

DEPARTEMENT des LANDES

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND DAX

ENQUETE PUBLIQUE

**Déclaration de projet n°3 valant mise en
compatibilité du PLUi-H du Grand Dax
Centre de gériatrie du Lanot**

Valérie BEDERE Commissaire Enquêteur

Sommaire

DOSSIER A : Rapport sur l'enquête publique

1. GENERALITES	5
1.1. Préambule	5
1.2. Objet de l'enquête.....	5
1.3. Cadre juridique de l'enquête.....	5
1.4. Nature et caractéristiques du projet.....	5
1.5. Composition du dossier soumis à l'enquête publique	9
2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	9
2.1. Désignation du commissaire enquêteur	9
2.2. Concertation préalable.....	9
2.3. Réunion d'examen conjoint.....	9
2.4. Modalités de l'enquête.....	10
2.5. Information effective du public.....	10
2.6. Clôture de l'enquête et modalité de transfert du dossier et du registre.....	11
2.7. Notification du procès-verbal des observations et Mémoire en réponse du maître d'ouvrage	11
2.8. Relation comptable des observations	11
3. OBSERVATIONS, CONSULTATIONS et ANALYSES.....	12
3.1. Consultation des personnes publiques et organismes associés.....	12
3.2. Observations du public.....	14
3.3. Réponses de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax.....	14
3.4. Traitement des observations par le commissaire enquêteur	15
3.5. Analyse du projet par le commissaire enquêteur	16
4. ANNEXES DU RAPPORT – documents joints séparés	18
1. GENERALITES	21
1.1. Préambule	21
1.2. Objet de l'enquête.....	21
1.3. Cadre juridique de l'enquête.....	21
1.4. Présentation du projet	21
1.5. Déroulement de l'enquête publique	22
2. CONCLUSIONS ET AVIS	23

DEPARTEMENT des LANDES

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND DAX

ENQUETE PUBLIQUE

**Déclaration de projet n°3 valant mise en
compatibilité du PLUi-H du Grand Dax
Centre de gériatrie du Lanot**

DOSSIER A

Rapport sur l'enquête publique

Valérie BEDERE Commissaire Enquêteur

DOSSIER A : Rapport sur l'enquête publique

1. GENERALITES

1.1. Préambule

Le Centre hospitalier de Dax envisage la construction d'un nouvel EHPAD, les Albizzias, sur le site du Lanot à Dax. Les dispositions actuelles du PLUi-H ne permettent pas d'accueillir le projet en raison d'un zonage incompatible.

1.2. Objet de l'enquête

L'enquête publique porte sur la déclaration de projet N° 3 valant mise en compatibilité du PLUi-H du Grand Dax.

1.3. Cadre juridique de l'enquête

L'enquête publique s'inscrit notamment dans le cadre des dispositions juridiques suivantes :

- Le code de l'urbanisme notamment les articles L.153-41 et suivants,
- Le code de l'environnement notamment les articles L.123-1 et suivants, et R.123-1 et suivants.
- L'arrêté N° ARR03-2023 de prescription de la procédure du 1^{er} février 2023 modifié le 31 juillet 2023.

Cette enquête publique a été prescrite par arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax, N° ARR30-2023 du 26 octobre 2023 - *Annexe 1 Arrêté prescrivant l'enquête publique.*

1.4. Nature et caractéristiques du projet

Les éléments qui suivent sont extraits des pièces du dossier d'enquête publique et du PLUi-H.

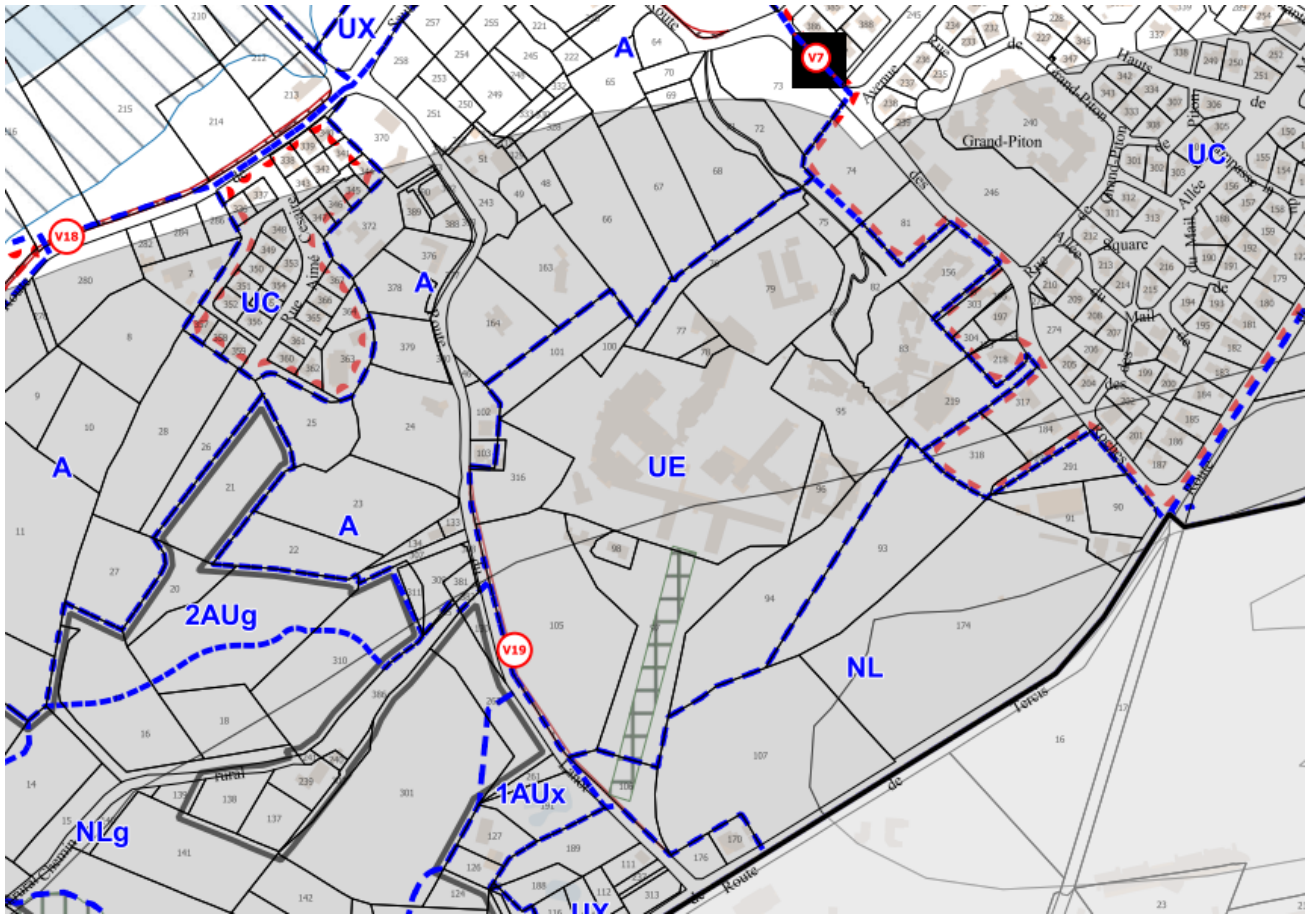
- ▶ La présentation du projet et de son intérêt général

Dans le cadre de l'élaboration de son Schéma Directeur Architectural, le Centre Hospitalier Dax-Côte d'Argent, porte le projet de construction d'un EHPAD, dénommé les Albizzias, sur le site du Lanot.

L'actuel EHPAD, les Albizzias, est situé en centre-ville, rue Joseph Darque. Cet établissement n'est plus adapté aux besoins d'une telle structure et nécessiterait d'important travaux pour permettre le maintien de son fonctionnement.

- ▶ La situation du projet en matière d'urbanisme

Le site du Lanot fait l'objet de classement selon plusieurs zonages au règlement graphique PLUi-H actuel - cf figure ci-dessous.



Zonages du site du Lanot - Extrait du règlement graphique PLUi-H - Dax

Afin de réaliser la construction de l'EHPAD, les Albizzias, des modifications du PLUi-H sont nécessaires. Elles sont illustrées par les planches ci-dessous tirées du rapport de présentation, pages 16 et 17, qui présentent le site dans ses versions antérieures et postérieures à la modification de zonage objet de l'enquête publique.

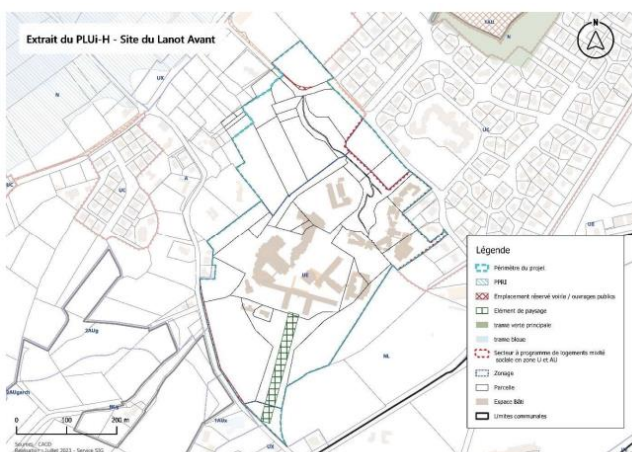


Figure 1 : Règlement graphique avant la procédure de DP3

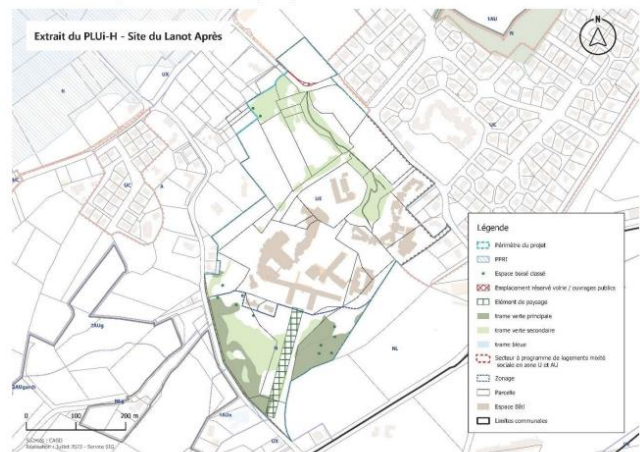


Figure 2 : Règlement graphique après la procédure de DP3

Site du Lanot Avant-Après - Extrait du rapport de présentation

Les évolutions projetées du périmètre et de la nature des zones sont décrites comme suit :

- Une réduction de la zone A, au Nord, au profit de la zone UE, sur 4,58 ha.
- Une réduction de la zone UC, au Nord-Est, au profit de la zone UE sur 0,85 ha.
- Une réduction de la zone UE, au Sud, au profit d'une zone N créée, sur 4,3 ha.

- Une réduction de la zone NL au Sud, au profit d'une zone N créée, sur 0,29 ha.
- La création de protections environnementales :
 - o 12 Espaces Boisés Classés ponctuels ajoutés sur des arbres à intérêt écologique.
 - o 2,77 ha de trame verte secondaire.
 - o 1,39 ha de trame verte principale.

▶ La motivation des changements apportés au PLUi-H

Les changements de zonage sont nécessaires, au niveau du PLUi-H en vigueur, afin de pouvoir autoriser la réalisation de l'opération projetée.

Après avoir envisagé un premier scénario de mutation de A en UE au Nord et inversement au Sud sans ajout de protection environnementale, la collectivité a finalement retenu une option visant à limiter le risque de destruction d'espèces et/ou habitats protégés, d'habitat d'intérêt communautaire, d'espèces d'intérêt écologique et de zone humide.

La version soumise à enquête publique vise à renforcer la protection environnementale du secteur tout en permettant la réalisation de l'opération projetée.

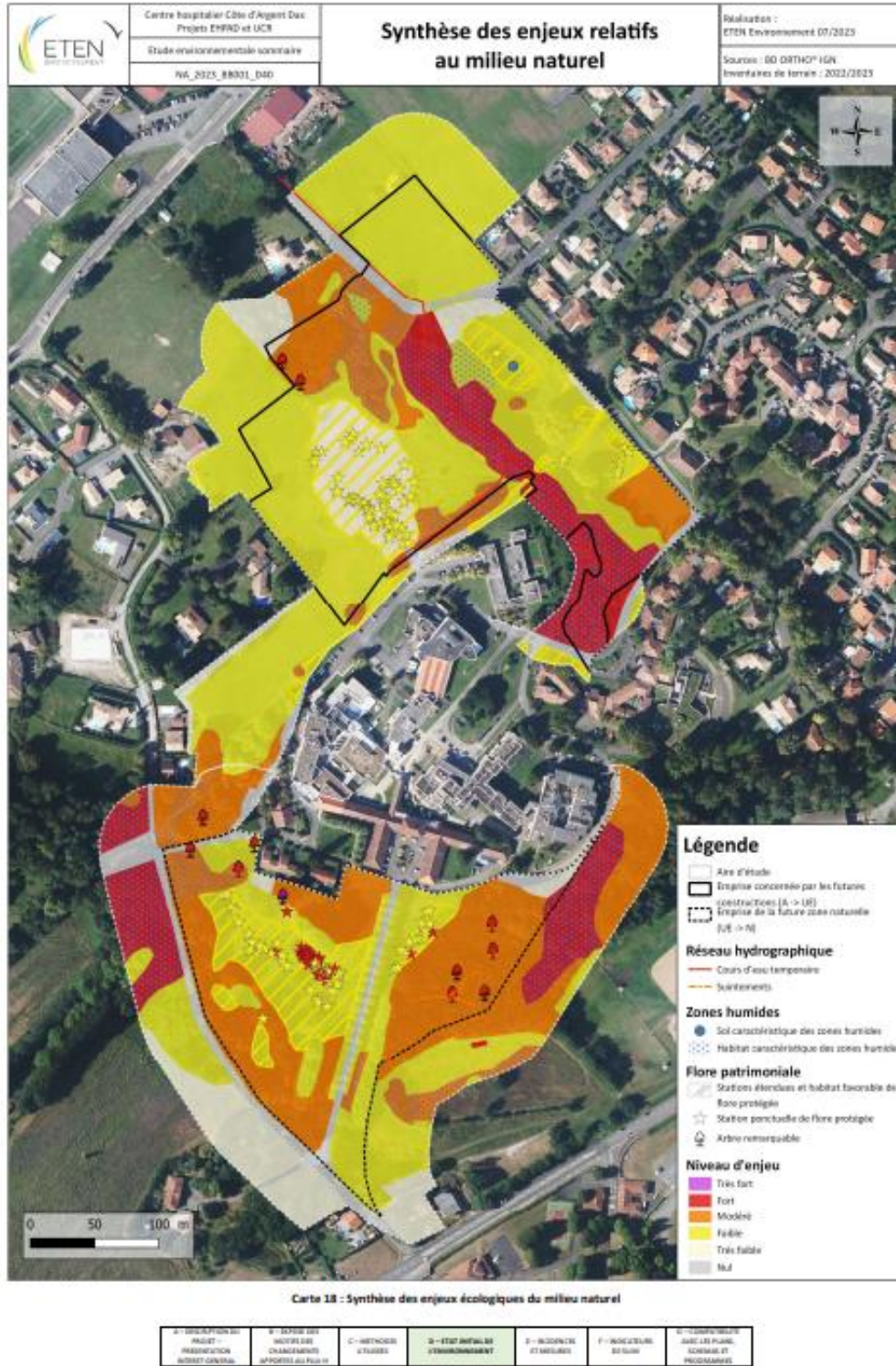
▶ Les impacts des changements sur l'environnement

Le projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale qui s'est fondée sur un état initial de l'environnement.

Les méthodes utilisées pour établir cet état initial sont décrites pour chaque milieu étudié.

Les enjeux ont été définis pour chaque milieu étudié, et ont conduit à l'évaluation de leur état de conservation ou de dégradation ainsi qu'à l'analyse des atouts, faiblesses, forces et opportunités.

Une synthèse des enjeux est présentée en page 136 du Rapport de présentation. Elle est suivie d'une hiérarchisation des enjeux assortie des préconisations associées à ceux-ci dont le schéma de synthèse est repris ci-après.



Les incidences du projet ont pu être évaluées et conduire à la définition des mesures ERC (éviter-réduire-compenser).

1.5. Composition du dossier soumis à l'enquête publique

Le dossier présenté à l'enquête publique est composé des pièces suivantes :

- A - Résumé non technique
- B - Rapport de présentation
- C - Avis de la MRAe
- C' - Mémoire en réponse du Grand Dax
- D - Courrier de la CDPENAF
- E - Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint
- F - Avis PPA
- G - Délibération du conseil communautaire du 25 octobre 2023 : PLUi-H Bilan de la concertation de la DP N°3
- H - Registre d'enquête publique
- I - Règlement graphique de la commune de Dax
- J - Arrêté du Président prescrivant l'enquête publique relative à la déclaration de projet N°3
- K - Décision de la Vice-Présidente du Tribunal Administratif : Désignation du commissaire enquêteur
- L - Informations diverses

2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

2.1. Désignation du commissaire enquêteur

Par la décision E23000066/64 du 29 août 2023, la Présidente du Tribunal Administratif de Pau désignait Madame Valérie BEDERE en qualité de commissaire enquêteur en vue de la conduite de l'enquête publique relative à la déclaration de projet N°3 emportant mise en compatibilité du PLUi-H - *Annexe 2 Décision du Tribunal Administratif.*

2.2. Concertation préalable

Les modalités de la concertation ont été définies par la délibération du Conseil de la Communauté d'Agglomération du 8 février 2023. La concertation s'est déroulée du 20 février 2023 au 17 octobre 2023.

D'après le bilan joint, au dossier d'enquête publique, aucune observation n'a été déposée ni sur le registre de la mairie de Dax et ni sur celui du siège au Grand Dax. De plus, la Communauté d'Agglomération ainsi que la commune de Dax n'ont pas été destinataires d'observations sur la déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité du PLUi-H.

Le Grand Dax n'a ainsi enregistré aucune observation par voie de courrier ou par courriel.

2.3. Réunion d'examen conjoint

La réunion d'examen conjoint s'est tenue le 3 octobre 2023 en mairie de Dax. Le procès-verbal relève les principaux échanges notamment concernant les points suivants :

- La modification du zonage entre le premier arrêté de prescription en date du 1^{er} février et le second arrêté de prescription en date du 31 juillet : Le projet de restituer en zone A les parcelles UE et NL au Sud du site est alors modifié pour les restituer finalement en zone N.

Le choix d'implantation du projet : Le site du Lanot plutôt que la réhabilitation de l'EHPAD existant.

- Le devenir de l'EHPAD existant à l'issue du projet de construction du nouvel établissement : Le risque de voir apparaître une friche urbaine.

Les réponses sont apportées par les représentants de la collectivité et de Centre hospitalier.

2.4. Modalités de l'enquête

Après avoir été désignée par décision du Tribunal Administratif de Pau, Valérie BEDERE, commissaire enquêteur, a pris contact avec les services en charge du dossier au sein de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax, en vue de prendre connaissance du dossier de l'enquête d'une part, d'examiner les modalités pratiques de l'organisation de celle-ci d'autre part.

C'est ainsi qu'ont été discutés notamment :

- Les éléments constitutifs de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique.
- Les dates de celle-ci, ainsi que sa durée.
- Les jours et heures de permanences à effectuer.
- Les formalités d'affichage et de publicité.

Les registres ont été paraphés par le commissaire enquêteur avant l'ouverture de l'enquête publique.

2.5. Information effective du public

L'enquête publique a été annoncée conformément à l'article 4 de l'arrêté prescrivant la mise à l'enquête du projet - *Annexe 3 Insertions dans les journaux* :

- Insertion dans les journaux

- Le Sud-Ouest édition Landes :
 - Samedi 28 octobre 2023
 - Samedi 25 novembre 2023
- Les Petites Affiches Landaises :
 - Samedi 28 octobre 2023
 - Samedi 25 novembre 2023

- Samedi Publicité locale

Le public a été informé, par voie d'affichage de l'avis d'ouverture de l'enquête publique au siège de l'enquête en mairie de Dax et sur site - *Annexe 4 Certificat d'affichage*.

- Publicité internet

L'avis a été mis en ligne sur le site internet de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax.

- Accueil du public

Le public a été accueilli lors de 3 permanences physiques :

- Samedi 18 novembre de 9h à 12h en mairie de Dax.
- Mercredi 29 novembre de 14h30 à 17h en mairie de Dax.
- Lundi 18 décembre 2023 de 14h30 à 17h30 au siège, Communauté d'Agglomération du Grand Dax.

L'enquête s'est déroulée régulièrement et sans incident notamment en ce qui concerne :

- L'information du public (affichage à la Communauté d'Agglomération, siège de l'enquête, en mairie de Dax et sur site, publicité dans les journaux et sur le site internet de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax).
- Les permanences tenues conformément à l'article 6 de l'arrêté de mise à l'enquête.
- Le dossier papier mis à disposition du public au siège de l'enquête ainsi qu'en mairie de Dax, les pièces du dossier en version numérique accessible sur un poste informatique dédié au siège de l'enquête publique et en mairie de Dax.
- La mise à la disposition du public d'un registre papier au siège de l'enquête publique et mairie de Dax ainsi qu'une adresse électronique pour la transmission des observations, pendant toute la durée de l'enquête publique.
- La mise à disposition de locaux adaptés, pour l'accueil du public dans les conditions favorables à l'expression des observations.
- L'accès à tous les documents nécessaires au bon déroulement de l'enquête.
- La réponse aux interrogations formulées par le commissaire enquêteur.

2.6. Clôture de l'enquête et modalité de transfert du dossier et du registre

Les registres ont été remis au commissaire enquêteur à l'issue de la dernière permanence.

Le 18 décembre, le délai de l'enquête ayant expiré, les registres ont été clos par le commissaire enquêteur, conformément à l'article 8 de l'arrêté.

2.7. Notification du procès-verbal des observations et Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Le procès-verbal des observations a été présenté puis transmis au demandeur le 21 décembre 2023 - *Annexe 5 PV de synthèse.*

Le mémoire en réponse a été reçu par le commissaire enquêteur le 5 janvier 2023 - *Annexe 6 Mémoire en réponse.*

2.8. Relation comptable des observations

Le public avait la possibilité d'émettre des observations par les moyens suivants :

- Lors des **3 permanences** tenues.
- Sur les **registres d'enquête** ouverts et mis à disposition au siège de l'enquête et en mairie de Dax.
- Par **correspondance** adressée au commissaire enquêteur, au siège de l'enquête.
- Par **courrier électronique**.

Les observations se sont réparties de la manière suivante :

Nombre de visiteurs	Nombre d'observations	Courriels et Courriers reçus
2	3	3

3. OBSERVATIONS, CONSULTATIONS et ANALYSES

3.1. Consultation des personnes publiques et organismes associés

Le dossier administratif comporte les avis et demandes des organismes comme suit.

La DDTM des Landes

Dans son courrier datant du 25 octobre 2023, la Directrice départementale formule plusieurs remarques :

- Une incohérence sur l'évolution du zonage qui a été clarifiée avec les services pour prise en compte.
- L'intérêt d'ajouter des plans avant et après travaux, avec l'implantation du plan de masse ainsi que le nouveau zonage sur la carte des enjeux identifiés.
- Une argumentation plus étayée du choix de la délocalisation de l'activité sur le site du Lanot et une indication concernant les réflexions sur le devenir du site actuel.
- Des compléments nécessaires concernant l'impact sur l'activité agricole.
- La prise en compte de l'avis de la MRAe.

La DDTM des Landes/CDPENAF

Dans son courrier datant du 10 octobre 2023, la DDTM des Landes précise que l'avis de la CDPENAF ne sera pas mobilisé au titre de l'auto-saisine prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

La MRAe

Dans son avis en date du 19 octobre 2023, la MRAe formule plusieurs recommandations notamment concernant les points suivants :

- Fournir dans le dossier, le règlement graphique avant et après la mise en compatibilité N° 3, identifiant de manière lisible les zones à reclasser, assortis d'une légende lisible.
- Présenter les impacts de réduction de la surface agricole sur le territoire et la réduction du programme de logements en mixité sociale en UC sur le projet communal.
- Intégrer dans le dossier le résultat des inventaires de terrain programmés en septembre 2023 sur les deux zones pour appréhender la sensibilité globale de l'espace.
- Justifier l'impossibilité de mettre en œuvre des mesures d'évitement-réduction dans le cadre de la mise en compatibilité du PLUi-H.
- Fournir l'expertise de la zone humide pédologique dans la zone nord afin de mettre en œuvre les mesures réglementaires d'évitement-réduction nécessaire.
- Préciser dans le règlement graphique la modalité de protection de l'alignement d'arbres dans la zone sud.
- Préciser le volume d'eau potable annuel autorisé afin de s'assurer de la faisabilité du projet de construction.
- Préciser dans le dossier le système de gestion des eaux pluviales prévu réglementairement.

La Communauté d'Agglomération du Grand Dax

Dans son mémoire en réponse à l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale, en date du 6 décembre, annexé au dossier, la Communauté d'Agglomération du Grand Dax apporte les réponses suivantes :

- Règlement graphique : Le Grand Dax a retravaillé deux cartes afin de les rendre plus lisibles et a ajouté deux cartes afin de cibler les évolutions de zonage.
- Site de moindre impact : Les études menées et hypothèses formulées ayant conduit au choix du site retenu sont décrites.
- Impact de la réduction de la surface agricole : les parcelles concernées ne sont plus exploitées depuis 30 ans. Il n'existe aucun bail agricole.
- Impact de la réduction du programme de logements en mixité sociale sur le projet communal : Il est précisé que l'impact n'est pas significatif dans la mesure où les objectifs déterminés par l'article 55 de la loi SRU ont été atteints, la commune de Dax ayant dépassé le taux de 20% de logements locatifs sociaux.
- Résultats des inventaires de terrain : Les expertises complémentaires ont été publiées et n'ont révélé aucun enjeu supplémentaire.
- Mesures d'évitement-réduction : Il est précisé que la mesure de réduction a été mise en place en préservant 56% des habitats inventoriés. Il est également mentionné que les mesures compensatoires seront définies dans le cadre du dossier de dérogation à l'interdiction de destruction des espèces protégées réalisé dans le cadre du projet.
- Expertise de la zone humide pédologique dans la zone nord : Il est rappelé la présence de l'expertise dans le dossier et précisé que des expertises complémentaires seront effectuées dans le cadre du dossier loi sur l'eau à venir.
- Modalité de protection de l'alignement d'arbres dans la zone sud : Il est rappelé que des mesures de protection sont déjà inscrites au PLUi-H au titre d' « espace boisé classé ».
- Espèces végétales allergisantes : Il est précisé que deux espèces allergisantes, charme et noisetier, seront retirées de la liste suggérée au règlement écrit du PLUi-H.
- Volume d'eau potable annuel autorisé : Le volume est évalué à 4000m3 annuel et sera absorbable en l'état par l'unité de distribution de Saubagnacq.
- Système de gestion des eaux pluviales : Il est rappelé que la gestion des eaux pluviales est encadrée par les dispositions du règlement écrit du PLUi-H et que le porteur de projet devra présenter la gestion des eaux pluviales dans son dossier loi sur l'eau.
- Dispositifs de défense incendie : Il est indiqué que les dispositifs de défense incendie seront développés en conformité avec les diverses réglementaires en vigueur lors du dépôt de permis de construire.

Le commissaire enquêteur prend acte des avis ci-dessus et souligne :

- Que le projet n'a pas suscité d'opposition mais a donné lieu à des demandes de compléments et recommandations.
- Que la Communauté d'Agglomération a procédé à des compléments en réponse aux avis formulés.
- Que la Communauté d'Agglomération du Grand Dax, dans son mémoire intégré au dossier d'enquête le 6 décembre, a apporté ses réponses à l'avis de la MRAe.
- Que les questions soulevées ont permis de répondre aux interrogations du commissaire enquêteur, reprises dans le PV de synthèse soit :
 - o L'impact des modifications sur la production du logement social et adéquation avec les objectifs fixés dans le cadre de la planification territoriale.
 - o L'utilisation actuelle de la zone agricole et impact de la modification sur la production relevant de ce secteur d'activité.

3.2. Observations du public

M1. Monsieur Bruno CAHUZAC - Société Linnéenne de Bordeaux

En synthèse, le courrier mentionne :

- Le sérieux et la bonne argumentation de l'évaluation environnementale.
- L'absence d'objection pour la mise en compatibilité du PLUi-H, relatif à la construction complémentaire ou rénovation des bâtiments en projet, tels que décrits dans le dossier.
- L'approbation de la proposition de classement « zone naturelle » d'une partie du site, du fait de la présence d'une riche station (et assez originale) d'une espèce végétale rare en Aquitaine.

M2. Monsieur Georges CINGAL - Fédération S.E.P.A.N.S.O. Landes

En synthèse, le courrier mentionne :

- Le bénéfice résultant de l'opération consistant à passer la zone constructible en réserve et à la place construction sur des parcelles agricoles en friche et sans grands intérêts.
- La nécessité d'assurer un suivi de la zone protégée notamment au regard des espèces exotiques envahissantes. « *S'il n'est pas possible de les éradiquer, il faut au moins veiller à contenir leur expansion* ».
- L'avis favorable de la SEPANSO au projet n°3 pour mise en compatibilité du PLUi-H de la Communauté de Communes du Grand Dax.

M3. Madame Annick CAZABAT et Monsieur Charles CAZABAT

En synthèse, le courrier mentionne :

- Le projet est tout à fait adapté au regard des enjeux identifiés.
- Le secteur contient une belle station d'Adénocarpe de Lainz.
- Il serait utile de mettre en place un plan de gestion de la station d'Adénocarpe de Lainz.

3.3. Réponses de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax

Dans sa note de réponse, la Communauté d'Agglomération du Grand Dax précise les éléments suivants :

Station d'Adénocarpe de Lainz

A ce jour, aucun plan de gestion détaillé du secteur Sud n'a été défini.

Des objectifs de gestion pourront toutefois être proposés sur cette zone dans le cadre du dossier de demande de Dérogation à l'interdiction de Destruction d'Espèces Protégées (DDEP) du projet d'EHPAD, dossier qui devra être constitué par le Centre Hospitalier Dax Côte d'Argent. En effet, des actions de gestion pourraient être mises en place afin de répondre à deux enjeux majeurs de la zone Sud :

- le maintien à long terme et le suivi des stations d'Adénocarpe de Lainz ;
- la gestion et le suivi des espèces exotiques envahissantes.

Ces mesures de gestion pourront s'accompagner de la mise en place d'un parcours pédagogique afin de sensibiliser les usagers aux enjeux écologiques du secteur.

Modification de la Zone UC

Le changement de zonage des parcelles CE 0081 et CE 0074 (identifiées par une étoile dans les extraits du PLUi-H avant et après ci-dessous) génère la suppression de la servitude de mixité sociale sur ces parcelles.

Le Règlement écrit du PLUi-H détermine, p.36, dans la « règle 1 applicable sur les communes de Dax, Saint-Paul-Lès-Dax, Narrosse et Saint-Vincent-de-Paul », pour « toute opération d'aménagement, de réhabilitation de bâtiment ou de construction égale ou supérieure à 12

logements, l'obligation d'affecter au minimum 30% du programme de logements à du logement locatif social bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat (PLUS, PLAI, PLS). »

Ces parcelles initialement en UC seraient reclassées en UE via la procédure en cours. Or, la zone UC est soumise à cette obligation contrairement à la zone UE, réservée aux équipements publics ou de services publics, et à certaines constructions qui leur sont directement liées.

Tel que cela a été développé par le Grand Dax dans le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, la suppression de la servitude de mixité sociale sur ce secteur n'est pas considérée comme étant significative au regard du nombre de logements sociaux déjà existants sur la commune et l'atteinte des objectifs déterminés par l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000.

Le bilan triennal du programme d'orientation et d'action (POA) du PLUi-H démontre que la commune de Dax a atteint et dépassé le taux de 20% de logements locatifs sociaux par rapport au nombre de résidences principales en 2021.

En effet, par arrêté préfectoral signé en date du 30 mai 2023, la commune de Dax affiche un taux de logements sociaux de 22,46 % soit 2 793 logements sociaux.

Le PLUi-H conforte par ailleurs la production de logements sociaux sur son territoire, et notamment sur Dax, en identifiant au règlement graphique des secteurs de mixité sociale, où les conditions de réalisation de logements sociaux sont précisées p. 36 du règlement littéral.

Aussi, la suppression de 7 821 m² de zone UC (parcelles CE0081 et CE0074), reclassée en zone UE, n'a donc pas d'impact pour l'attente des objectifs de mixité sociale pour la commune de Dax.

- **Modification de la Zone A**

Concernant le changement de zonage des parcelles actuellement classées en zone agricole (A), en jaune dans l'extrait ci-dessus avant mise en compatibilité, le Grand Dax, dans le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, a précisé que la réduction de ces surfaces agricoles présentait un impact nul à l'échelle du territoire.

En effet, ces surfaces ont été classées en agricole mais ne sont plus exploitées depuis 30 ans. Elles appartiennent depuis longtemps au centre hospitalier et accueillait l'ancienne ferme de l'hôpital.

Il n'existe à ce jour aucun bail agricole sur ces surfaces.

Le Grand Dax précise par ailleurs que la Chambre d'agriculture a été saisie en tant que personne publique associée dans le cadre de cette procédure et n'a émis aucune observation à ce sujet.

3.4. Traitement des observations par le commissaire enquêteur

Les observations du public en lien avec les modifications proposées dans le projet ont été peu nombreuses.

Aucune opposition, aucune contre-proposition n'ont été formulées.

Les 3 courriers adressés au commissaire enquêteur soulignent l'intérêt environnemental du projet au regard de la protection d'une espèce végétale réputée rare en Nouvelle-Aquitaine, l'Adénocarpe de Lainz, identifiée sur le site.

Commentaire du CE

Le commissaire enquêteur considère que le projet n'a pas suscité d'inquiétude au sein des résidents riverains du projet et qu'il fait l'objet d'une approbation par trois organismes de compétences environnementales.

3.5. Analyse du projet par le commissaire enquêteur

Dans le cadre de l'enquête publique en question, le commissaire enquêteur a examiné l'impact des modifications proposées en termes d'environnement et d'urbanisme, leur articulation avec le PADD du PLUi-H et le caractère d'intérêt général du projet.

Rappel des modifications proposées

La mise en compatibilité du PLUi-H et notamment du règlement graphique comprend les éléments suivants :

- Au Nord :

La réduction de la zone A au profit de la zone UE, sur 4,58 ha ;

La réduction de la zone UC au profit de la zone UE, sur 0,85 ha (et l'adaptation en conséquence du secteur à programme de logements mixité sociale).

- Au Sud :

La réduction de la zone UE au profit d'une zone N, sur 4,3 ha ;

La réduction d'une zone NL au profit d'une zone N, sur 0,29 ha.

L'ajout de protection environnementale :

12 EBC ponctuels ajoutés sur les arbres à intérêt écologique (arbres à Grand Capricorne) ;

2,77 ha de trame verte secondaire ;

1,39 ha de trame verte principale.

Impact des modifications en termes d'environnement et d'urbanisme

En matière d'environnement :

- Les incidences sont considérées comme majoritairement positives au regard de la création d'une zone N et de l'ajout de protections environnementales au Sud de la zone du projet.
- Il persiste des incidences faibles au Nord du fait de l'urbanisation d'une zone A.

En matière d'urbanisme :

- La zone UE progresse globalement en gagnant 1,13ha permettant la réalisation d'un projet cohérent avec le zonage préexistant ne créant pas de nouvelles dispositions d'urbanisme.
- Le recul de la zone UC n'a pas d'effet négatif sur le taux de production de logements sociaux. D'une part sa surface est limitée en termes de potentiel de construction et d'autre part la commune a dépassé son objectif de production.
- La zone A n'est pas cultivée depuis plus de 30 ans et ne fait pas l'objet d'un bail agricole.

Articulation des modifications proposées avec le PADD

Ayant pour objet la construction d'un nouvel EHPAD, le projet s'inscrit dans l'axe 2 Un territoire équilibré et solidaire, et plus spécifiquement le point 2.1 Maintenir voire renforcer l'offre d'équipements et de service au plus près de la population.

L'intérêt général du projet motivant la modification

Le diagnostic territorial réalisé pour le PLUi-H indique que le solde migratoire est positif sur la totalité des tranches d'âge, traduisant notamment l'attractivité du territoire pour les familles (de 30 à 45 ans) avec enfants (de moins de 15 ans) et les retraités.

Il indique que les plus de 80 ans présentent des flux particulièrement importants, pouvant s'expliquer par l'arrivée de personnes âgées intégrant des structures d'hébergement médicalisées, ou cherchant à s'approcher des lieux de cure.

Il précise également que la Ville de Dax connaît une augmentation de son attractivité sur la dernière période, alors que de nombreuses communes alentours voient le solde migratoire être moins important, voire devenir négatif.

Enfin, le diagnostic fait état d'un profil nettement plus vieillissant au sein du pôle urbain (33 % des personnes ont plus de 60 ans) que dans les communes plus rurales, où seule 21,6 % de la population a plus de 60 ans. Ces dernières connaissent un vieillissement marqué, tout comme les pôles

secondaires qui peuvent subir le vieillissement in situ des ménages installés dans les secteurs pavillonnaires lors des vagues d'accession à la propriété des années 1980.

Commentaire du CE

Au regard des éléments analysés ci-dessus le Commissaire enquêteur considère que :

- **Le projet a un impact négatif faible sur l'environnement dans la zone Nord et un impact positif notable dans la zone Sud.**
- **Le projet a un effet mineur sur l'urbanisme relatif au gain d'1,13ha au profit de la zone UE.**
- **Le projet ne compromet ni l'activité agricole ni l'atteinte des objectifs en matière de mixité sociale.**
- **Le vieillissement constaté de la population met en évidence un besoin en équipement d'accueil adapté inscrit au PADD du PLUi-H et confère au projet son caractère d'intérêt général.**

4. ANNEXES DU RAPPORT - documents joints séparés

Annexe 1 - Arrêté prescrivant l'enquête publique

Annexe 2 - Décision du Tribunal Administratif

Annexe 3 - Insertions dans les journaux

Annexe 4 - Certificat d'affichage

Annexe 5 - PV de synthèse

Annexe 6 - Mémoire en réponse

DEPARTEMENT des LANDES

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND DAX

ENQUETE PUBLIQUE

**Déclaration de projet n°3 valant mise en
compatibilité du PLUi-H du Grand Dax
Centre de gériatrie du Lanot**

DOSSIER B Conclusions et Avis

Valérie BEDERE Commissaire Enquêteur

DOSSIER B : Conclusions et Avis

1. GENERALITES

1.1. Préambule

Le Centre hospitalier de Dax envisage la construction d'un nouvel EHPAD, les Albizzias, sur le site du Lanot à Dax. Les dispositions actuelles du PLUi-H ne permettent pas d'accueillir le projet en raison d'un zonage incompatible.

1.2. Objet de l'enquête

L'enquête publique porte sur la déclaration de projet N° 3 valant mise en compatibilité du PLUi-H du Grand Dax.

1.3. Cadre juridique de l'enquête

L'enquête publique s'inscrit notamment dans le cadre des dispositions juridiques suivantes :

- Le code de l'urbanisme notamment les articles L.153-41 et suivants,
- Le code de l'environnement notamment les articles L.123-1 et suivants, et R.123-1 et suivants.
- L'arrêté N° ARR03-2023 de prescription de la procédure du 1^{er} février 2023 modifié le 31 juillet 2023.

Cette enquête publique a été prescrite par arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax, N° ARR30-2023 du 26 octobre 2023 - *Annexe 1 Arrêté prescrivait l'enquête publique.*

1.4. Présentation du projet

Le Centre Hospitalier Dax-Côte d'Argent, porte le projet de construction d'un EHPAD, dénommé les Albizzias, sur le site du Lanot.

Les dispositions actuelles du PLUi-H, applicables au site du Lanot, ne permettent pas la réalisation du projet en question.

Afin de réaliser la construction de l'EHPAD, les Albizzias, des modifications du PLUi-H sont nécessaires. L'évolution graphique porte sur les éléments suivants :

- Réduction de la zone A, au Nord, au profit de la zone UE, sur 4,58 ha.
- Réduction de la zone UC, au Nord-Est, au profit de la zone UE sur 0,85 ha.
- Réduction de la zone UE, au Sud, au profit d'une zone N créée, sur 4,3 ha.
- Réduction de la zone NL au Sud, au profit d'une zone N créée, sur 0,29 ha.
- Création de protections environnementale :
 - o 12 Espaces Boisés Classés ponctuels ajoutés sur des arbres à intérêt écologique.
 - o 2,77 ha de trame verte secondaire.
 - o 1,39 ha de trame verte principale.

1.5. Déroulement de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée sans incident du 18 novembre au 18 décembre 2023 soit sur 31 jours consécutifs.

Le public a été informé, par voie de presse, par affichage de l'avis d'ouverture de l'enquête publique à la Communauté d'Agglomération du Grand Dax, siège de l'enquête et en mairie de Dax ainsi que par diffusion sur leurs sites internet.

Le public a été accueilli lors de 3 permanences physiques :

- Samedi 18 novembre de 9h à 12h en mairie de Dax.
- Mercredi 29 novembre de 14h30 à 17h en mairie de Dax.
- Lundi 18 décembre 2023 de 14h30 à 17h30 au siège, Communauté d'Agglomération du Grand Dax.

2. CONCLUSIONS ET AVIS

Concernant la procédure d'enquête publique, le commissaire enquêteur prend en considération les éléments suivants :

- ▶ La décision E23000066/64 du 29 août 2023, de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Pau a désigné le commissaire enquêteur, Madame Valérie BEDERE, en vue de procéder à l'enquête publique en question.
- ▶ L'arrêté N°ARR30-2023 du 26 octobre 2023 du Président de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax a prescrit l'ouverture de l'enquête publique.
- ▶ Le commissaire enquêteur a été associé à la préparation de l'enquête publique.
- ▶ La publication de l'avis d'enquête au sein de 2 journaux, 15 jours avant le début de l'enquête et dans les huit jours suivant l'ouverture de cette enquête ainsi que les affichages, a été réalisée conformément à la réglementation et à l'arrêté.
- ▶ Le commissaire enquêteur a tenu 3 permanences au siège de l'enquête, Communauté de d'Agglomération du Grand Dax et en mairie de Dax aux jours et heures indiqués dans l'arrêté, pendant lesquelles le public a eu la possibilité de le rencontrer.
- ▶ Le dossier et les registres d'enquête publique ont été mis à la disposition du public au siège de l'enquête ainsi que dans les mairies des communes concernées, pendant la durée de l'enquête, durant les heures d'ouverture des bureaux.
- ▶ Le public a eu la possibilité de formuler ses observations sur le registre, par courriels et par courriers.
- ▶ L'enquête s'est déroulée sans incident.

Concernant la consultation des personnes publiques et organismes associés, le commissaire enquêteur prend en considération les éléments suivants :

- ▶ Le projet n'a pas suscité d'opposition.
- ▶ Les questions posées ont fait l'objet de réponses de la part de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax.

Concernant les observations du public, le commissaire enquêteur prend en considération les éléments suivants :

- ▶ Les observations se sont réparties de la manière suivante :
 - 2 visites avec observation orale.
 - 3 courriers déposés par voie électronique.
- ▶ Les personnes, représentantes d'organismes à compétences environnementales, se sont exprimées en faveur du projet en particulier du fait du renforcement de la protection environnementale.
- ▶ Deux recommandations ont été émises concernant :
 - La réalisation d'un suivi de la zone protégée notamment au regard des espèces exotiques envahissantes.
 - La mise en place d'un plan de gestion de la station d'Adénocarpe de Lainz.

Concernant le projet, le commissaire enquêteur prend en considération les éléments suivants :

- ▶ Le projet présente un bilan environnemental positif du fait d'un impact négatif faible dans la zone Nord et d'un impact positif notable dans la zone Sud.
- ▶ Le projet n'a pas d'effet pénalisant ni en matière de production de logement social, ni en termes d'activité agricole, et présente un effet mineur sur l'urbanisme relatif au gain d'1,13ha au profit de la zone UE.
- ▶ Le vieillissement constaté de la population met en évidence un besoin en équipement d'accueil adapté inscrit au PADD du PLUi-H qui confère au projet un caractère d'intérêt général majeur.

En conclusion :

Le commissaire enquêteur donne un AVIS FAVORABLE concernant la déclaration de projet N° 3 valant mise en compatibilité du PLUi-H du Grand Dax.

Fait à Tarnos, le 12 janvier 2024,

**Valérie BEDERE
Commissaire enquêteur**

