Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214131-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

GRAND DAX
AGGLOMÉRATION

Dax, le 05 décembre 2023

Déclaration de projet n°3
Construction d'un EHPAD – Centre Hospitalier Dax-Côte d'Argent
Site du Lanot - Dax

Mémoire en réponse à l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale du 19 octobre 2023

Publié le 06 décembre 2023

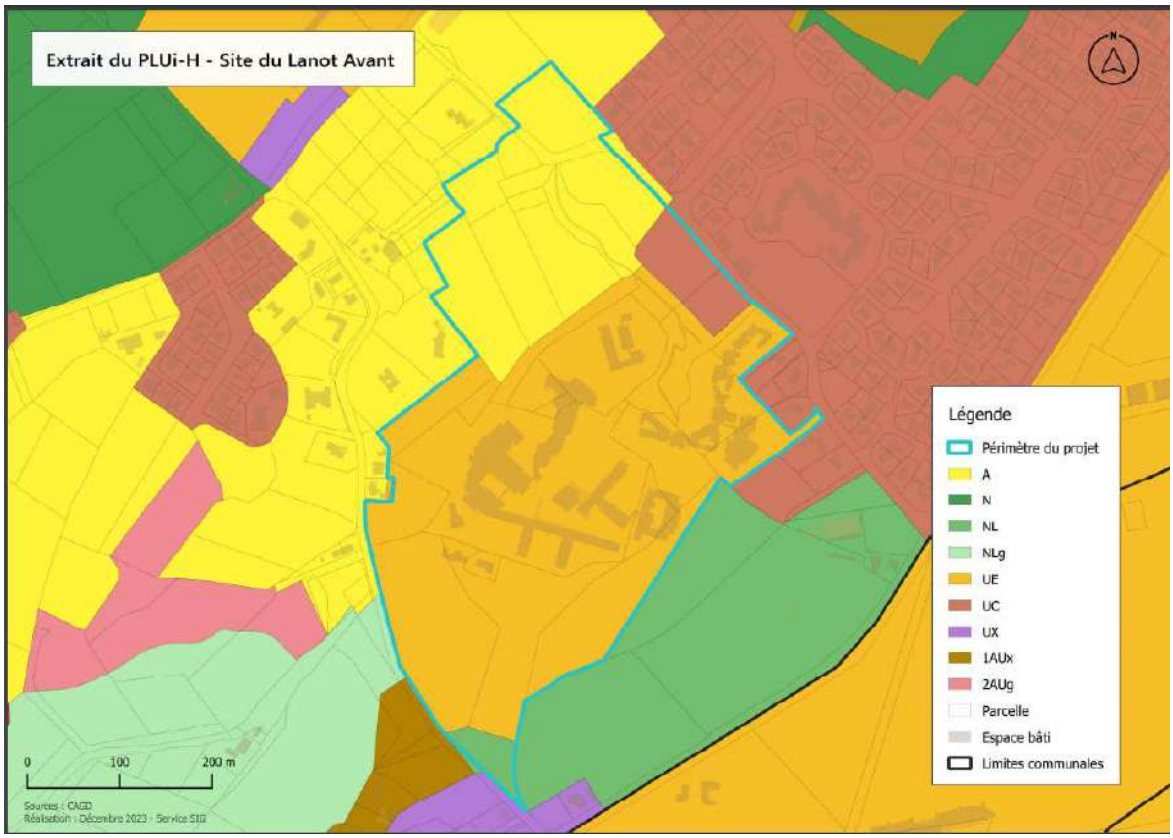
Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214131-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

MRAe Le contenu du dossier est régulièrement assorti de synthèse des informations à retenir. De nombreuses cartes et photographies illustrent les informations fournies, cependant la présentation contextuelle du projet manque de lisibilité.
La MRAe recommande de 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 également d'une légende lisible.

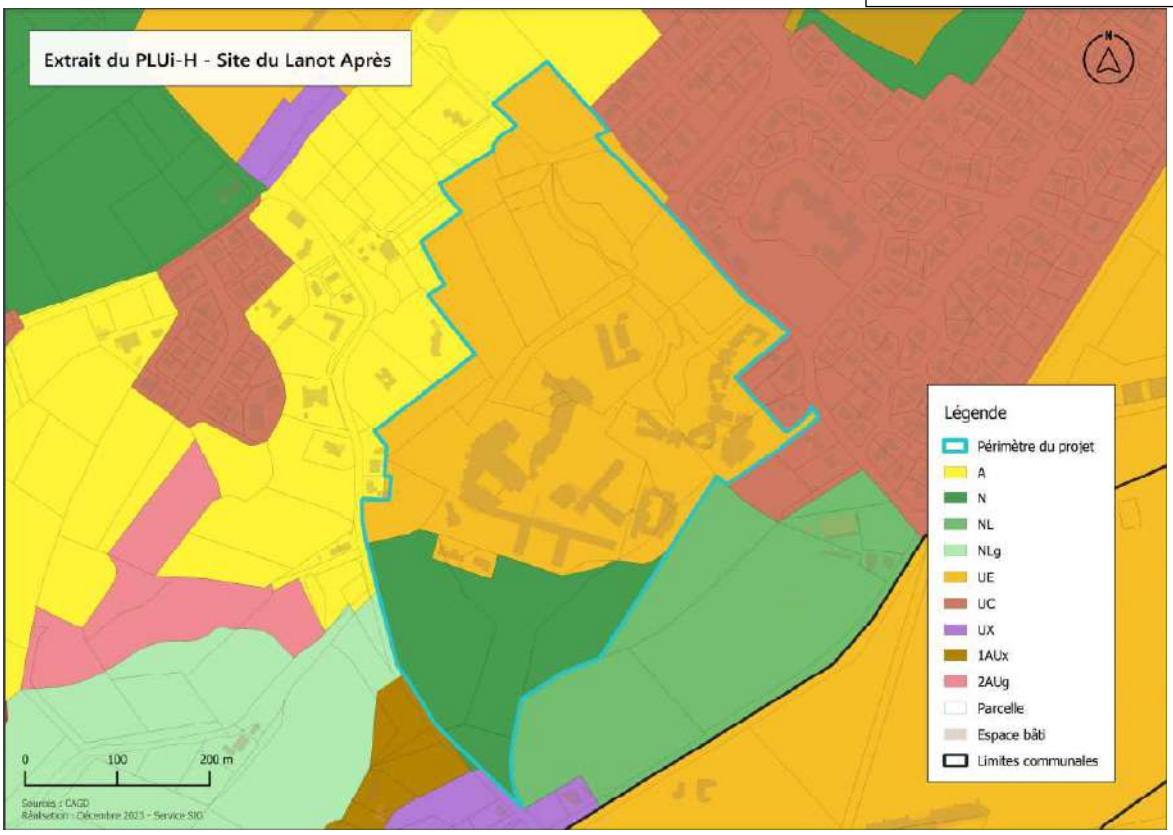
GD Réponse apportée :

Le Grand Dax a retravaillé les deux cartes suivantes, afin de rendre plus lisibles les zones à reclasser et la légende. Deux autres cartes spécifiques ont également été ajoutées afin de cibler précisément les évolutions de zonage avant et après la procédure.

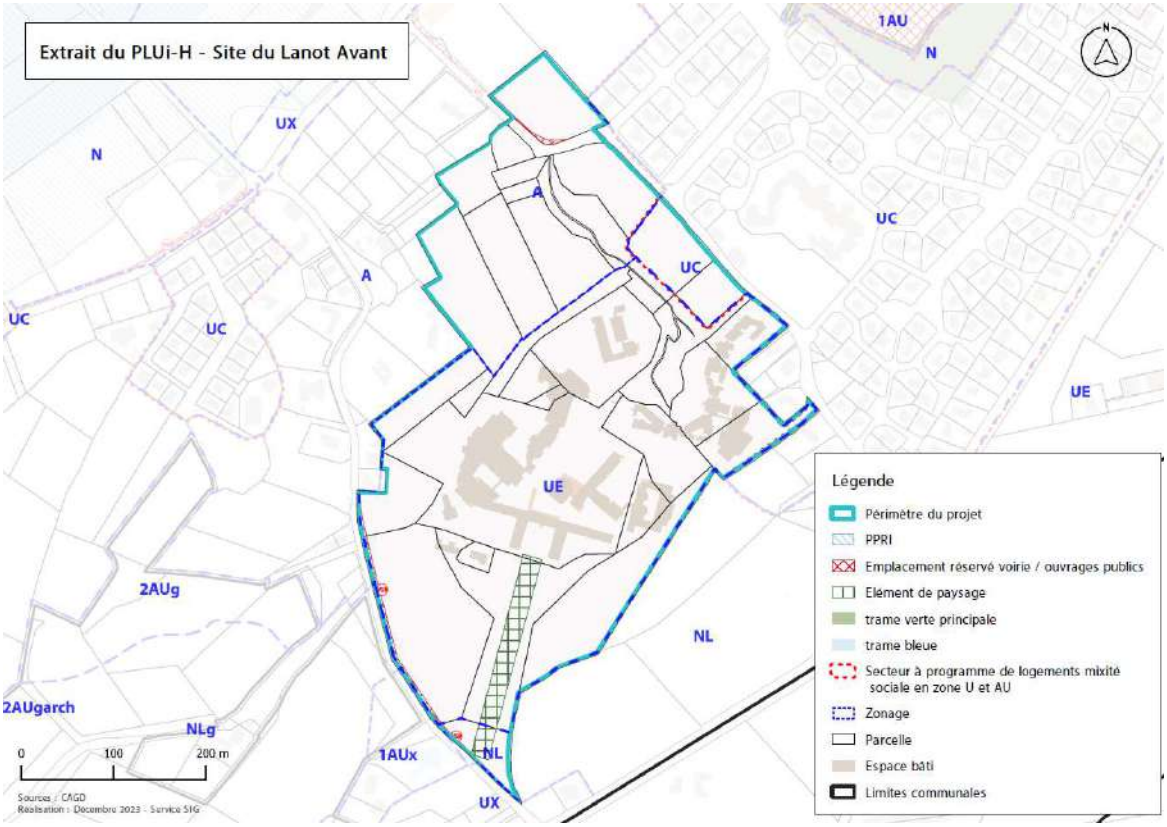
Evolution du zonage avant / après :



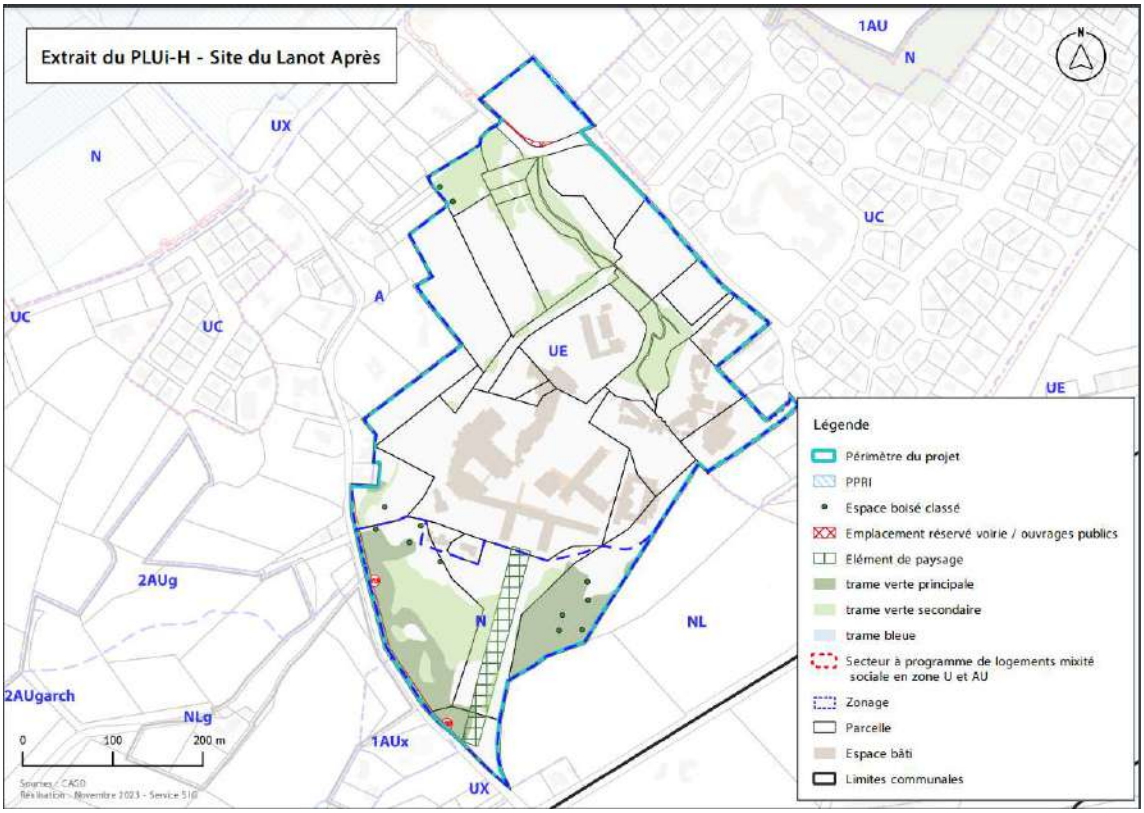
Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214131-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024



Evolution du règlement graphique avant / après :



Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214131-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024



****

MRAe Selon le dossier, le scénario initial consistait à reclasser la zone sud en zone agricole et non en zone naturelle ; et de ne pas mettre en œuvre de mesures de protections environnementales. Aucun autre site d'implantation de l'EHPAD n'est présenté dans le dossier. **La MRAe recommande de justifier que le site retenu constitue un site de moindre impact choisi à partir d'une analyse de plusieurs solutions alternatives d'implantation sur d'autres secteurs du territoire, en particulier celui de l'EHPAD existant, réalisée sur des critères de prise en compte de l'environnement.**

GD <u>Réponse apportée</u> :

En 2020, le centre hospitalier Dax-Côte d'Argent, gestionnaire de l'EHPAD les Albizzias a fait réaliser une étude de programmation afin de réhabiliter l'établissement actuel, vétuste et inadapté pour l'hébergement de personnes âgées dépendantes.
L'étude a très vite démontré l'impossibilité de répondre aux besoins exprimés en s'engageant dans la réhabilitation de l'existant :

- Durée de travaux d'au moins 33 mois (2,7 ans), en site occupé. Cette configuration n'était pas envisageable et risquait de fortement perturber les résidents et le complexifier le travail du personnel soignant.
- Importantes nuisances sonores estimées à 9 mois,

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214131-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

- Phasage complexe : déménagements de résidents réguliers, réorganisations importantes,
- Réduction de la capacité d'accueil durant les travaux (estimée à moins de 20 places),
- Installation d'algécos pour déplacer les lieux de vie et la restauration des résidents,
- Risques importants d'aléas de chantier (structure en mauvais état, allongement de la durée du chantier et coût importants…)

Le centre hospitalier ne possédant pas d'autre terrain disponible, le choix s'est naturellement porté vers une construction sur le site du Lanot qui concentre par ailleurs les activités de gériatrie et offre ainsi des possibilités de mutualisation de personnels et d'intervenants.

L'hypothèse de la construction d'un nouvel EHPAD ailleurs sur le territoire n'a pas été retenue par le centre hospitalier pour des raisons économiques.

Le centre hospitalier aurait également pu construire cet établissement sur la partie Sud aujourd'hui constructible. Mais au vu des enjeux environnementaux existants et du souhait du centre hospitalier de maintenir un cadre préservé sur ce site afin qu'il bénéficie tant aux résidents qu'aux soignants et plus largement à l'ensemble des usagers de ce site, ce choix s'est porté sur la partie du site qui présentait le moins d'enjeux environnementaux.

Cette partie, en zone A, nécessite la mise en compatibilité du PLUi-H pour changer le zonage en UE et ainsi permettre la construction de l'EHPAD. La zone UE, actuellement constructible mais présentant des enjeux forts, sera reclassée en N avec l'ajout de protections supplémentaires afin de préserver la qualité du site.

****

MRAe En outre, le dossier ne présente pas les incidences potentielles de la réduction de la surface agricole et du programme de logements en mixité sociale en zone UC.
La MRAe recommande de présenter les impacts de la réduction de la surface agricole sur le territoire et la réduction du programme de logements en mixité sociale en zone UC sur le projet communal.

GD <u>Réponse apportée</u> :

Le Grand Dax a considéré 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 accueillaient l'ancienne ferme de l'hôpital. Il n'existe à ce jour aucun bail agricole sur ces surfaces.

Concernant la suppression de la servitude de mixité sociale sur ce secteur, le Grand Dax a considéré que l'impact n'était pas significatif 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 SRU.
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.

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214131-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

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.

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.

****

MRAe Des inventaires de terrain « quatre saisons » relatifs aux habitats naturels, à la faune, à la flore et aux zones humides ont été réalisés à treize reprises en 2023 (janvier, avril, mai, juin et juillet) sur les zones nord et sud. Le dossier précise que d'autres inventaires seront réalisés pour les oiseaux, les mammifères et les chiroptères.
La MRAe recommande d'intégrer dans le dossier le résultat des inventaires de terrain programmés en septembre 2023 dans l'état initial de l'environnement sur les deux zones pour appréhender la sensibilité globale de l'espace.

GD <u>Réponse apportée</u> :

Comme attendu et tel que le Grand Dax s'y était engagé, le résultat des inventaires de terrain programmés en septembre 2023 a été intégré dans l'état initial de l'environnement sur les deux zones.

Ainsi, ces expertises écologiques complémentaires menées par ETEN Environnement et nécessaires pour aboutir à un diagnostic « 4 saisons » complet, ont consisté plus particulièrement à :

- Réaliser un passage diurne par un expert faune pour inventaire de l'avifaune migratrice (le 19 septembre 2023) ;
- Poser deux SMBAT (enregistreurs ultrasons chauve-souris), la nuit du 18 septembre 2023, pour compléter l'expertise chiroptères en période dite de swarming (essaimage).

Ces expertises complémentaires n'ont révélé aucun enjeu supplémentaire.

****

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214131-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

MRAe 8 588 m² reclassés en zone UE vont générer la destruction d'habitats favorables aux Lotiers hispide et Grêle. Selon le dossier, des mesures de compensation seront définies dans le cadre d'un dossier de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées. Avant de mettre en œuvre des mesures de compensation, **la MRAe recommande de justifier l'impossibilité de mettre en œuvre des mesures d'évitement-réduction dans le cadre de la mise en compatibilité du PLUi-H.**

GD Réponse apportée :

Les justifications, déclinées p.159 du rapport, démontre qu'à l'échelle du projet (zone Nord + zone Sud), sur les 19 525 m² d'habitat favorable aux Lotiers hispide et grêle inventoriés, 10 937 m² sont intégrés dans la zone N au Sud (actuellement en zone UE) et à la trame verte secondaire créé au PLUi-H.
La mesure de réduction a été mise en place en préservant 56% des habitats inventoriés.
Concernant la surface de 8 588 m² d'habitat favorable classée en zone UE (actuellement en A), les mesures compensatoires seront définies dans le cadre du dossier de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées (DDEP) réalisé dans le cadre du projet.
Aussi, le projet d'EHPAD n'étant pas prévu sur la totalité de la nouvelle zone UE, l'incidence prévisible du projet sur les habitats favorables aux Lotiers est fortement réduite. En effet, sur les 8 588 m² d'habitat favorable aux Lotier classés en zone UE, seuls 2 550 m² sont réellement concernés par le projet d'EHPAD, soit moins de 30%.

****

MRAe S'agissant des zones humides, les boisements humides sont intégrés réglementairement dans la trame verte principale et les prairies humides dans la trame verte secondaire. En revanche, la zone humide pédologique dans la zone nord, mise en évidence lors des sondages sera étudiée par une expertise complémentaire dans le cadre d'un dossier Loi sur l'eau.
La MRAe recommande de fournir dans le dossier de mise en compatibilité du PLUi-H l'expertise de la zone humide pédologique dans la zone nord afin de mettre en œuvre les mesures réglementaires d'évitement-réduction nécessaire.

GD Réponse apportée :

Le Grand Dax précise que l'expertise de la zone humide pédologique dans la zone Nord est présente dans le rapport de présentation à la page 110. Le profil pédologique y est notamment localisé, présenté et commenté. Cette analyse permet de comprendre d'une part, son rattachement à la classe d'hydromorphie Vd du GEPPA (profil caractéristique des zones humides), et d'autre part, son origine probablement anthropique liée à l'activité passée sur ce terrain (présence de chevaux entrainant un tassement du sol).

Des expertises complémentaires permettant de délimiter plus finement l'emprise de cette zone humide seront effectuées dans le cadre du dossier loi sur l'eau qui sera déposé par le porteur de projet dans le cadre de ses démarches d'autorisation d'urbanisme.

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214131-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

MRAe Un alignement d'arbres présent de part et d'autre de l'entrée sud du site du Lanot actuel sur des parcelles qui seront reclassées en zone naturelle N est protégé réglementairement en tant qu'élément de paysage, identifié dans le règlement graphique. Le dossier pointe cependant un classement en espace boisé classé (EBC), sans traduction réglementaire effective. **La MRAe recommande de préciser dans le règlement graphique la modalité de protection de l'alignement d'arbres dans la zone sud.**

GD Réponse apportée :

Le Grand Dax rappelle que l'alignement d'arbres dans la zone Sud fait déjà l'objet d'une protection au PLUi-H en vigueur, au titre d'« espace boisé classé » (EBC). Les EBC, règlementés conformément à l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme et repérés dans le règlement graphique du PLUi-H, font l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur tel que définit p.89 du règlement écrit du PLUi-H.

Extrait du règlement écrit du PLUi-H, p.89 :

Le régime des Espaces Boisés Classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol. Il a notamment pour effet :

- D'**interdire tout changement d'affectation** ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;
- D'entraîner le **rejet de toutes demandes d'autorisations de défrichement** ;
- De soumettre à **déclaration préalable** toute coupe ou abattage d'arbres (sauf dans les cas de dispense de cette autorisation prévus à l'article L.421-4 du Code de l'urbanisme).

Effets de la disposition

À l'intérieur de ces espaces, les dispositions des articles L.113-1 à L.113-5 et R.113-1 à R.113-13 du Code de l'urbanisme sont applicables.

Le propriétaire d'un terrain couvert par un EBC est tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichement ou déboisement y est interdit.

Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

La **construction y est strictement interdite sauf** dans le cas où le bénéfice de l'article L.113-3 du Code de l'urbanisme aura été accordé. En outre, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

De plus, un recul* des constructions* par rapport aux arbres peut être exigé dans la limite de la projection au sol de leurs couronnes.

Afin d'assurer la préservation des continuités écologiques, dans ou en contact avec les espaces concernés les clôtures devront assurer leur **perméabilité aux petites espèces animales**, à travers une hauteur limitée et des passages adaptés. Le traitement des clôtures par des essences végétales locales et variées sera privilégié.

Sauf contraintes techniques ou enjeux patrimoniaux avérés, les clôtures respecteront les prescriptions prévues au chapitre 2.2. (page 61) du présent règlement :

- Les clôtures implantées à l'alignement* relèveront du type ❹ ;
- Les clôtures implantées en limites séparatives* relèveront du type ❼

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214131-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

MRAe Le dossier évoque également des mesures de réduction des impacts en prévoyant des plantations d'essences locales en vue de l'intégration paysagère du projet de construction, conformément au règlement écrit pour l'ensemble des zones du PLUi-H. **Il convient de préciser que les espèces végétales à pollen allergisant sont à retirer de la liste des plantations possibles, afin de limiter les risques d'allergie.**

GD Réponse apportée :

Le règlement écrit du PLUi-H du Grand Dax décline p.134 à 139 la liste des essences locales à privilégier pour la végétalisation des aides de stationnement, pour la plantation de haies vives ou l'aménagement paysager des espaces libres.
Après consultation de la liste des espèces végétales à pollen allergisant d'intérêt majeur en Nouvelle Aquitaine (site de l'ARS https://www.nouvelle-aquitaine.ars.sante.fr/les-pollens-bien-vivre-avec-mon-allergie-en-nouvelle-aquitaine), le Grand Dax prévoit de retirer de la liste suggérée au règlement écrit du PLUi-H les deux espèces végétales vis-à-vis desquelles le risque allergique peut être considéré comme élevé :

- Le charme,
- Le noisetier.

****

MRAe S'agissant de la ressource en eau potable, le dossier indique un volume d'eau prélevé en 2023 de 1 081 452 m³, sans préciser le volume d'eau autorisé pour l'unité de distribution de Saubagnacq.
La MRAe recommande de préciser le volume d'eau potable annuel autorisé afin de s'assurer de la faisabilité du projet de constructions, objet de la mise en compatibilité n°3 du PLUi-H.

GD Réponse apportée :

Le Grand Dax précise que la consommation relevée en équivalence ayant pour référence l'établissement actuel des Albizzias, installé rue Joseph Darqué à Dax, à pleine capacité, est de l'ordre de 4 000 m3 annuels. Cette consommation est absorbable en l'état par l'unité de distribution de Saubagnacq.

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214131-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

MRAe S'agissant des eaux pluviales, le règlement écrit pour l'ensemble des zones du PLUi-H prévoit notamment de limiter l'imperméabilisation des sols, de faciliter le libre écoulement des eaux pluviales ainsi que de préserver au mieux les réseaux collecteurs pré-existants (réseau collecteur, fossés, réseau hydraulique superficiel, mares, zones humides…). La mise en compatibilité n°3 prévoit une gestion des eaux pluviales respectueuse de la qualité des eaux, sans présenter le principe.
La MRAe recommande de préciser dans le dossier le système de gestion des eaux pluviales prévu réglementairement.

GD Réponse apportée :

La gestion des eaux pluviales est encadrée à l'échelle du Grand Dax par les dispositions déclinées p.112 du règlement écrit du PLUi-H (extrait ci-après) :

3.2.2.1. Eaux pluviales

1. Les aménagements doivent être réalisés dans le respect du Zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.
2. Ils doivent limiter au maximum l'imperméabilisation des sols en proposant toutes les solutions pouvant y contribuer (surfaces en pleine terre*, toiture végétalisée, toiture avec récupération des eaux, surfaces éco aménageables,…). Voir Chapitre 2.5 « Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions* - Coefficient de Biotope* », page **Erreur ! Signet non défini.**.
3. Les espaces stationnés seront traités en surface perméables (pavés joints enherbés, dalles alvéolées engazonnées ou non, gazon pour les parkings ponctuellement utilisés, revêtement sans liant ou avec liant d'origine végétale, ...).
4. Les aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doivent préserver au mieux les réseaux collecteurs pré existants (réseau collecteur, fossés, réseau hydraulique superficiel, mares, zones humides,…).
   L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire à leur libre écoulement.
5. Les aménagements doivent garantir le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives.
   Des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, adaptés à l'importance et à la nature de l'activité, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau ou dans le milieu naturel.
6. Pour la gestion des eaux pluviales et de ruissellement des zones imperméabilisées des projets, les solutions d'infiltration participent à la préservation de la vie biologique des sols, à l'auto épuration des eaux et à la réalimentation des nappes phréatiques.
   Ces solutions peuvent donc être privilégiées, une fois validées par l'organisme compétent. Elles feront alors l'objet d'une analyse des capacités du terrain en différents points, pouvant nécessiter la réalisation d'essais d'infiltration et de détermination du niveau de la nappe en période de nappe haute. Une attention particulière sera portée sur les interférences et le positionnement avec les ressources locales (milieu naturel, nappe eau potable, nappe eau thermale).
7. Les solutions de gestion des eaux pluviales et de ruissellement doivent être conçues, dimensionnées et réalisées sur l'emprise du projet de manière à éviter toutes résurgences sur les fonds voisins.
8. Ouvrages techniques de gestion de l'eau :
   - Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration, ...) doivent :

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214131-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

- Être dimensionnés de manière à prendre en charge les volumes imperméabilisés par le projet, pour des décennales à trentennales en fonction de l'importance et de la situation du projet ;
- Faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- Être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agréments compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux, ...) ;
- Être facilement visitables, nettoyables et entretenus (accès par des engins mécaniques).

- **Règles alternatives :**

1. Des solutions différentes (stockage non infiltrant, rejet dans le réseau…) pourront être imposées au regard de contraintes particulières telles que la préservation des ressources en eau thermales ou potables, les contraintes liées au risque inondation, la qualité des sols, la situation urbaine,…
2. L'autorisation d'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel, au caniveau de la rue ou dans un réseau d'assainissement existant prévu à cet effet, sera conditionné à un rejet limité à 3 litres/seconde/hectare.
3. Pour toute opération, il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire et des contraintes sur le bassin versant, une amélioration par rapport à la situation existante.

Il est également précisé que le porteur de projet devra également présenter la gestion des eaux pluviale dans son dossier loi sur l'eau qui sera constitué lors de ces démarches d'autorisation d'urbanisme.

****

MRAe Par ailleurs, le dossier affirme une prise en compte de toutes les mesures nécessaires pour la défense incendie, sans toutefois les présenter.
La MRAe recommande l'ajout de précisions sur le caractère suffisant, en capacité et en qualité, des dispositifs de défense incendie pour ouvrir à l'urbanisation le projet de zone UE.

GD <u>Réponse apportée (inchangée)</u> :

Le Grand Dax précise que les dispositifs de défense incendie seront développés en conformité avec les diverses réglementations en vigueur lors du dépôt du permis de construire.
Les principaux référentiels sont les suivants :

- Règlement de sécurité contre l'incendie relatif aux établissements recevant du public : dispositions générales (arrêté du 25 juin 1980),
- Règlement de sécurité contre l'incendie relatif aux établissements recevant du public : dispositions particulières du type J (arrêté du 19 novembre 2001) (structures pour personnes âgées),
- Règlement de sécurité contre l'incendie relatif aux établissements recevant du public : dispositions particulières du type N (arrêté du 21 juin 1982) (restaurant et débits de boissons),
- Règlement de sécurité contre l'incendie relatif aux établissements recevant du public : dispositions particulières du type M (arrêté du 22 décembre 1981)(magasins de vente),
- Règlement de sécurité contre l'incendie relatif aux établissements recevant du public : dispositions particulières du type L (arrêté du 5 février 2007)(salles polyvalentes),

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214131-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

- Règlement de sécurité contre l'incendie relatif aux établissements recevant du public : dispositions particulières du type S (arrêté du 12 juin 1995)(bibliothèques, archives),
- Code de l'Urbanisme.

Pour rappel, l'établissement projeté sera un ERP de 3e catégorie (effectif total de 455personnes) de type J, avec activité de type N, L, M, S.
La Commission communale de sécurité sera en charge de la réception des travaux. L'arrêté d'ouverture au public ne sera prescrit par l'autorité compétente (Ville de Dax) que si ces exigences sont bien respectées.

****

SYNTHESE AVIS MRAe

Le projet de mise en compatibilité par déclaration de projet n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat du Grand Dax vise à permettre la construction d'un nouvel EHPAD sur le site du Lanot sur la commune de Dax.

Il envisage le reclassement d'une superficie totale de 5,43 hectares de zones agricole A et urbaine UC en zone d'équipements publics ou de services publics UE au nord et de 4,59 hectares de zones UE et NL en zone naturelle N au sud.

Les impacts potentiels de la réduction de la zone agricole et la réduction du programme de logements de mixité sociale en zone urbaine devraient être présentés au regard des enjeux agricoles et de mixité sociale du territoire.

Le projet de mise en compatibilité identifie des boisements et des zones humides à enjeux forts localisés dans les zones nord et sud qui sont préservés par un classement en zone N et par une protection réglementaire en trames vertes principale et secondaire, des arbres remarquables classés en espace boisé classé ainsi qu'un alignement d'arbres, au sud préservé dans le règlement graphique.

Des précisions sont attendues sur la caractérisation des zones humides, sur la disponibilité de la ressource en eau potable, sur la gestion des eaux pluviales afin de mettre en œuvre les mesures d'évitement-réduction réglementaires suffisantes.

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