



OBSERVATIONS DES PPA SUR LE PROJET DE PLUi-H - REPONSES PROPOSEES PAR LE GRAND DAX

Société/administration	Date de réception de l'avis	Forme de l'avis (courriel, courrier)	Avis favorable / défavorable	Observations	Propositions de prise en compte des observations par le Grand Dax
Chambre Agriculture des Landes	16/01/2023	Courriel	Avis favorable	"Suite à votre courrier d'invitation à la réunion d'examen conjoint sur le dossier de la DP n°2 le jeudi 26 janvier 2023, la Chambre d'agriculture des Landes ne sera pas disponible. A la lecture du rapport de présentation de la déclaration de projet, nous n'avons pas de remarque particulière à formuler sur le dossier de déclaration de projet, qui n'impacte pas défavorablement les activités agricoles. "	/
DDTM des Landes	08/02/2023	Courrier	Avis favorable	"Cette évolution du PLUi-H relève bien de la procédure de déclaration de projet en application de l'article R153-15 du code de l'urbanisme. Au vu du dossier accompagné de ses annexes, la procédure semble respectée et les travaux envisagés n'impacteront que l'espace occupé par le château avec la volonté de modifier au minimum l'aspect extérieur. Nous attirons, néanmoins, votre attention concernant l'emprise au sol des constructions qui est limitée à 20% à l'article 2,1,4 du règlement et la hauteur qui est limitée à 12 mètres. La collectivité devra justifier le respect de ces limitations dans le cadre du projet. Au vu des éléments, le dossier n'apporte pas d'autres remarques de ma part."	La hauteur maximale de l'extension est projetée à 9,85 mètres. Elle respecte la limite de 12 mètres autorisée dans le PLUi-H. L'emprise au sol du projet est estimé à 1 380 m² : => 224 m² pour l'extension, => 68 m² pour la piscine, => 1 088 m² d'emprise du château existant. L'emprise au sol des constructions existantes et projetées représenterait 11% de l'emprise du STECAL de 1,17 ha (surface du STECAL initiale, présentée aux PPA de 1,29 ha, réduite à 1,17 ha après enquête publique).
CCI des Landes	20/02/2023	Courrier	Avis favorable	"Vos services avaient eu l'amabilité d'associer ceux de la Chambre de Commerce et d'Industrie dès le lancement de ce projet par M. DEVENA et nous considérons toujours que cette réhabilitation d'envergure sera de nature à doper considérablement l'attractivité du lieu et du territoire. Pour ces raisons, nous sommes favorables à ce projet. Nous avons eu l'occasion de le souligner, mais nous réitérons ici cette remarque essentielle. Le projet tel qu'il est décrit présent n'a pas trait à l'activité hôtelière, mais simplement à de l'hébergement lié à l'évènementiel qui sera développé sur le site."	/
Conseil Départemental des Landes	20/02/2023	Courrier	Avis favorable	"Ces modifications ne présentent pas d'incidence sur nos domaines de compétence."	/
DREAL	26/01/2023	PV examen conjoint	Avis favorable	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.	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. »