

PROCES VERBAL
REUNION D'EXAMEN CONJOINT
Jeudi 26 janvier 2023 à 14h00
Auditorium du Grand Dax

Mise en compatibilité du PLUi-H
Déclaration de projet n°2

Château des Evêques sur la commune de Saint-Pandelon

Présents : Monsieur Philippe CASTEL (Vice-président aménagement, urbanisme et eau), Monsieur Christian CARRERE (Maire de Saint-Pandelon), Madame Lydie BAYLE (en visio, Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement), Monsieur Jean-François DEVENA (porteur du projet).

Direction aménagement : Madame Valérie KERBIRIOU, Madame Sandra PAYSAN-BESSELLERE et Madame Séverine PEYRES.

Absents et excusés : Monsieur le Sous-préfet des Landes, Madame la Préfète des Landes, Monsieur le Président du Conseil Régional, Monsieur le Président du Conseil Départemental, Madame la Présidente de la Chambre d'Agriculture, Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie, Monsieur le Président de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat, Madame Maïté KUCHLY (ABF - UDAP des Landes).

Les participants ont été conviés à la réunion d'examen conjoint, par lettre RAR envoyée le 9 janvier 2023, portant sur la seconde déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi-H, devant permettre la réhabilitation et l'extension du Château des Evêques, domaine d'Array dou Sou, sur la commune de Saint-Pandelon, au sud de l'Agglomération du Grand Dax.

Ne pouvant être représentée à la réunion d'examen conjoint, la DDTM des Landes a indiqué qu'un avis écrit sera adressé au Grand Dax.

Le projet

Le château siège sur un terrain de 4,2 hectares, situé en zone naturelle et répertorié en site classé. L'édifice est quant à lui inscrit partiellement aux Monuments Historiques (façades, toitures, la salle à manger et le salon pour leur décor en gypse et en bois).

Le secteur concerné par le projet est uniquement l'espace occupé par le château. Le reste de la parcelle est libre et constitué d'espaces verts, principalement boisés. Le parc est largement arboré, rendant le château invisible depuis l'espace public grâce aux espèces d'arbres variées

Le projet prévoit un changement de destination du château voué à devenir un lieu de réceptions, de séminaires, d'expositions et d'hébergements touristiques.

Le projet prévoit également :

- La création d'une extension sur deux niveaux. Le propriétaire souhaite agrandir l'orangerie sur l'ancienne grange et l'étendre jusqu'à son extrémité Nord. Ceci afin de changer au minimum l'aspect extérieur du château. Ce principe a reçu un accord de la DRAC. L'extension fera 193 m² au sol, 329 m² de surface de plancher au total. Pour permettre l'implantation de ce nouveau bâtiment, l'ancienne écurie de 78 m² au sol sera démolie.
- La création d'une piscine de 3,5m par 13 m, soit une emprise au sol de 47 m². Elle sera située à l'Est du site, en face de la nouvelle extension. Un aménagement paysager sera prévu autour avec terrasse en gravillons.
- La création d'un parking de 98 places à l'entrée du parc, derrière l'ancien mur du potager.
- Un aménagement paysager du parc : remise en état des chemins, élagage d'arbres à risque, création de parterres dans la cour.

La mise en compatibilité du PLUi-H

L'avancement de la procédure de mise en compatibilité du PLUi-H est rappelé en préambule de la réunion. La présente réunion d'examen conjoint précède le bilan de la concertation, le passage en Commission de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), et la mise à l'enquête publique du projet, qui devrait se tenir à compter du 10 mars prochain.

A ce jour, aucune observation n'a été formulée dans les registres mis à disposition du public en mairie de Saint-Pandelon et au siège du Grand Dax, ni via l'adresse e-mail dédiée à cette procédure.

Pour rappel, le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint sera annexé au dossier d'enquête publique, avec notamment le bilan de la concertation, l'avis de la CDPENAF, et l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale relatif à l'évaluation environnementale réalisée. Ces documents accompagneront le rapport de présentation

composé de l'évaluation environnementale, de la démonstration de l'intérêt général du projet et de l'exposé des modifications apportées au PLUi-H.

Avant son approbation en conseil communautaire, le projet pourra prendre en compte les remarques formulées lors du présent examen conjoint ou lors de l'enquête publique, ainsi que les conclusions du commissaire enquêteur.

Les travaux ne pourront débuter qu'après obtention des différents permis et autres autorisations, qui ne pourront être délivrés qu'après la mise en compatibilité du PLUi-H.

Madame BAYLE (DREAL), en charge de l'instruction du projet en site classé, rappelle que le délai d'instruction du permis d'aménager est de 8 mois à compter de sa complétude, 4 mois au niveau local et 4 mois à l'échelle ministérielle.

Mme PAYSAN-BESSELLERE précise les modifications proposées du PLUi-H, devant permettre la réalisation du projet.

Actuellement, le projet se situe en zone naturelle et forestière (N) du PLUi-H et est entièrement situé au sein d'une trame verte secondaire. Ce classement ne permet pas d'envisager la réhabilitation et l'extension du château, destiné. Aussi, il convient de procéder aux modifications suivantes du règlement graphique du PLUi-H :

- créer un sous-secteur NTh destiné à l'hébergement hôtelier et à la restauration, circonscrit à l'emprise qui doit être aménagée (environ 1,29 ha) ; le règlement de ce sous-secteur existe déjà dans le PLUi-H en vigueur ;
- identifier l'ensemble du château pour y autoriser son changement de destination ;
- retirer la trame verte secondaire sur l'essentiel du secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL), soit 1,14 ha pour autoriser les extensions et aménagements tout en intégrant les sensibilités environnementales désignées par les études préalables.

Une question est posée par Mme Bayle quant aux dispositions du PLUi-H, qui impose 1 arbre pour 6 places de parking, disposé en quinconce. En effet, le projet de parking comporte le nombre d'arbres exigé, qui seront en revanche disposés autour du parking afin de créer un écran végétal. Cette adaptation a été convenue avec l'ABF qui a émis un avis favorable à cette disposition, et doit nous confirmer la possible application de l'article L.152-4 du code de l'urbanisme. Si ce régime de dérogation n'est pas applicable, une mention spécifique sera introduite dans le règlement du PLUi-H, comme elle existe déjà pour permettre de masquer, depuis le domaine public, derrière un écran végétal, certains types de bâtiments.