Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214142-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

PRÉFET
DES LANDES
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale
des territoires et de la mer
Service Aménagement et Risques

Bureau de la planification de l'urbanisme

Affaire suivie par : Christelle VETILLARD
Chargée d'Etudes
Tél : 05 58 51 32 55
Mél : ddtm-sar@landes.gouv.fr

Mont-de-Marsan, le 28 SEP. 2023

Monsieur le président,

Vous avez sollicité l'avis de mon service sur le projet de modification N°1 du PLUi-H de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax. Cette procédure concerne la modification des règlements écrits et graphiques, ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

L'analyse ci-dessous porte sur les enjeux de la planification urbaine, de l'habitat, de la prise en compte des risques naturels et de l'impact sur l'eau.

Ce dossier appelle de ma part des remarques de fond et de forme.

La justification de la procédure de modification du document d'urbanisme

Le rapport de présentation précise, page 7, que « la présente procédure détermine à l'horizon de 30 ans, la création de 2 300 logements supplémentaires répartis sur 3 communes : Dax, Saint-Paul-lès-Dax et Seyresse. L'essentiel de ces nouveaux logements sera créé en zone déjà urbanisée ». Cette création de logements supplémentaires résulte des évolutions apportées aux OAP.

Il apparaît donc nécessaire que la justification de cette procédure de modification apporte plus de précisions quant à sa compatibilité avec les orientations du ScoT et ne remettent pas en cause les orientations du PADD, plus particulièrement sur le volet modération de la consommation des espaces, accueil de la population et production de logements.

Monsieur Julien DUBOIS
Président de la Communauté d'Agglomération
du Grand Dax
20 avenue de la gare – CS 10075
40102 DAX Cedex

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214142-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

Les évolutions des zonages et du règlement

Les servitudes de mixité sociale

La commune de Dax ayant atteint les objectifs du programme local de l'habitat (PLH) en matière de production de logements locatifs sociaux, il n'y a pas d'objection sur la suppression de la servitude de mixité sociale dans les quartiers prioritaires de la ville. Il en va de même pour l'objectif de 30 % de logements locatifs sociaux (LLS) pour les opérations de 20 logements au lieu de 12 dans la zone USpr et l'ORT.

Pour autant, la modification du règlement écrit visant à préciser les dispositions en faveur de la mixité sociale m'interroge.

En effet, le logement locatif social comprend les produits tels que le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), le prêt locatif à usage social (PLUS) et le prêt locatif social (PLS).

L'ajout sur l'accession à la propriété dans le règlement écrit emporte nécessairement modification de la déclinaison de la programmation des logements inscrite dans la figure 5 du programme d'orientations et d'actions (POA). Dans le règlement modifié, il est écrit " un pourcentage de logements sociaux et en accession sociale à la propriété... Les objectifs de mixité sociale sont répertoriés dans le programme d'orientations et d'actions (POA - Volet 3 du PLUi-H)".

Or, la programmation du POA ne prévoit pas de logement en accession sociale à la propriété. Il convient donc de modifier le POA sur ce point.

Par ailleurs, une certaine vigilance devra être portée sur la fixation des objectifs chiffrés de création d'une offre d'accession sociale à la propriété, cette dernière étant qualitativement assimilée à du PLS au titre de la loi SRU. Aussi, les objectifs de production de PLS et d'accession sociale additionnés ne devront pas dépasser 30 % de la production sociale globale.

La création d'un sous-secteur NXe

Le règlement pourrait être complété par la nature de l'emprise en indiquant la référence à la parcelle, à l'unité foncière.

Concernant la hauteur prévue dans le règlement (9 mètres), la collectivité n'aurait-elle pas intérêt à limiter à 6 mètres pour une meilleure prise en compte de l'existant ? (STECAL de Heugas en particulier).

Sur Heugas, le projet n'impacte pas de terre agricole déclarée à la politique agricole commune (PAC). Cette mention est néanmoins à faire figurer dans le dossier ainsi que l'usage et la nature des parcelles voisines.

Le terrain est desservi par les équipements publics d'eau et électricité. La question de la présence d'un assainissement collectif doit être posée pour l'implantation de nouveaux bâtiments industriels (Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) notamment).

Les erreurs matérielles

Au vu des éléments cartographiques en notre possession la parcelle située au 112 rue Denis à Dax n'est pas construite à ce jour. Cette parcelle cadastrale classée en zone A ne pourra pas faire l'objet d'une modification pour erreur matérielle (page 38 du rapport de présentation).

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214142-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

Il conviendra de vérifier l'exactitude de la parcelle avec l'adresse postale afin de poursuivre la modification pour erreur matérielle sur les données correctes.

Les évolutions des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

La modification de l'OAP concernant le projet 13.6 Dustey à Saint-Paul-les-Dax ne semble pas compatible avec l'évolution de ce périmètre, suite à la présence de zone humide sur ce secteur. La présence d'eau risque d'engendrer des aléas au niveau de l'aménagement du projet dans le futur. Il est préconisé, dans ce cas, l'évitement.

Enfin, une précision devra être apportée, en page 83 du dossier présenté, concernant la modification du volet réglementaire de l'OAP 9 .1X à Narrosse. En effet, il semble qu'une erreur se soit glissée dans le descriptif et la légende des différents schémas présentés.

La prévention des risques naturels

Le dossier n'appelle pas de remarques sur la procédure présentée et les points suivants sont rappelés à votre connaissance.

Les obligations légales de débroussaillement

Il est rappelé que le règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies approuvé par arrêté préfectoral du 7 juillet 2023 précise, à l'article 8, en application de l'article L.131-16-1 du code forestier que doivent figurer en annexe au PLUi les terrains concernés par les obligations légales de débroussaillement à caractère permanent.

Cette remarque avait déjà été formulée dans le cadre de l'approbation du PLUI-H, par courrier en date du 20 février 2020. Par courrier daté du 16 mars 2020, l'agglomération du Grand Dax s'était engagée à compléter le rapport de présentation sur ce point.

La prise en compte du risque inondation par remontée de nappe

Le territoire communautaire est partiellement concerné par le risque d'inondation de caves par remontée de nappe et par le risque d'inondation par débordement de nappe (cf. aplats orange et rouge sur la carte ci-après).

Or, le PLUi-H ne prévoit pas de prise en compte de ces risques. Dans les secteurs concernés, afin de ne pas exposer davantage de biens et de personnes au risque, il convient en premier lieu d'éviter tout nouveau développement puis, en second lieu, de réglementer les zones où les possibilités constructives seraient maintenues.

Ainsi, pour les « zones potentiellement sujettes aux inondations de cave », il est demandé que les nouvelles constructions situées dans ces secteurs fassent l'objet de prescriptions réglementaires en cohérence avec ce risque : interdiction de caves ou sous-sols et systèmes d'assainissement autonome adaptés notamment.

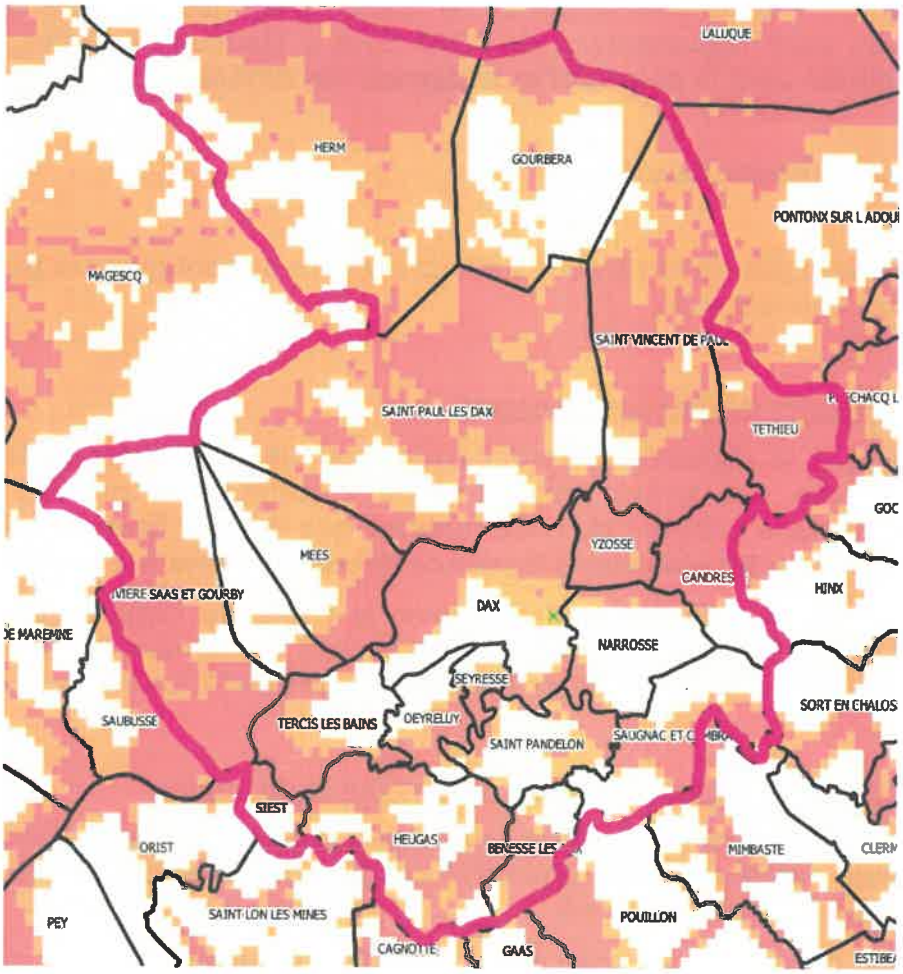
Concernant les « zones potentiellement sujettes au débordement de nappe », il est demandé que les nouvelles constructions situées dans ces secteurs fassent l'objet de prescriptions réglementaires en cohérence avec ce risque :

- interdiction de caves ou sous-sols ;
- systèmes d'assainissement autonome adaptés ;

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214142-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

- et obligation de modes constructifs répondant à la prise en compte du risque : rehausse de la cote supérieure du plancher du premier niveau des bâtiments à une hauteur adaptée aux connaissances de terrain sans être inférieure à + 0,30 m par rapport au terrain naturel, voire au-dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur.

Le document graphique du règlement devra être complété par les secteurs sujets aux inondations par remontée de nappe (données BRGM 2018).



Mes services restent à votre disposition pour tout complément d'information.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le président, l'expression de ma haute considération.

La directrice départementale

Nadine CHEVASSUS