



**PRÉFÈTE  
DES LANDES**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires et de la mer  
Service aménagement et risques**

Bureau planification de l'urbanisme

Affaire suivie par : Sandrine BEAUFORT  
Chargée d'études en planification de l'urbanisme  
Tél : 05 58 51 31 44  
Mél : [ddtm-sar@landes.gouv.fr](mailto:ddtm-sar@landes.gouv.fr)

Mont-de-Marsan, le **30 NOV. 2020**

Monsieur le président,

Par courrier en date du 23 octobre 2020, vous m'avez transmis, pour observations éventuelles avant la mise à disposition du public, le projet de la 1<sup>re</sup> modification simplifiée du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUi-H) de la communauté d'agglomération du Grand Dax, conformément aux articles L 153-40 et L 132-7 du code de l'urbanisme (CU).

Ce projet de modification simplifiée concerne 52 points portant notamment sur :

- la rectification d'erreurs matérielles,
- le règlement écrit : évolution des règles de traitement des clôtures, précisions descriptives sur des fiches Patrimoine L 151-19 du CU, intégration de plan de situation portant sur les fiches Patrimoine de la commune de Dax, précisions sur la nature des changements de destination autorisés, extensions des destinations autorisées en zone UX, précisions sur les limitations de la constructibilité selon les secteurs du plan d'exposition au bruit (PEB),
- le règlement graphique : décomposition du règlement graphique de Saint-Vincent-de-Paul de 1 à 2 plans, suppression d'emplacements réservés, reclassement d'une zone AU en UX, actualisation de l'aléa feu de forêt...
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- le rapport de présentation pour apporter des précisions sur la justification des espaces boisés classés et des changements de destination.

Vous trouverez ci-après mes observations sur ce projet de modification et plus particulièrement sur :

- le champ d'application de la modification simplifiée et la notion « d'erreur matérielle »
- les zones inondables,
- les zones en assainissement autonome,
- le règlement.

Monsieur Julien DUBOIS

Président de la Communauté d'agglomération du Grand Dax  
20 avenue de la gare  
CS 10075  
40102 DAX Cedex

## Le champ d'application de la modification simplifiée et la notion « d'erreur matérielle »

J'appelle votre attention sur le champ d'application des modifications (avec enquête publique ou simplifiée) qui a été défini à l'article L 153-36 du code de l'urbanisme. En effet, ces procédures de modification peuvent être mises en œuvre « sous réserve des cas où une révision s'impose ». L'article L 153-31 du code de l'urbanisme précise le champ d'application de la révision qui doit être engagée lorsque l'évolution du document conduit à une réduction des espaces boisés classés, d'une zone agricole (zone A) ou d'une zone naturelle et forestière (zone N)

C'est notamment le cas des points suivants :

- le reclassement de la zone N en UC (page 9) ;
- le reclassement de la zone UC en UX (page 10) ;
- le reclassement de la zone N en UX (page 10) ;
- le reclassement de la zone N en UC (page 33) ;
- le reclassement de la zone A en UD (page 13) ;
- la suppression d'une partie d'EBC (page 36) ;
- le reclassement de la zone N en UX (page 43).

Par ailleurs, il convient de rappeler la notion d'erreur matérielle. L'erreur matérielle ne constitue pas une erreur d'interprétation des auteurs du PLUi. Elle doit par contre résulter d'une « malfaçon rédactionnelle ou cartographique portant sur l'intitulé, la délimitation ou la réglementation d'une parcelle, d'un secteur ou d'une zone ou le choix d'un zonage, dès lors que cette malfaçon conduit à une contradiction évidente avec les intentions des auteurs du plan local d'urbanisme » (décision du conseil d'État du 31 janvier 2020, n°416364).

Pour justifier d'une erreur matérielle, il importe donc de démontrer que la malfaçon rédactionnelle ou cartographique résulte d'une contradiction évidente, matériellement identifiée dans le contenu du PLUi ou dans le cadre de la procédure, avec les intentions des élus.

Les points suivants ne font pas la démonstration d'une erreur matérielle telle que définie :

- le reclassement de la zone N en UC (page 9). Il s'agit de deux parcelles artificialisées d'une même unité foncière pour l'accès et la clôture de la propriété.
- le reclassement de la zone N en UX (page 10) manque de justification, puisqu'il apparaît que le foncier de l'entreprise permet l'agrandissement de celle-ci.
- le reclassement de la zone N en UC (page 33) : la parcelle concernée fait partie d'un lotissement. Le reclassement partiel de la parcelle, sur la partie non concernée par la zone inconstructible au titre du PPRI, ne peut être considéré comme erreur matérielle ;
- le reclassement de la zone A en UD (page 13). Concernant ce reclassement, l'erreur matérielle est justifiée dans le dossier du fait de la délivrance d'un permis de construire et de l'existence de constructions à présent (dont une serre). Ces constructions sont-elles en rapport avec l'activité agricole ? Dans ce cas, cette zone doit être maintenue en zone A. A vu de la photo aérienne la superficie de la construction est de plus de 120 m<sup>2</sup> : est-ce la serre ou le pool house ?
- la suppression d'une partie d'EBC (page 36). Le classement d'un espace boisé classé est une protection forte. Vous indiquez la nécessité de réduire l'EBC pour le passage de la canalisation d'eaux usées, une révision doit être envisagée.

– le reclassement de la zone N en UX (page 43), dont la justification ne peut se limiter au jugement n° 16001475 du tribunal administratif qui a accordé la construction d'un bureau et d'un abri de voiture.

Ces points doivent être retirés de la procédure de modification et feront l'objet d'une procédure de révision si une évolution du zonage reste nécessaire.

#### Les zones inondables :

Concernant le point 4.1.22, vous indiquez que l'atlas des zones inondables est calé sur le cadastre BD parcellaire et que la couche doit être calée sur le cadastre PCI. Mes services, et plus précisément le pôle géomatique de la mission connaissance et prospective des territoires, confirme que l'atlas des zones inondables a été travaillé sur le cadastre PCI. De ce fait, il n'y a pas lieu de le rectifier.

#### L'assainissement autonome :

Le point 4.1.16, concernant le reclassement de la zone UD à UDA en assainissement autonome de Saint-Paul-les-Dax, n'est pas justifié.

En effet, au vu de la superficie de la zone UD, du potentiel de construction, de la proximité du réseau d'assainissement collectif, et en l'absence de justification, l'erreur matérielle ne peut être retenue.

#### Le règlement

Concernant le point 4.3.15 sur la modification des règles d'extension en zone NX, il est préférable d'utiliser la référence de notion d'emprise au sol (pour maîtriser la densité) que la notion de surface de plancher qui peut intégrer les différents niveaux de la construction. Il est également souhaitable de préciser les conditions de hauteur pour les constructions autorisées.

Il aurait été souhaitable pour une meilleure visibilité/compréhension de ces points d'insérer l'extrait du règlement graphique concerné du PLUi-H approuvé et l'extrait du règlement graphique de la modification envisagée.

Les autres points n'appellent pas d'observations particulières.

Au regard de ces éléments, ce projet dossier tel que présenté soulève des remarques de fond concernant le champ d'application de la procédure. Ces points présentent donc une fragilité juridique qu'il conviendra de lever au moment de son approbation.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le président, l'expression de ma considération distinguée.

*pl* / Le directeur départemental

  
Le directeur adjoint  
Laurent LHERBETTE

