

Dax, le 03 mai 2023

**Déclaration de projet n°2**  
Réhabilitation et extension du château des Evêques  
Domaine Array dou Sou à Saint-Pandelon

**Mémoire en réponse à l'avis de la Mission Régionale de  
l'Autorité Environnementale du 8 mars 2023**

**Publié le 20 mars 2023 puis mis à jour suite à l'enquête publique  
réalisée du 10 mars au 11 avril 2023**

**MRAe** Il conviendrait pour estimer la surface totale des constructions et aménagements d’inclure la surface dédiée au stationnement des véhicules qui seront recouvertes d’un revêtement naturel perméable. **La MRAe recommande de préciser la surface du parking et d’en déduire la surface totale des constructions et aménagements prévus.**

**GD** Réponse apportée (inchangée) :

La surface dédiée au parking sera au total de 2 374 m<sup>2</sup> :

- 1 271 m<sup>2</sup> dédié au stationnement des véhicules,
- 1 103 m<sup>2</sup> dédié à la zone de circulation au sein du parking avec espaces verts.

Aussi, la surface totale des constructions et des aménagements prévus, y compris les surfaces traitées avec un revêtement perméable sera de 3 630 m<sup>2</sup>:

- 114 m<sup>2</sup> d’imperméabilisation supplémentaire liée à l’extension de la grange,
- 292 m<sup>2</sup> pour la piscine et la zone de gravillons,
- 120 m<sup>2</sup> pour la citerne enterrée,
- 2 374 m<sup>2</sup> dédiée au parking,
- 730 m<sup>2</sup> de surface en ophite dédiée aux nouvelles allées (prolongation des chemins à l’Est et à l’Ouest du château).

**MRAe** La MRAe recommande de justifier la création de nouveaux hébergements touristiques par une analyse de la capacité d’accueil sur l’ensemble du territoire intercommunal afin de préciser les besoins spécifiques identifiés dans le projet.

**GD** Réponse apportée (mise à jour après enquête publique) :

Le tableau récapitulatif des STECAL définit dans le PLUi-H du Grand Dax comporte une erreur qu’il convient de rectifier via la création de ce nouveau STECAL. Le nombre de STECAL à l’échelle du territoire est bien porté à 46 et représente environ 0,41 % de la surface totale du Grand Dax et non 1,16 % comme indiqué dans le rapport de représentation initial.

### 1. Capacité touristique sur le Grand Dax

En 2022, 1 207 532 nuitées touristiques ont été recensées sur le Grand Dax. L’essentiel de la capacité d’accueil du territoire (81 %) étant concentrée sur les villes centres Dax et Saint-Paul-lès-Dax (Cf : graphique ci-dessous).

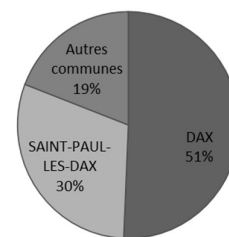
La majorité des nuitées est réalisée dans de l’hôtellerie de plein air et des meublés touristiques qui accueillent de nombreux curistes du territoire.

L’hébergement touristique représente 15 857 lits.

L’hébergement hôtelier représente 3 608 lits soit 371 590 nuitées pour l’année 2022.

Entre 2019 et 2022 la capacité d’accueil du Grand Dax a perdu 218 lits touristiques.

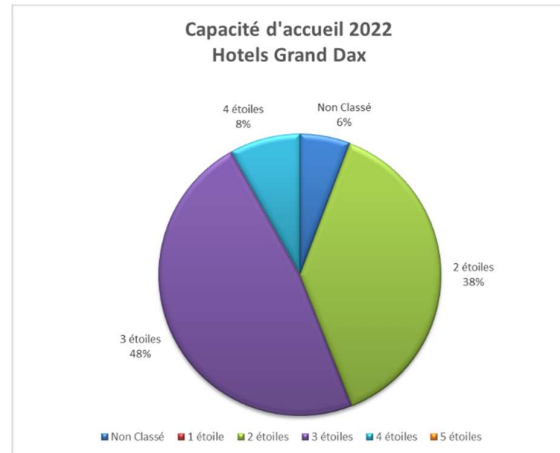
**Capacité 2022**



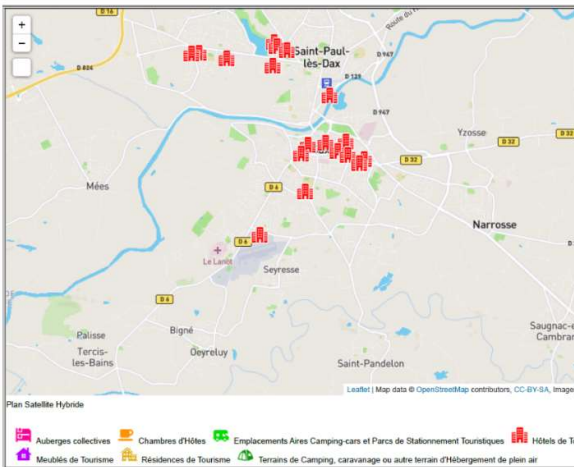
## **Catégorie d'hébergement hôtelier sur le territoire**

Sur le Grand Dax, tous les types de classement hôtelier sont représentés du non classé au 4 étoiles ; les hôtels 3 étoiles étant majoritaires, représentant près de la moitié des hôtels (Cf : graphique ci-dessous).

Un seul hôtel, le Splendid à Dax, est classé 4 étoiles, soit 8% de la capacité d'accueil en hôtellerie et 1.84 % de la capacité totale des hébergements sur le territoire soit 292 lits sur un total de 15 857 lits.



### **CARTOGRAPHIE**



### **Zoom sur le Sud de l'agglomération et Saint-Pandelon, en particulier**

La majorité de l'hébergement se trouve sur Dax et Saint-Paul-lès-Dax. Le Sud de l'agglomération ne propose pas d'hébergement en hôtel de tourisme (Cf. : carte ci-contre)

A noter que, la commune de Saint-Pandelon est équipée de 76 lits touristiques (chambres d'hôtes et meublés de tourisme) soit 0,74 % de la capacité totale d'accueil du territoire.

## **Conclusion**

A l'échelle du Grand Dax, l'offre de logements touristiques de très grande qualité (classement 4 étoiles) qui permettraient de diversifier l'offre actuelle est insuffisante. L'offre est essentiellement tournée vers la résidence de tourisme ou meublé touristique qui ont la préférence de la clientèle thermale.

Une diversification de la clientèle comme souhaitée passe par le besoin de créer de nouvelles structures d'hébergement correspondant mieux à une offre événementielle, de mariages-logés notamment.

Le Sud de l'agglomération étant moins pourvu en hébergements touristiques, cette offre de qualité viendra compléter les produits disponibles, décentraliser et valoriser l'offre sur l'ensemble du territoire du Grand Dax

**MRAe** Le projet prévoit un suivi des Martinets noirs et un bilan cartographique des boisements mais exclut sans explication les milieux aquatiques et les espèces associées. **La MRAe recommande d'étendre le suivi à l'ensemble des habitats d'espèces protégées.**

**GD** Réponse apportée (inchangée) :

Le suivi des milieux aquatiques et espèces associées (amphibiens) n'a pas été retenu car aucune intervention ni travaux n'est prévu sur ces milieux.

En effet, la démarche d'évitement qui a été menée sur ces milieux assure leur protection à long terme.

Un suivi ciblé est donc privilégié sur les habitats et les espèces les plus sensibles aux travaux prévus, notamment le Martinet (du fait de la rénovation de la toiture et du changement des menuiseries) et les habitats boisés (du fait de la création du parking).

**MRAe** **La MRAe recommande d'introduire dans le règlement écrit du secteur NTh un coefficient de biotope visant à encadrer l'artificialisation du domaine d'Array Sou Dou.**

**GD** Réponse apportée (inchangée) :

Le règlement écrit du PLUi-H définit certaines règles qui encadrent les constructions existantes et autres aménagements en zone N malgré l'absence d'application d'un coefficient de biotope. Aussi, l'artificialisation du domaine d'Array dou Sou sera contraint au vu de la règle relative à l'emprise au sol des constructions qui, dans ce secteur, ne pourra pas excéder 20%.

**MRAe** **La MRAe recommande de justifier la réduction de 1,14 hectare opérée sur la sous-trame verte secondaire, et le cas échéant d'ajuster ses contours dans le règlement graphique, au vu des enjeux écologiques relevés, notamment liés aux boisements et à la station de Fritillaire pintade.**

**GD** Réponse apportée (mise à jour après enquête publique) :

Afin de prendre en compte la recommandation de la MARE et les observations recueillies lors de l'enquête publique, le périmètre du secteur NTh et du STECAL associé ont été ajustés au plus près des besoins du projet (secteur bâti du château, jardin avec piscine et zone prévue pour la création du parking).

Aussi, le boisement du site est majoritairement maintenue en zone N et au sein de la trame verte des réservoirs de biodiversité secondaires.

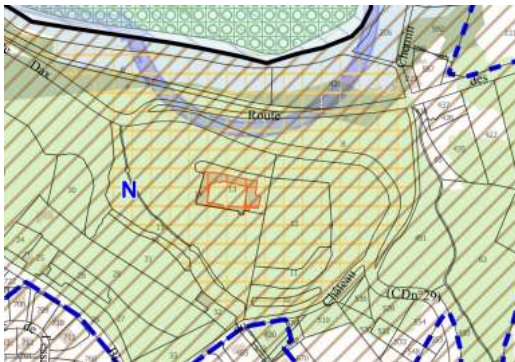
Concernant les stations de Fritillaire pintade, elles ne seront pas impactées par le projet grâce à la mesure d'évitement mise en place. Leur station est maintenue en zone N et au sein de la trame verte des réservoirs de biodiversité secondaires.

Une station surfacique qui se situe dans le secteur NTh sera protégée par une trame verte. La mesure d'évitement sera complétée par un balisage au sol et des panneaux d'information pour mettre en valeur et sensibiliser les visiteurs sur cette espèce protégée.

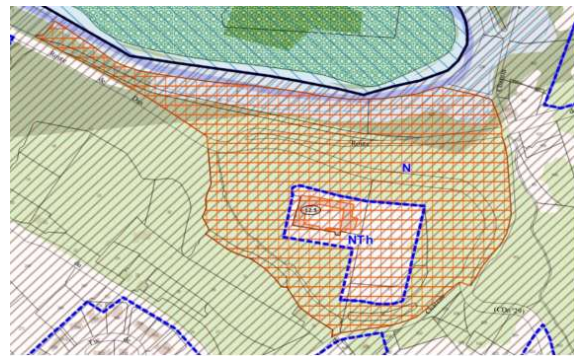
**MRAe** La MRAe relève que l'évolution du règlement graphique réduit la protection en tant que site classé ou inscrit au seul château, protection qui concerne dans le PLUi en vigueur l'ensemble des habitats identifiés dans l'aire d'étude rapprochée. **La MRAe recommande de protéger les habitats évités au titre des « éléments de patrimoine à protéger » en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.**

**GD** Réponse apportée (mise à jour après l'enquête publique) :

L'intention du Grand Dax n'est pas de réduire la protection en tant que site classé ou inscrit, celle-ci demeure et s'impose au document d'urbanisme. L'évolution du règlement graphique proposée initialement a été mis à jour dans le rapport de présentation suite à l'enquête publique afin de présenter plus clairement l'intention de la collectivité et mise à jour à engager via cette procédure.



Extrait du règlement graphique approuvé  
le 18 décembre 2019



Projet de mise en compatibilité du  
règlement graphique

**MRAe** Le dossier indique que compte tenu des incidences sur la zone humide, un dossier Loi sur l'eau au titre de la rubrique 3.3.1.0 (zones humides) est requis, avec la mise en place de mesures compensatoires, qui ne sont toutefois pas décrites dans le dossier, ce qui ne permet pas de s'assurer de leur faisabilité. **La MRAe recommande de préciser le dimensionnement de la compensation, de présenter les sites potentiels disponibles pour la mettre en œuvre, et d'indiquer les mesures réglementaires de préservation des espaces mobilisés pour l'assurer.**

**GD** Réponse apportée (inchangée) :

La surface de zones humides impactées par le projet, indiquée dans le rapport page 153, est de 2 360 m<sup>2</sup>.

Selon le SDAGE Adour Garonne, le dimensionnement de la compensation se fait à hauteur de 150% de la surface impactée, soit environ 3 540 m<sup>2</sup>.

Cette compensation, qui sera précisément définie dans le cadre d'un futur Dossier Loi sur l'Eau et dont la faisabilité devra être étudiée, est envisagée sur la propriété, aux abords des bassins. Le classement en zone N (+ trame verte) de ce secteur envisagé pour la compensation est une mesure réglementaire de préservation des espaces à mobiliser.

**MRAe** Le dossier précise que la charge entrante de la station d'épuration est d'environ 26 000 EH en 2020 pour une capacité de 45 000 EH, et que par conséquent l'installation est en capacité d'accueillir les effluents supplémentaires générés par le projet. **La MRAe recommande de préciser la charge prévisionnelle de l'installation à l'échéance du PLUi-H.**

**GD** Réponse apportée (mise à jour après enquête publique) :

La charge prévisionnelle est difficilement quantifiable à l'échéance du PLUi-H. Le domaine, qui a une capacité de 40 couchages, accueillerait environ 200 personnes par week-end, à pondérer selon les saisons. La charge estimée est de fait plutôt faible.

La station d'épuration est largement surdimensionnée en terme de charge et est par conséquent en capacité de prendre en charge ce projet.

**MRAe** L'aire d'étude n'est pas concernée par le risque feux de forêt selon le dossier. **La MRAe relève toutefois les perspectives d'accueil du public en hébergement et en événementiel, et recommande de présenter les dispositifs envisagés en matière de défense incendie.**

**GD** Réponse apportée (inchangée) :

Le dispositif prévu pour la défense incendie consiste en la mise en place d'une citerne d'eau enterrée de 120 m<sup>3</sup> le long de l'allée du château, alimentée par un poteau incendie de 60 m<sup>3</sup>/h. Ce dernier va être mis en place par la commune à l'entrée du château.

**MRAe** **La MRAe recommande de justifier les choix d'aménagements paysagers prévus pour le parking au regard des prescriptions du règlement du PLUi.**

**GD** Réponse apportée (mise à jour après enquête publique) :

Ce projet concernant un site classé et un édifice partiellement inscrit, les services de la DRAC, de la DREAL ainsi que l'ABF ont été associés en amont du projet et ont manifesté des demandes d'adaptations spécifiques aux règles en vigueur du PLUi-H pour l'aménagement paysager du parking et des abords, souhaité en clairière. En effet, le PLUi-H en vigueur impose la plantation d'arbres en quinconce pour le stationnement en épi double rangs. Ainsi, le plan de composition du projet prévoit un regroupement des arbres aux abords du parking en conformité avec les recommandations des divers intervenants

Au regard des dispositions actuelles du PLUi-H, le règlement écrit du PLUi-H va être adapté tel que proposé ci-dessous, afin d'autoriser cette disposition conformément à l'avis de l'ABF :

*Ajout du paragraphe suivant dans le règlement écrit du PLUi-H, p. 100, règle 9 relative au traitement du stationnement :*

« *Un regroupement de ces arbres aux franges du terrain pourra être autorisé :*

*- hors habitation et commerce, pour masquer, depuis le domaine public, les bâtiments artisanaux, industriels ou agricoles ainsi que les entrepôts derrière un écran végétal*

*- dans les périmètres de protection du patrimoine et du paysage (abords MH, SPR ou en site classé ou inscrit) sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France. »*

**MRAe** La MRAe recommande de maintenir, dans le règlement graphique, le périmètre du site classé au château et à ses abords.

**GD** Réponse apportée (inchangée) :

Ce périmètre est bien maintenu et figure dans le règlement graphique (hachuré brun, périmètre de 500 m aux abords).

**MRAe** La MRAe recommande, compte tenu du nombre de places de stationnement prévus dans le projet, de présenter les alternatives de stationnement, notamment mutualisé, dans les environs du domaine Array Dou Sou et les cheminements doux qui relierait le domaine au bourg de Saint-Pandelon.

Le domaine se situe à environ cinq kilomètres de Dax et l'agglomération possède un réseau de transport en commun et d'itinéraires cyclables. Toutefois, le dossier ne permet pas d'apprécier le niveau de desserte du domaine par ces réseaux et le potentiel de mise en valeur des itinéraires de randonnées pourrait être explicité.

**GD** Réponse apportée (inchangée) :

La commune est desservie par le transport à la demande et par la ligne E Couralin + (réseau de transport urbain du Grand Dax).

Concernant les cheminement doux et itinéraires de randonnée, le village est situé sur l'itinéraire de la voie de Tours pour Saint-Jacques de Compostelle.

Concernant le stationnement, 250 places sont disponibles à 300 m environ autour du hall des sports et de la salle Castéra situés en cœur de bourg, à proximité immédiate de l'Eglise et de la Mairie.

**MRAe** La MRAe recommande de préciser le niveau d'accessibilité du domaine en transport en commun et les mesures destinées à encourager l'usage des modes actifs, dans une perspective de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

**GD** Réponse apportée (inchangée) :

Le Grand Dax a fait le choix de se doter d'un réseau de transport en commun qui maille l'ensemble de son territoire avec des lignes régulières au cœur de son agglomération et des lignes pénétrantes qui raccordent l'ensemble des communes aux alentours. Saint-Pandelon se retrouve dans cette situation avec une ligne Couralin + qui dessert l'Eglise / Mairie, situées à environ 500m du domaine Array dou Sou et qui permet de se connecter à la Torte sur Dax en moins de 10mn. Dans ce contexte de dimensionnement de ces infrastructures de mobilités, le Grand Dax a validé un schéma des liaisons douces avec 6 itinéraires cyclables qui permettront de mailler le territoire au niveau cyclable et piéton.

### **SYNTHESE AVIS MRAe**

Le projet de déclaration de projet n°2 valant mise en compatibilité du PLUi-H du Grand-Dax dans le département des Landes a pour objectif de permettre la réhabilitation et l'extension du château des Evêques au domaine Array Dou Sou, dans la commune de Saint-Pandelon (40).

Le dossier présente les investigations qui ont permis de dresser un état des lieux précis des enjeux écologiques, et de mettre en œuvre une stratégie bien construite d'évitement et de réduction des incidences sur le milieu naturel.

Les dispositions visant à limiter l'artificialisation des sols dans le secteur NTh et à protéger les habitats naturels et les espèces associées au réseau Natura 2000 doivent être renforcées.

Le dossier devrait préciser la capacité d'accueil touristique du domaine et les dispositions destinées à proposer une offre de transport alternative à la voiture individuelle.

La MRAe fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis.