

Dax, le 26 septembre 2023

Modification de droit commun n°1
Examen du dossier cas par cas *ad hoc*

**Mémoire en réponse à l'avis conforme de la Mission Régionale de
l'Autorité environnementale du 22 août 2023**

Publié le 27 septembre 2023

MRAe « *Considérant que la parcelle BC 267 à Dax actuellement classée en zone urbaine UCp s'inscrit dans le prolongement et les caractéristiques de la zone UCp ; **qu'il convient de mieux justifier son projet de reclassement en zone UBp plus dense** ».*

GD Réponse apportée :

Après vérification, la parcelle BC n°267 sise 32 rue des Jardins à Dax a été intégrée par erreur dans le secteur à faire évoluer en UBp. A ce jour, cette parcelle ne fait pas l'objet d'un projet de densification.

Aussi, cette parcelle sera maintenue dans le zonage actuel UCp.

MRAe « *... Considérant que les parcelles de projet AE 5 et AD 11 actuellement classées en zone UE à Seyresse s'inscrivent dans le prolongement de la zone à urbaniser 1AU du secteur rue de Pomes couvert par l'OAP 16.1 ; **qu'il serait opportun de créer une OAP sur ces parcelles reclassées en zone UC afin d'encadrer la réalisation des logements en cohérence avec le secteur de la rue de Pomes et le projet de développement de la commune de Seyresse inscrit au PLUi. ...**»*

GD Réponse apportée :

L'opportunité de créer une nouvelle OAP sur les parcelles en zone UE AE 5 et AD 11 reclassées en zone UC dans le projet de modification n°1 pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine évolution du PLUi-H.

MRAe «*... Considérant que les secteurs NXe relèvent de l'assainissement autonome ; que l'aptitude des sols à l'infiltration est défavorable sur ces secteurs ; **qu'il convient de s'assurer, dans ces secteurs, que les dispositifs d'assainissement individuel seront conformes à la réglementation. ...**».*

GD Réponse apportée :

Le Grand Dax a transféré sa compétence en matière d'assainissement au SYDEC pour la commune de Heugas et à EMMA 40 pour la commune de Rivière-Saas-et-Gourby. Ces syndicats seront consultés au moment du dépôt des autorisations d'urbanisme et seront alors chargés de vérifier le respect de la réglementation en vigueur relative aux installations d'assainissement autonome.

MRAe « ... Considérant que, selon le dossier, le projet de modification n°1 induit la production de 1 975 logements supplémentaires sur les 30 prochaines années ; que le rapport précise que le réseau d'alimentation en eau potable et d'assainissement collectif disposent de capacités suffisantes pour répondre à cette augmentation ; **qu'il convient cependant de mieux justifier cette production de logements supplémentaires sur le territoire intercommunal au regard des besoins en logements et en cohérence avec les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi en vigueur et du SCoT du Grand Dax ; qu'une réduction des surfaces ouvertes à l'urbanisation à vocation résidentielle en extension serait, le cas échéant, à réaliser. ... »**

GD Réponse apportée :

La production de logements supplémentaires exposée dans ce projet d'OAP s'inscrit dans une projection des besoins en logements à moyen et long terme (20, 30 ans), soit d'ici 2050 environ. Aussi, ce projet s'inscrit dans la perspective de l'application de l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) introduit par la loi Climat et Résilience promulguée en 2021, en proposant une offre en renouvellement urbain afin d'accompagner la mutation de friches commerciales en milieu déjà artificialisé.

La création d'une OAP en milieu déjà urbanisé, desservie par les réseaux à proximité de l'offre de services et de transports vient répondre à la nécessité de limiter voire réduire la consommation foncière liée à l'habitat tout en favorisant la création de logements aux besoins du territoire.

Ce projet s'inscrit en cohérence d'une part avec le SCoT du Grand Dax approuvé en 2014 ainsi qu'avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi-H et notamment le point 2.2 « Proposer une offre en logements diversifiée, adaptée aux évolutions des profils des habitants ».

Le SCoT du Grand Dax, approuvé en 2014 reflétait déjà ce besoin : objectif n°2 du *document d'orientation et d'objectifs* « Constituer un territoire équilibré et solidaire », point 3 *maîtriser l'étalement urbain, renforcer les centralités et promouvoir les architectures respectueuses de l'environnement et du cadre local* ».

Le SCoT a intégré les objectifs de diminution de consommation d'espace intégré par la loi d'Engagement National pour l'Environnement repris dans le PADD du PLUi-H. Ce document cadre orientait déjà la concentration de la production en logement sur le pôle urbain que constitue les commune de Dax et Saint-Paul-lès-Dax.

Les objectifs définis par le PLUi-H concentrent à horizon 2030 une réalisation par densification, extension ou renouvellement urbain de 28% de l'offre totale à l'échelle du Grand Dax sur la commune de Saint-Paul-lès-Dax.

Le programme d'orientations et d'actions (POA), document cadre définissant la politique de l'habitat et du logement définit les perspectives et objectifs à atteindre sur 6 ans, soit une perspective temporelle 5 fois moins importante que celle introduite par cette OAP.

Aussi, dès 2025, le Grand Dax mènera une réflexion afin de prendre en compte l'avancée des projets pour adapter les objectifs à atteindre pour les 6 années suivantes. A cette occasion, une réflexion sera menée afin de reconsidérer si besoin les surfaces ouvertes à l'urbanisation à vocation résidentielle en extension au vu de l'avancée des projets d'aménagement de ces secteurs.

Par ailleurs, dès lors que la modification du SRADDET aura été approuvée d'ici le 22 novembre 2024, afin notamment de faire évoluer le volet foncier en vue de l'application du ZAN, le Grand Dax mènera d'une part une procédure d'évolution du SCoT à horizon 2027 (13 ans après son approbation) et une procédure d'évolution du PLUi-H à horizon 2028 (moins de 9 ans après son approbation).

D'un point de vue statistique, cette production peut d'ores et déjà être justifiée au regard des besoins en logements identifiés sur le territoire en prenant en compte deux facteurs (source bilan triennal du POA) :

- Le desserrement des ménages 1.83 personnes/ménage à horizon 2030,
- Le vieillissement de la population.

Ces deux facteurs impliquent à eux seuls un nécessaire besoin en logements nécessaire au besoin de la population existante, sans prise en compte des besoins en nouveaux logements. Par ailleurs, l'analyse des besoins sociaux de la commune de Saint-Paul-lès-Dax de 2023 démontre une augmentation de la population d'environ 10% depuis 2013. La vacance est plutôt faible (5%) et les familles monoparentales augmentent de 5 points depuis 2013 et représentent 35% des ménages. Les 2/3 des ménages installés depuis moins de 5 ans ne sont pas issus de la commune ce qui témoigne d'une attractivité certaine.

Dans ce contexte tant règlementaire que local, ce projet d'OAP semble s'inscrire dans une nouvelle dynamique afin de répondre aux enjeux de renouvellement urbain auxquels sera confronté le territoire du Grand Dax dans les années à venir.



« rend un avis conforme »

sur ***l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale*** pour le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) de Grand Dax Agglomération.

Conformément à l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme, la communauté d'agglomération de Grand Dax Agglomération rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission Régionale d'Autorité environnementale <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr>.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) de Grand Dax Agglomération est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis fait l'objet de modifications. La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis. »