Envoyé en préfecture le 15/05/2023
Reçu en préfecture le 15/05/2023
Publié le 15/05/2023
ID : 040-244000675-20230510-DEL69_2023-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Région Nouvelle-Aquitaine
MRAe
Mission régionale d'autorité environnementale

Avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale de Nouvelle-Aquitaine sur le projet de mise en compatibilité par déclaration de projet n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Grand Dax (40)

n°MRAe 2023ANA17

dossier PP-2022-013499

Porteur du Plan : communauté d'agglomération du Grand Dax
Date de saisine de l'Autorité environnementale : 9 décembre 2023
Date de la consultation de l'Agence régionale de santé : 12 décembre 2022

Préambule

Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 et du décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

Conformément au règlement intérieur et aux règles internes à la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis de l'autorité environnementale a été rendu le 8 mars 2023 par délibération de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine.

Ont participé et délibéré : Annick BONNEVILLE, Cyril GOMEL, Pierre LEVAVASSEUR, Raynald VALLEE, Elise VILLENEUVE.

Chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

Étaient absents ou excusés : Hugues AYPHASSORHO, Didier BUREAU, Jessica MAKOWIAK, Freddie-Jeanne RICHARD.

Envoyé en préfecture le 15/05/2023
Reçu en préfecture le 15/05/2023
Publié le 15/05/2023
ID : 040-244000675-20230510-DEL69_2023-DE

I. Contexte et objectifs généraux du projet

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur le projet de mise en compatibilité par déclaration de projet n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté d'agglomération du Grand Dax dans le département des Landes, ayant fait l'objet d'un avis[1] de la MRAe le 24 juillet 2019.

Ce projet est porté par la communauté d'agglomération du Grand Dax, compétente en matière d'urbanisme, afin de permettre la réhabilitation et l'extension du château des Evêques, situé dans le domaine Array Dou Sou à Saint-Pandelon (713 habitants en 2020 pour 9,18 km²), dans le sud de l'agglomération du Grand Dax (55 657 habitants en 2019 pour 344 km²).

Ce domaine privé est destiné à devenir un lieu de réceptions, de séminaires, d'expositions et d'hébergements touristiques, ainsi que de concerts et de théâtre. La mise à disposition de la cour du château est prévue pour des évènements du ministère de la Culture et des services culture du Grand Dax.

L'accès au site se fait uniquement depuis la route du Château accessible par la route départementale RD29. Le centre-bourg de Saint-Pandelon est situé à environ 450 mètres de l'entrée du parc du château et le centre de Dax à moins de cinq kilomètres.

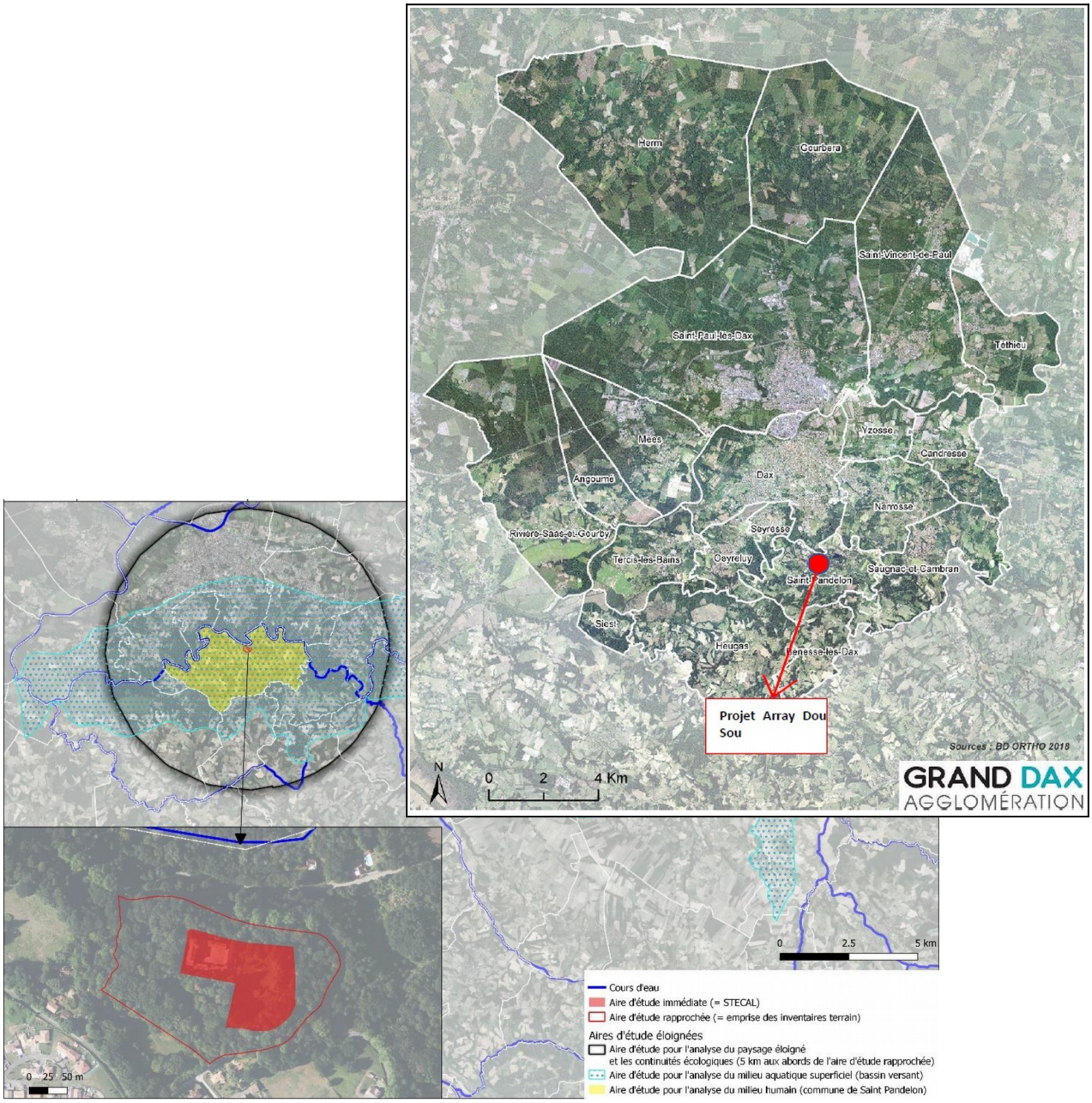


Figure 1 : Localisation de l'aire sur la commune de Saint-Pandelon
(Source : rapport de présentation page 17 et 27)

1 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2019_8293_plui_dax_signe.pdf

Envoyé en préfecture le 15/05/2023
Reçu en préfecture le 15/05/2023
Publié le 15/05/2023
ID : 040-244000675-20230510-DEL69_2023-DE

Le projet a fait l'objet d'une décision[2] de non-soumission à étude d'impact après examen au cas par cas. La mise en compatibilité du PLUi, dont les effets sont identiques à une révision, n'est pas soumise à évaluation environnementale.

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au pétitionnaire, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document.

La démarche a pour but d'évaluer les incidences du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou, en dernier lieu, compenser les incidences négatives. La procédure est détaillée dans le rapport de présentation établi conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme et objet du présent avis.

II. Objet de la mise en compatibilité

Le projet s'inscrit dans une propriété de 4,2 hectares. Le dossier indique une emprise au sol des constructions et aménagements, sur la base des surfaces imperméabilisées, de 2 360 m² regroupant :

- une extension de la grange de 193 m² construite en lieu et place d'une écurie en ruine de 78 m², soit une imperméabilisation supplémentaire de 114 m²,
- 292 m² pour la piscine et la zone de gravillons ,
- 120 m² pour la citerne enterrée,
- 1 834 m² de surface en ophite créée pour la zone de circulation du parking et les nouvelles allées (prolongation des chemins à l'est et à l'ouest du château).

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.

Le dossier indique que l'agglomération dispose de peu d'équipements sur le segment événementiel des mariages-logés. Le château est inscrit aux Monuments historiques par arrêté du 25 juillet 1973 pour les façades, les toitures, la salle à manger et le salon pour leur décor en gypse et en bois. Sa restauration permet à la fois de valoriser et de préserver le patrimoine existant, tant bâti que paysager, et de diversifier l'offre d'hébergement touristique.

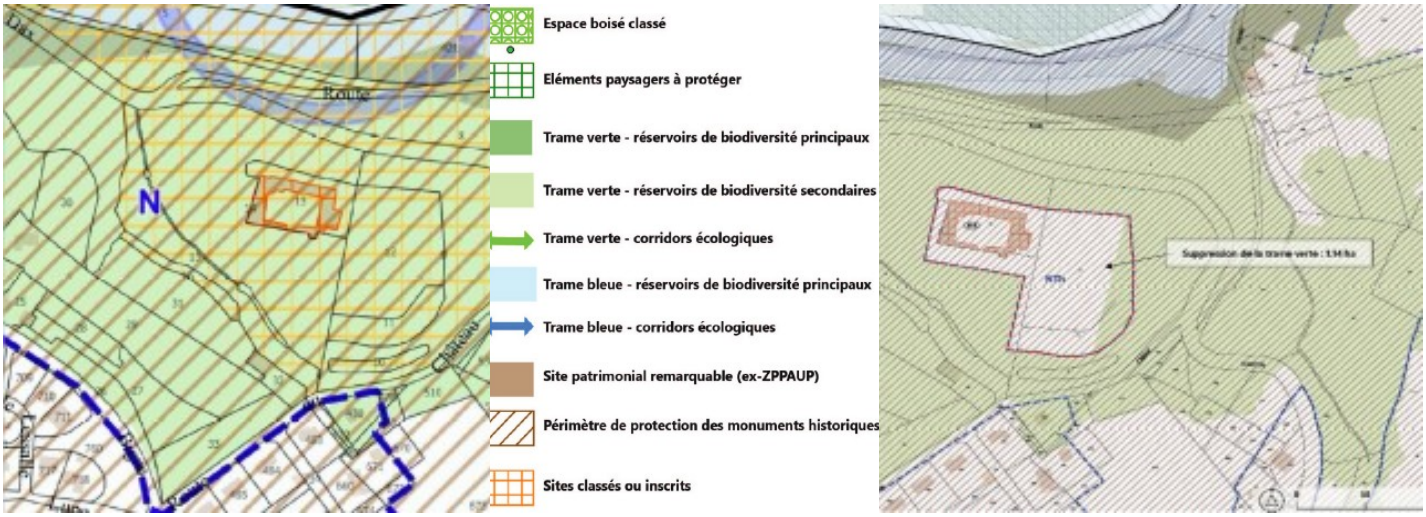


Figure 2 : Règlement graphique du PLUi-H avant et après la mise en compatibilité
(Source : rapport de présentation pages 15 et 16)

Le château des Evêques est situé en zone naturelle N du PLUi, et les constructions au sein de la trame verte sont réglementées[3]. La mise en compatibilité du PLUi doit permettre d'adapter son règlement graphique (figure n°2) afin d'autoriser la restauration et l'extension du château.

2 Décision 2022-12966 du 2 août 2022 consultable à l'adresse suivante : http://autorite-environnementale-entrepot.developpement-durable.gouv.fr/internet_2075/2022-012966-57323_p_2022_12966_d.pdf
3 Les conditions de construction et d'aménagement sont précisées en page 39 du rapport de présentation.

Envoyé en préfecture le 15/05/2023
Reçu en préfecture le 15/05/2023
Publié le 15/05/2023
ID : 040-244000675-20230510-DEL69_2023-DE

Les adaptations prévues du règlement graphique du PLUi sont les suivantes :

- créer un STECAL (secteur de taille et de capacité limité) dans un sous-secteur NTh destiné à l'hébergement hôtelier et à la restauration, dont le règlement existe déjà dans le PLUi en vigueur ;
- identifier l'ensemble du château pour y autoriser son changement de destination ;
- réduire la trame verte secondaire présente sur le STECAL soit 1,14 hectare pour autoriser les extensions et les aménagements.

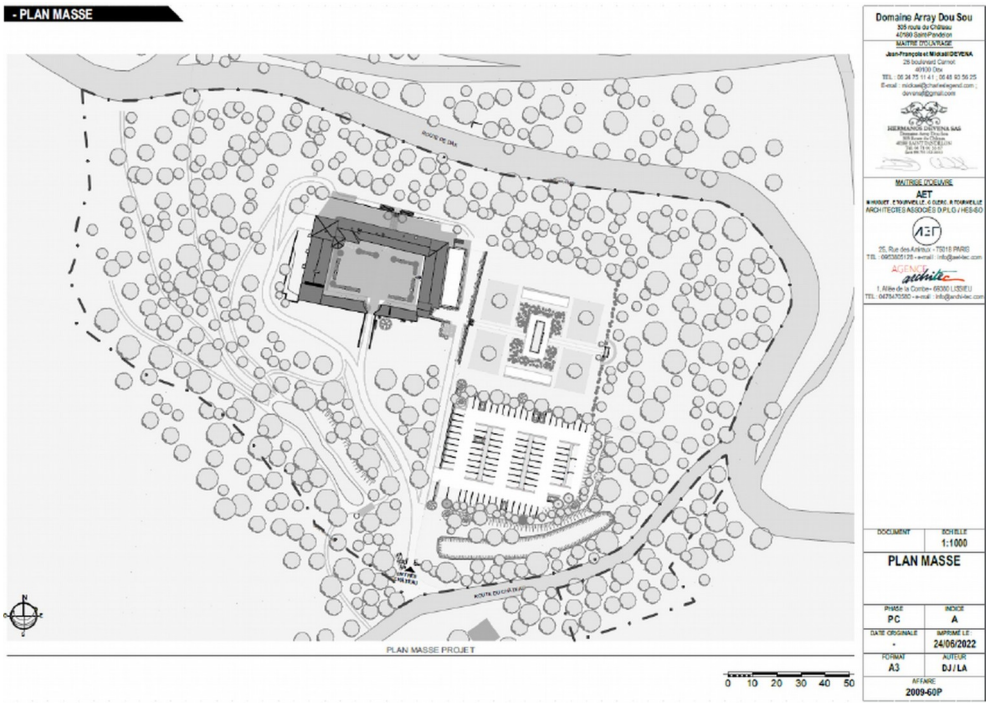


Figure 3 : Plan masse du projet
(Source : rapport de présentation page 30)

Selon le dossier, les limites du nouveau secteur NTh (STECAL) sont définies au plus près des besoins du projet. L'emprise des constructions[4] serait au total d'environ 1 300 m² d'emprise au sol et inférieure au maximum fixé dans le règlement écrit du secteur Nth (20 %[5] de la parcelle), soit 2 580 m² concernant le domaine de Array Sou Dou.

Le nouveau STECAL NTh est intégré au tableau récapitulatif des STECAL définis dans le PLUi du Grand Dax, dont le nombre est porté à 46 STECAL, représentant environ 1,16 % de la superficie totale du Grand Dax.

Le PLUi indique que les STECAL existants, qui représentent un potentiel de 22 logements, sont en partie déjà occupés. La capacité d'accueil touristique du territoire intercommunal n'est toutefois pas précisée .

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.

Le règlement écrit du secteur NTh exige l'utilisation de revêtements perméables ou absorbants pour les places de stationnements. Pour les nouvelles plantations, il prescrit l'utilisation d'essences locales et des mesures visant à limiter la prolifération des espèces envahissantes, notamment les bambous déjà présents dans le parc.

III. Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte de l'environnement par le projet de mise en compatibilité

A. Qualité générale du dossier

Le dossier comporte un rapport de présentation répondant aux obligations issues des articles R. 151-1 à 5 du Code de l'urbanisme.

4 Le détail de cette emprise est présenté en page 30 du rapport de présentation
5 Page 10 des annexes

Envoyé en préfecture le 15/05/2023
Reçu en préfecture le 15/05/2023
Publié le 15/05/2023
ID : 040-244000675-20230510-DEL69_2023-DE

La MRAe relève la qualité de l'état initial de l'environnement qui comporte, par exemple, une synthèse thématique, une synthèse des enjeux environnementaux et de nombreuses illustrations.

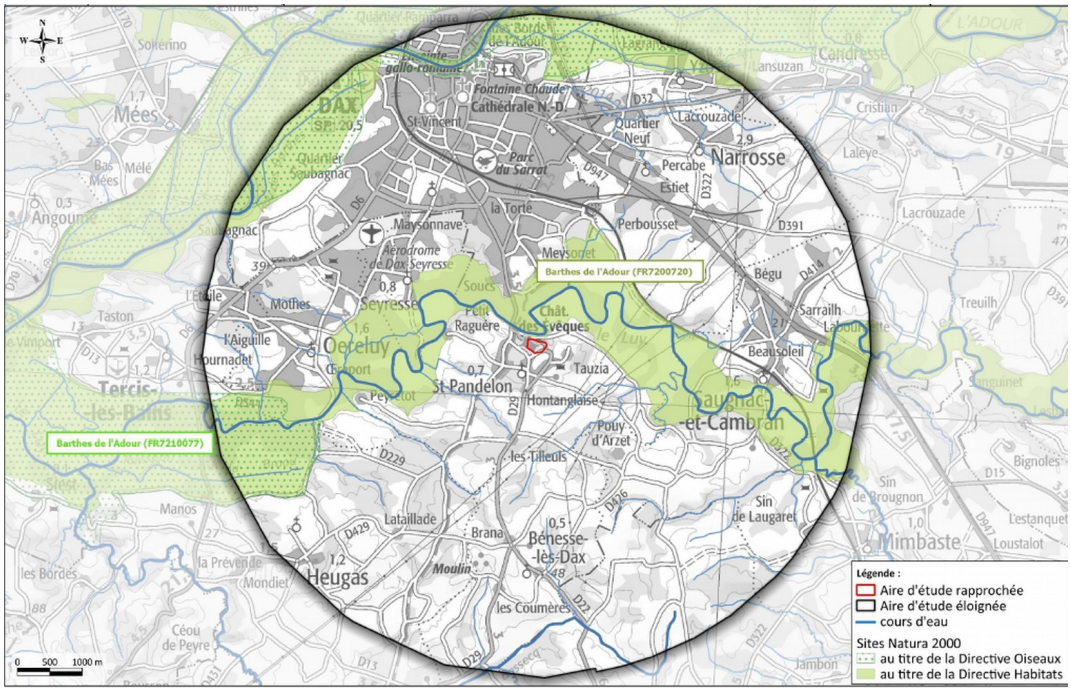
Le résumé non technique contient les éléments nécessaires à une bonne compréhension par le public du contexte socio-économique, des choix effectués dans le cadre du projet de mise en compatibilité du PLUi et de ses effets sur l'environnement.

Le dossier précise la méthodologie employée[6] pour mener les investigations écologiques qui ont permis une caractérisation précise des habitats et des espèces rencontrées. La démarche éviter-réduire-compenser (ERC) gagnerait toutefois à distinguer les aspects relatifs à la mise en compatibilité et ceux relatifs au projet.

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.**

B. Prise en compte des milieux naturels

L'aire d'étude rapprochée se trouve aux abords du site Natura 2000 des *Barthes de l'Adour* (FR7200720) au titre de la Directive « Habitats », et à 3,5 kilomètres du site Natura 2000 éponyme (FR7210077) au titre de la directive « Oiseaux ».



Les enjeux les plus forts dans l'aire d'étude rapprochée concernent les habitats arborés (Chênaie-charmaie et le parc arboré) avec la présence d'arbres âgés et sénescents et de stations de Fritillaire pintade, flore patrimoniale protégée au niveau régional.

Les sondages pédologiques réalisés ont montré la présence de zones humides au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009, sur la quasi-totalité de l'aire d'étude rapprochée (environ quatre hectares) : le parc arboré, le jardin, la formation de bambous, la Chênaie-charmaie et la prairie mésohygrophile. Ces zones humides sont alimentées essentiellement par les eaux pluviales et de ruissellement.

Les habitats sont favorables à la reproduction d'espèces protégées telles que la Bondrée apivore, la Pipistrelle commune, le Grand capricorne, la Couleuvre helvétique, le Lézard des murailles et pour les amphibiens, la Grenouille agile, le Crapaud épineux, l'Alyte accoucheur et le Triton palmé. Des espèces de chiroptères ont été identifiées au niveau des arbres sénescents et du château. Ce dernier est également le lieu de reproduction du Martinet noir, espèce protégée. Des arbres constituant un habitat pour le Grand capricorne, espèce d'intérêt communautaire, ont été identifiés à proximité du château.

6 À partir de la page 44

Envoyé en préfecture le 15/05/2023
Reçu en préfecture le 15/05/2023
Publié le 15/05/2023
ID : 040-244000675-20230510-DEL69_2023-DE

Un premier scénario d'aménagement prévoyait d'installer le parking sur l'un des bassins. Le projet entraînait la destruction d'un habitat d'espèces protégées (amphibiens) et modifiait les fonctionnalités écologiques du site. Le projet a donc été adapté et les bassins et rigoles sont placés en zone N et au sein de la trame verte des réservoirs de biodiversité secondaires. Les stations de Fritillaire pintade sont en grande partie maintenues en zone N et au sein de la trame verte des réservoirs de biodiversité secondaires. Le dossier indique qu'une station surfacique située dans le secteur NTh (sans trame verte) sera évitée par le projet.

Figure 4 : les sites Natura 2000 (Source : rapport de présentation page 93)

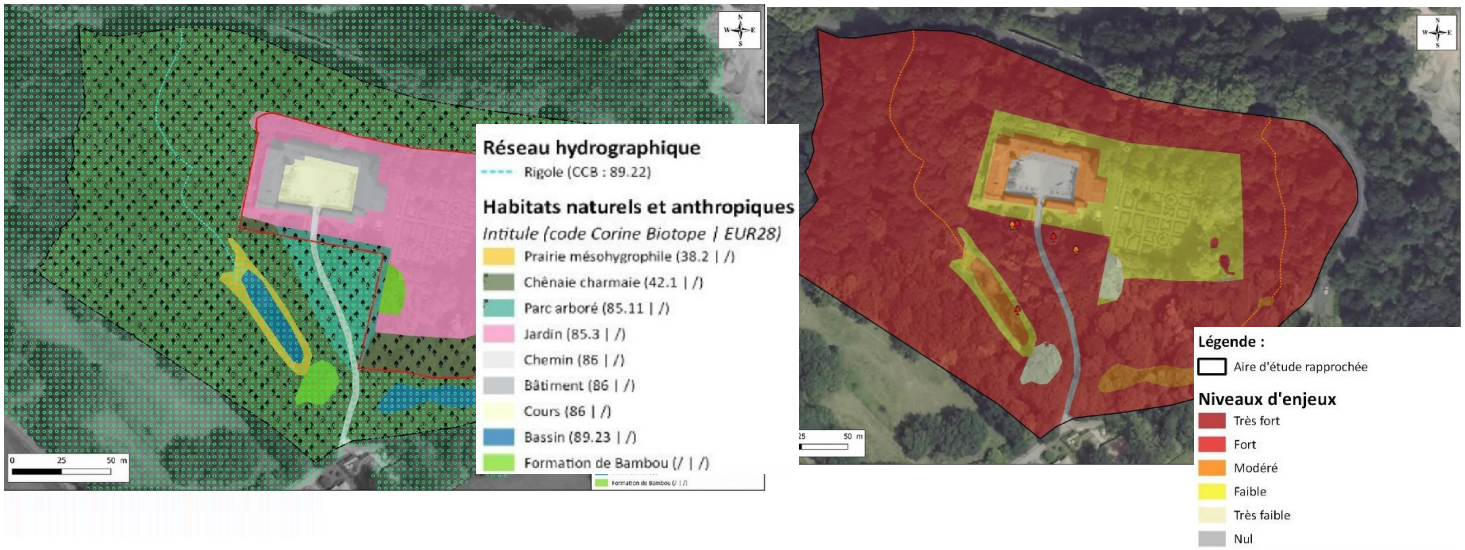


Figure 5 : Synthèse des enjeux écologiques et habitats (Source : rapport de présentation pages 20 et 24)

La MRAe considère que le projet génère une artificialisation des sols qu'il convient de préciser sur la base des dimensions du parking. Par ailleurs, le règlement du PLUi ne permet pas de limiter cette artificialisation.

La MRAe recommande d'introduire dans le règlement écrit du secteur NTh un coefficient de biotope[7] visant à encadrer l'artificialisation du domaine d'Array Sou Dou.

En tant que secteur destiné à l'hébergement hôtelier et à la restauration, le secteur NTh est susceptible d'entraîner la destruction d'espèces et d'habitats d'espèces d'intérêt communautaire au niveau des surfaces concernées par les aménagements. Selon le dossier, le projet implique la suppression d'environ 1,14 hectare de la sous-trame verte secondaire, dont 0,18 hectare de boisements, majoritairement pour la création du parking.

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.

Des mesures d'évitement et de réduction de l'impact prévisible relatif à la destruction des habitats et au dérangement des espèces sont prévues :

- conservation des arbres identifiés avec des cavités favorables au gîte de chiroptères ;
- préservation des nids des Martinets ;
- préservation des habitats de reproduction et de transit des amphibiens, odonates et reptiles (bassins et fossés).

La démarche ERC présentée prévoit le maintien des bassins et des rigoles, et des arbres identifiés comme habitat du Grand capricorne du Chêne en zone naturelle N et dans la sous-trame secondaire. Ces zonages permettent la réalisation de constructions et d'ouvrages sous condition.

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.

Le dossier indique une incidence résiduelle sur la zone humide estimée à 2 360 m². La MRAe estime toutefois que cette surface reste à confirmer en fonction des espaces effectivement artificialisés dans le cadre du projet (cf § III.B)

7 Le coefficient de biotope par surface définit la part de surface éco-aménagée (végétalisée ou favorable à l'écosystème) sur la surface totale d'une parcelle considérée par un projet de construction (neuve ou rénovation).

Envoyé en préfecture le 15/05/2023
Reçu en préfecture le 15/05/2023
Publié le 15/05/2023
ID : 040-244000675-20230510-DEL69_2023-DE

Le dossier indique que compte tenu des incidences sur la zone humide , un dossier [illegible]eau au titre de la rubrique 3.3.1.0 (zones humides) est requis, avec la mise en place de mesures [illegible] 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 mobilisées pour l'assurer[8].

C. Prise en compte de la ressource en eau

Des bassins et rigoles présents au sein de l'aire d'étude rapprochée permettent de stocker les eaux pluviales et de ruissellement lors des périodes pluvieuses. La pente générale étant orientée vers le nord, les eaux de ruissellement du site s'écoulent ensuite gravitairement vers le Luy, situé à environ 80 mètres du domaine.

La masse d'eau superficielle « *Le Luy du confluent de Luy de Béarn au confluent de l'Adour Charreau* » (FRFR278) présente un état écologique moyen et un bon état chimique. Selon le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) 2022-2027, l'état quantitatif et l'état qualitatif de l'aquifère libre « *Molasses, alluvions anciennes de Piémont et formations peu perméables du bassin de l'Adour* » (FRFG044) sont qualifiés de « bons .

Le règlement écrit du PLUi impose le raccordement du site au réseau d'assainissement qui assurera le traitement des eaux usées générées par les activités du site. La station d'épuration de Dax (quartier Saubagnacq) collecte et traite les effluents des communes de Dax, Seyresse, Oeyreluy, Narrosse, Yzosse et Saint-Pandelon. Selon le dossier, l'ensemble des analyses effectuées en 2021 conclut à un taux de rejet conforme aux exigences de l'arrêté d'autorisation préfectorale. 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.**

D. Prise en compte des risques

L'aire d'étude rapprochée n'est pas concernée par les zones inondables identifiées par l'Atlas des Zones Inondables « *Luy de France* », et se trouve en dehors des zones réglementaires du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRi) du secteur de Dax.

L'aléa retrait-gonflement des argiles, pouvant occasionner des glissements de terrain, est d'intensité modérée sur l'ensemble de l'aire d'étude.

Selon l'arrêté de classement sonore des infrastructures de transports terrestres de Saint-Pandelon, le site d'étude est concerné par les nuisances sonores de la RD 29 qui contourne le site au sud. Elle est la principale source de nuisance sonore perceptible depuis l'aire d'étude selon le dossier.

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.**

E. Incidences sur le patrimoine bâti, le paysage et le cadre de vie

Le château fait l'objet de deux servitudes d'utilité publique au titre des monuments historique : Château des Evêques (AC1) et Château des Evêques et ses abords (AC2). Il est identifié dans le PLUi en vigueur en tant qu'élément bâti à protéger. Le dossier détaille les enjeux patrimoniaux et paysagers du site : la cour d'honneur, les axes traversants, les jardins et le système de défense du Moyen Âge avec douves et talus, encore bien visibles et préservés.

Le dossier présente, à partir de la page 140, le schéma de composition paysagère du jardin et de la piscine ainsi que les dispositions constructives envisagées pour l'extension de l'orangerie, la restauration à l'identique du château et l'aménagement de sa cour. Le règlement écrit du secteur NTh prévoit des dispositions assurant le traitement paysager des espaces de stationnement. La MRAe relève que ces dispositions du projet (plantations de graminées) ne sont pas cohérentes avec le règlement du PLUi qui prescrit la plantation d'arbres destinés à procurer de l'ombrage (un arbre pour six places)[9].

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

8 Pour caractériser le gain écologique attendu par les mesures de compensation, le pétitionnaire pourra se référer au guide du dimensionnement de la compensation écologique1 du Ministère de la Transition Écologique réalisé en lien avec l'Office français de la Biodiversité, disponible au lien suivant https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Approche_standardis%C3%A9e_dimensionnement_compensation_%C3%A9cologique.pdf

9 Rapport de présentation page 138.

Envoyé en préfecture le 15/05/2023
Reçu en préfecture le 15/05/2023
Publié le 15/05/2023
ID : 040-244000675-20230510-DEL69_2023-DE

La MRAe note que les dispositions présentées permettent une valorisation du patrimoine sans consommation d'espace excessive pour la réalisation de l'extension de la grange (création d'une emprise au sol de 193 m², dont une partie sur l'emprise d'un bâtiment démoli). Elle relève toutefois que le dossier ne justifie pas la réduction, dans le règlement graphique, de la protection en tant que site classé du château et ses abords (figure n°2)[10].

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

F. Incidences sur les déplacements et les émissions de gaz à effet de serre

Le projet prévoit la réalisation d'un parking de 98 places pour l'accueil de voitures individuelles. Ce dimensionnement n'est pas étayé, notamment au regard du nombre d'hébergements prévus et des capacités de stationnement existantes à proximité du domaine Array Dou Sou. Par ailleurs, les cheminements doux desservant le domaine ne sont pas présentés dans le dossier.

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 relieraient 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.

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.

IV. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale

Le projet de déclaration de projet n°2 valant mise en compatibilité du PLUi 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.

À Bordeaux, le 8 mars 2023

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
la présidente de la MRAe

Signé

Annick Bonneville

10 La fiche relative à ce site classé est accessible par ce lien : https://www.pop.culture.gouv.fr/notice/merimee/PA00084009