 550 logements ne seront pas deux fois plus importantes (comme le laisse entendre la MRAE/CEE). Il faudrait produire environ 2 fois plus de logements si on voulait atteindre les ambitions démographiques du SCoT.

Avis MRAE 33.f. Dax / Tauzia :

La MRAE recommande donc d'intégrer une OAP et/ou des protections réglementaires pour ce secteur (préservation des haies permettant un écran avec la station d'épuration...), en justifiant par ailleurs le classement en zone UC de cette extension d'urbanisation.

Avis de la CE :

Au-delà des protections recommandées par la MRAE, la commission d'enquête publique suggère que ce secteur soit retiré de la zone UC :

- *Ce secteur est incontestablement une extension urbaine.*
- *Il est contigu à la zone Natura 2000*
- *Il contribuerait faiblement à la satisfaction des besoins en logements à l'échelle de l'agglomération.*
- *Il est délimité au sud, par la route de Saubagnacq qui constitue une frontière naturelle*
- *Etc.*

En ce qui concerne la zone 2AUg qui lui est adjacente, la commission d'enquête publique ne comprend pas sa raison d'être puisqu'elle est indépendante de l'emprise du projet de golf, séparée de celle-ci par une zone A et une zone N.

Avis du Grand Dax :

Ce secteur bénéficie d'un projet urbain avancé et, compte tenu de sa faible dimension, les règles de la zone UC permettent d'encadrer son développement.

Par ailleurs, un espace boisé classé de part et d'autre de la route de Saubagnacq, assure la préservation d'une continuité écologique.

Avis de la CE :

La commission d'enquête publique maintient sa position consistant à demander le retrait de ce secteur de la zone UC.

Avis du Grand Dax :

Ce secteur participe à la confortation de l'urbanisation du quartier de Saubagnacq et de son équipement structurant, la plaine des Sports, qui se situe en articulation avec le projet de Golf. Le Grand Dax maintient cette zone urbaine et veillera à vérifier la prise en compte des enjeux écologiques et paysagers identifiés.

Avis CLE 2 :

La CLE demande à la collectivité de compléter son inventaire des zones humides afin de couvrir l'ensemble des zones AU et adapter le projet au besoin (...).

Avis du Grand Dax :

Dans le cadre du PLUi-H, les données portant sur le recensement des zones humides sont exploitées et permettent d'éviter les secteurs concernés. Les zones humides inventoriées sont ainsi traduites sous forme de trames bleues.

Des études environnementales de terrain ont été réalisées sur les secteurs de développement- zones de projet urbain (AU) avec des inventaires complémentaires de zones humides.

Afin d'assurer leur prise en compte dans les OAP, destinés à éclairer les aménageurs et promoteurs sur les enjeux de chaque secteur, les schémas et le volet écrit sont précisés. Les OAP, version approbation, sont renforcées et détaillées en faisant apparaître, dans les schémas d'aménagement, les enjeux paysagers, environnementaux (Natura 2000, TVB, L151-19 du CU, EBC), risques et patrimoniaux (Périmètres Monuments Historiques, L151-19 du CU).

Un chapitre, dans le volet écrit des OAP, vient également conforter l'enjeu de prise en compte des enjeux environnementaux (voir réponses apportées à la MRAE).

De nouveaux inventaires n'apparaissent pas nécessaires dans le cadre du PLUi-H qui demeure un document de planification ne permettant pas de fournir des informations exhaustives pré-opérationnelles. Ces inventaires seront réalisés dans le cadre des opérations de construction et d'aménagement soumises à évaluation environnementale.

Avis de la CE :

La commission d'enquête publique demande que les références au SAGE et les études complémentaires, dont sont issues les données ayant permis la représentation des trames bleues, soient précisées.

Avis du Grand Dax :

Les sources des données d'inventaire des zones humides sont précisées dans le Rapport de présentation.

Avis DDTM 40 :

Interprétation L151-12 du CU : Zone A et N : l'extension des annexes est autorisée à concurrence de 40 m², alors que la réglementation autorise uniquement l'extension du bâtiment d'habitation (art. L.151-12 du Code de l'Urbanisme).

Avis de la CE :

La commission d'enquête publique invite donc à modifier le règlement pour ne plus autoriser à tort les "extensions d'annexes".

Avis du Grand Dax :

Le Grand Dax donne raison à la CE et reprend le Règlement écrit dans le respect de l'article L151-12 du CU pour ne plus autoriser les « extensions d'annexes ».