

PRÉFET DES LANDES

Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
d'Aquitaine

Mont-de-Marsan, le 20 OCT. 2015

Mission Connaissance et Évaluation

Révision simplifiée n°1 Plan Local d'Urbanisme de Dax

Avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement (article L121-10 du code de l'Urbanisme)

Avis PP-20125-045

Porteur du Plan : Commune de Dax

Date de saisine de l'autorité environnementale : 23 juillet 2015

Date d'avis de l'Agence Régionale de Santé : 16 septembre 2015

I. Contexte général

Les communes de Tercis-les-Bains, Dax et Oeyreluy comprennent pour partie le site d'implantation d'un vaste projet de golf intégrant également une part de logements. Ces trois communes disposent chacune d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé et comprenant les dispositions nécessaires à la réalisation du projet. Toutefois certains éléments du projet ont évolué depuis lors, engendrant la nécessité de procéder à des révisions simplifiées de ces trois documents. Les révisions envisagées aboutissent à l'augmentation de 2,96 ha des surfaces naturelles, y compris celles destinées au complexe golfique, au détriment des surfaces à urbaniser.



Plan général du projet d'aménagement sur les trois communes.

La révision simplifiée n°1 du PLU de Dax a donc pour objet de modifier :

- l'orientation d'aménagement relative au secteur du golf ;
- le rapport de présentation dans ses parties relatives au complexe golfique (zonage de l'aire de jeu, explications des règles applicables au secteur) ;
- le règlement écrit et graphique sur les différents secteurs, avec notamment des suppressions et ajouts d'espaces boisés classés.

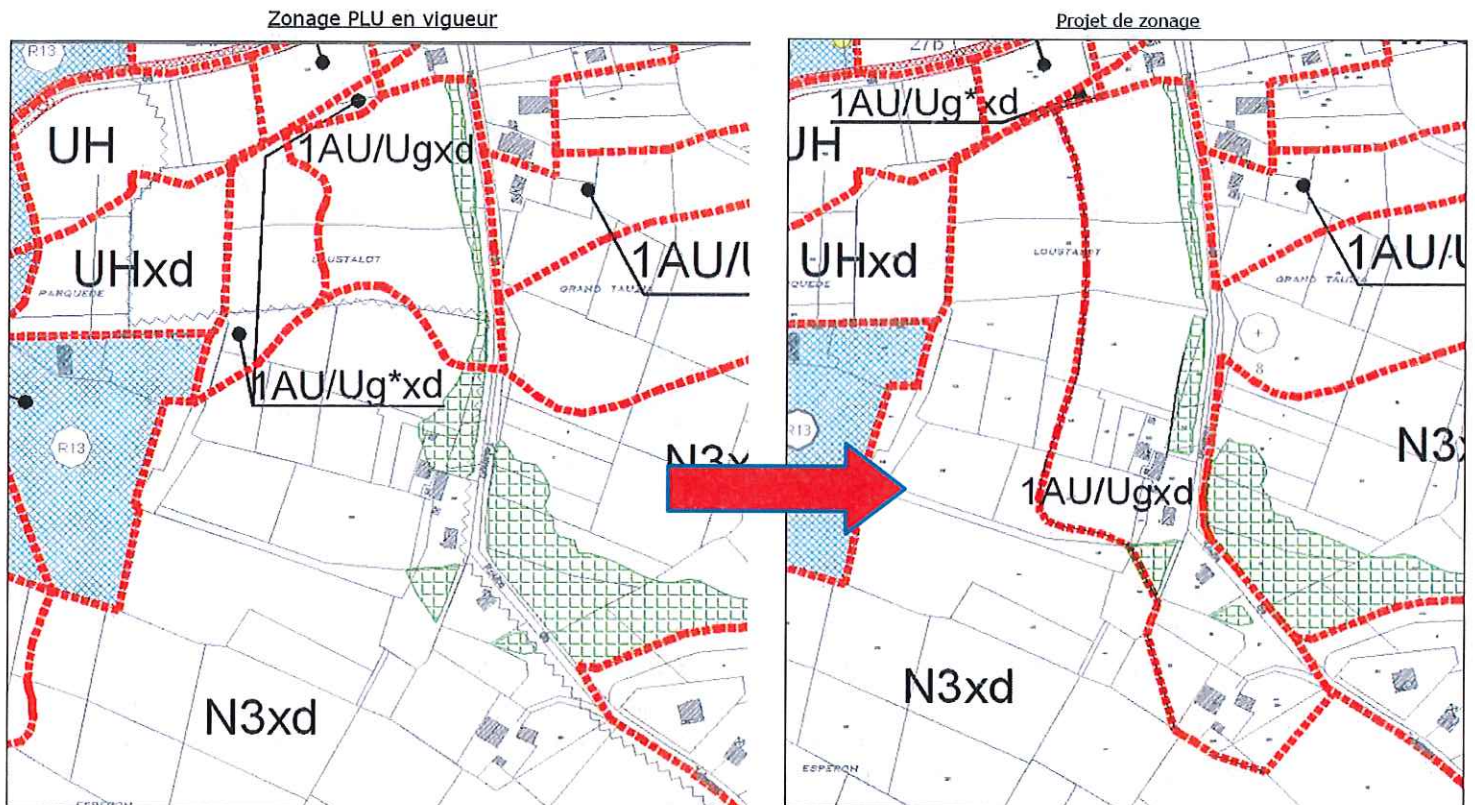
Cette procédure est soumise à avis de l'autorité environnementale, du fait de la présence des sites Natura 2000 « Barthes de l'Adour » (au titre des directives « Habitats » et « Oiseaux ») et « L'Adour » (directive « Habitats »).

II. Contenu du dossier et qualité des informations qu'il contient.

Le principe même et l'essentiel du projet d'aménagement lié au projet golfique était inscrit au sein du PLU approuvé de Dax. L'autorité environnementale estime que les informations présentées dans le dossier sont proportionnées aux enjeux existant sur le territoire et permettent une information satisfaisante du public.

A – Changements apportés au niveau du secteur de Loustalot - Talamon

Sur ce secteur, l'objectif est de redéployer les surfaces constructibles, initialement prévues à proximité de la station d'épuration, afin de limiter les nuisances pour les futurs habitants, et de revoir l'aménagement du secteur de golf pour permettre l'implantation d'une école de golf. Le secteur connaît donc un basculement de 2,8 ha de la zone N3xd, réservée au golf, vers la zone 1AU/Ugxd de développement de l'habitat, le transfert de 1,3 ha du secteur 1AU/Ug*xd vers la zone N3xd, ainsi qu'une légère réduction de l'espace boisé classé existant sur ce secteur.



Extrait du rapport de présentation avec le PLU en vigueur à gauche et le PLU projeté à droite.

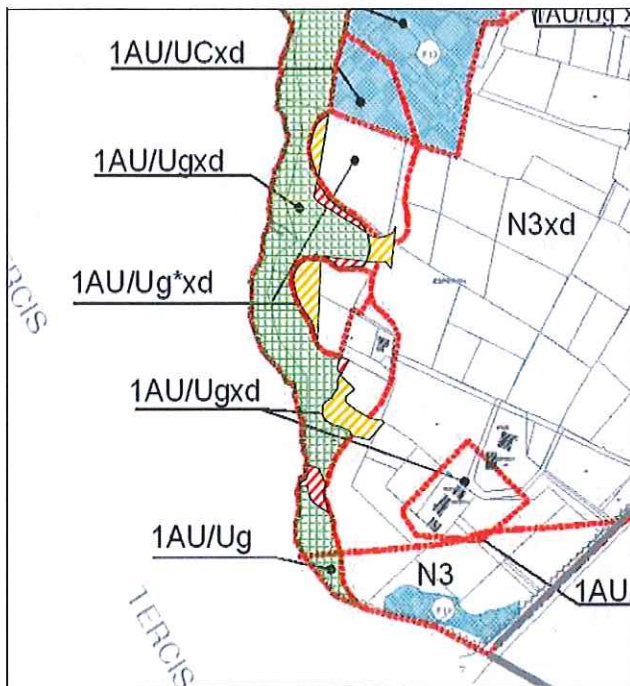
B – Changements apportés au niveau du secteur de l'Esperon

Les changements souhaités sur ce secteur font suite aux expertises de terrains menées et ont pour but de remettre le document d'urbanisme en cohérence avec la réalité topographique et environnementale du site.

Sur ce site, la commune souhaite donc procéder à :

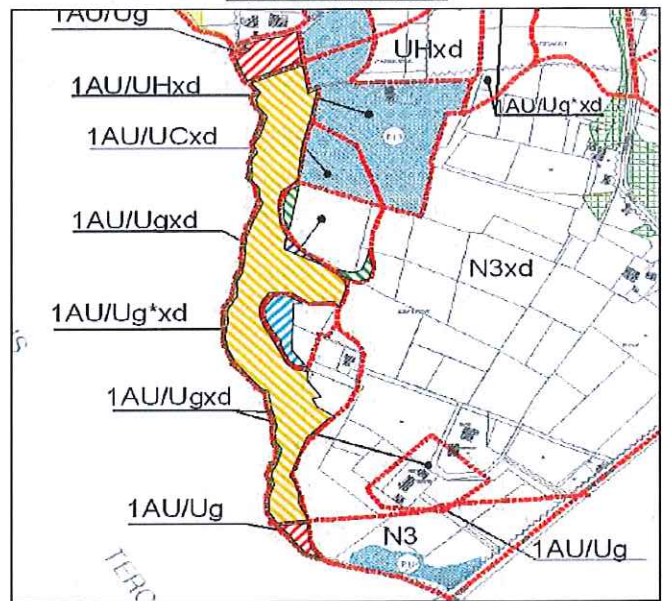
- un transfert important de zones initialement prévues pour le développement de l'habitat (1AU/Ugxd et 1AU/Ug*xd) vers des zones naturelles (N3) ou des secteurs liés à l'aménagement du golf (N3xd) ;
- la transformation d'une faible surface de zone à urbaniser 1AU/Ugxd en zone 1AU/Ug*xd ;
- la modification des espaces boisés classés sur le talweg de Talamont, au vu des résultats des prospections de terrain et de la mise en place d'une liaison douce avec la partie du projet sise sur la commune de Tercis-les-Bains.






Zonage PLU, zones à ajuster



-  EBC à créer
-  EBC à déclasser

Zonage PLU, zones à ajuster



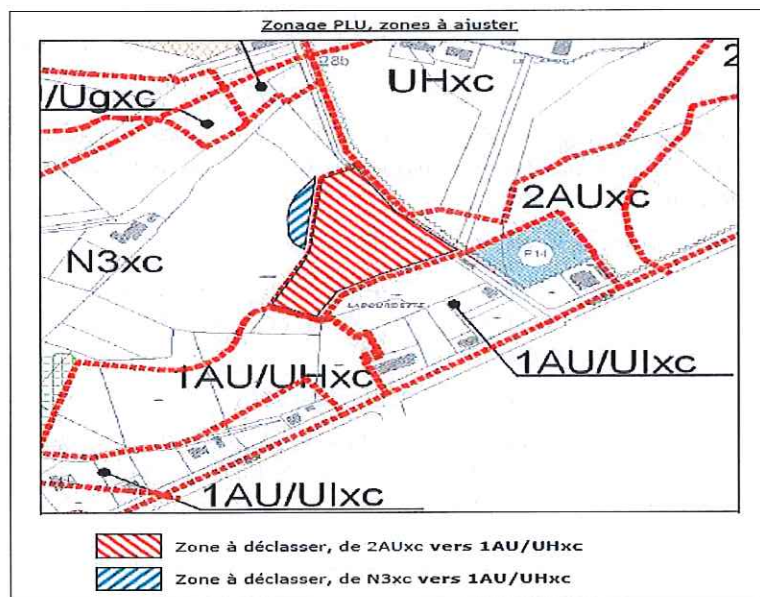
-  Zone à déclasser, de 1AU/Ugxd vers N3xd
-  Zone à déclasser, de 1AU/Ug*xd vers N3xd
-  Zone à déclasser, de 1AU/Ug*xd vers N3xd
-  Zone à déclasser, de 1AU/Ugxd vers N3
-  Zone à déclasser, de 1AU/Ugxd vers 1AU/Ug*xd



Extraits du rapport de présentation montrant les ajustements liés aux EBC (à gauche) et au règlement graphique (à droite).

Au final, les modifications apportées sur ce secteur permettent de restituer près de 5,5 ha aux secteurs naturels (dont 4,8 ha à ceux affectés au projet de golf) et transfèrent 178 m² des secteurs naturels vers les secteurs à urbaniser.

C – Changements apportés sur le secteur de la route de Lanot

La commune envisage de transférer une partie de la zone d'urbanisation à long terme 2AUxc au sein de la zone de développement à court terme 1AU/UHxc, en y incluant une surface minimale (979 m²) issue du secteur naturel N3xc.



-  Zone à déclasser, de 2AUxc vers 1AU/UHxc
-  Zone à déclasser, de N3xc vers 1AU/UHxc

Extrait du rapport de présentation présentant les changements envisagés sur le secteur de la route de Lanot

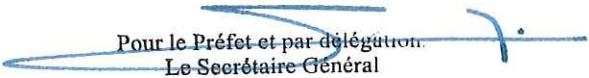
III. Conclusion de l'avis

Le projet de révision simplifiée du PLU de Dax est un document complet et illustré qui permet de disposer d'informations précises sur les changements apportés au document en vigueur.

Les ajustements opérés au vu des différentes analyses de terrain et redéfinitions du projet de complexe golfique aboutissent au transfert de plus de quatre ha au sein des secteurs à vocation naturelle, au détriment des différents secteurs à urbaniser.

L'autorité environnementale estime que le travail fourni s'appuie sur des informations de qualité et démontre de manière très satisfaisante la recherche et la mise en œuvre d'un projet de révision simplifiée de moindre impact environnemental.

Le Préfet,


Pour le Préfet et par délégation,
Le Secrétaire Général

Jean SALOMON

