

PLUi-H

**PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT
PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
APPROUVE LE 18 DECEMBRE 2019**

**PROJET DE DECLARATION DE PROJET N°1
EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU
PLUi-H**

1 –Rapport de présentation du caractère d'intérêt général du projet

	Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du ...
--	--

SOMMAIRE

Préambule

Intérêt général du projet

1. UN PROJET STRUCTURANT POUR L'ATTRACTIVITE ET LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU GRAND DAX

- 1.1. Renforcement de l'attractivité loisirs-tourisme du territoire
- 1.2. Aménagement du territoire équilibre entre les pôles
- 1.3. Valorisation du massif forestier landais et sensibilisation à la valeur environnementale du site
- 1.4. Promotion des activités sportives en relation avec le milieu naturel

2. UN PROJET S'INSCRIVANT DANS LES OBJECTIFS DEFINIS PAR LE GRAND DAX

- 2.1. Le projet d'aménagement et de développement durables du PLUi-H
- 2.2. Le schéma local de développement économique d'internationalisation et de d'innovation : un tourisme à structurer

RAPPEL DES EVOLUTIONS ANTERIEURES DU DOCUMENT D'URBANISME

PLUi-H approuvé le 18 décembre 2019
Modification simplifiée n°1 approuvée le 14 avril 2021
Mise à jour n°1 des Annexes du PLUi-H le 21 mai 2021

Préambule

La Communauté d'Agglomération mène une déclaration de projet, emportant mise en compatibilité du PLUi-H, visant à permettre la réalisation d'un projet d'accrobranche, structurant pour le territoire du Grand Dax, sur la commune de Téthieu. Ce projet au caractère d'intérêt général n'est pas autorisé au regard des dispositions actuelles du PLUi-H. Le document d'urbanisme doit ainsi être mis en compatibilité afin de faire évoluer le zonage et le règlement littéral.

Le dossier de la mise en compatibilité est composé de 3 fascicules :

- rapport de présentation du caractère d'intérêt général du projet,
- évaluation environnementale
- rapport de présentation de la mise en compatibilité du PLUi-H

Intérêt général du projet

Situé au Sud du Département des Landes, à une trentaine de kilomètres du littoral, l'agglomération du Grand Dax est composée de 20 communes. Le territoire est structuré autour du pôle urbain (Dax et Saint-Paul-lès-Dax), de pôles relais et de communes rurales.

La Communauté d'Agglomération accueille 57 000 habitants et se développe de façon relativement continue depuis les années 1970.

Le territoire est attractif du fait de son climat, de la qualité du cadre de vie qu'il propose (niveau d'équipement, paysages, patrimoine, ...) mais aussi des prix du foncier et de l'immobilier qui restent modérés en comparaison aux prix pratiqués sur le littoral, le Pays Basque, etc.

Le dynamisme économique de ces dernières décennies joue un rôle important dans l'attractivité globale du territoire, tout comme la qualité de l'offre en transports collectifs, notamment les connexions en train vers les agglomérations voisines (nombreux échanges, dans les deux sens, entre les agglomérations de Dax, Marenne Adour Côte Sud et Bayonne). Les échanges entre les agglomérations de Mont-de-Marsan et Dax, sur les déplacements domicile-travail notamment, sont également très importants.

Première agglomération thermale de France, le Grand Dax jouit d'une image positive de ville moyenne où il fait bon vivre avec ses traditions, sa gastronomie et la qualité de ses paysages.

Le choix d'implantation des porteurs de projet s'est porté sur la commune de Téthieu, qui est à la fois tout proche de l'axe de la RD824 à 15 minutes de Dax et présente l'avantage

d'être située dans un cadre naturel. Plusieurs autres sites ont été étudiés aux environs avec l'appui des commune membres mais le site de Téthieu a été retenu.

Le site présente de nombreuses qualités, nécessaires à la viabilité du projet :

- Qualité de l'accessibilité routière : proximité d'axes de grande circulation,
- Qualité des paysages : diversité des boisements et paysages (pins, chênes, clairières...),
- Taille suffisante des arbres pour supporter les infrastructures d'accrobranche,
- Disponibilité foncière (propriété communale);
- Soutien de la commune de Téthieu et de l'Agglomération,
- ...

Le potentiel sur l'agglomération du Grand Dax est important au regard de sa position stratégique à proximité du littoral et constituant un pôle économique et urbain structurant pour le département des Landes, avec une zone de chalandise de 180 000 équivalents habitants, et une perspective de croissance d'ici 2030, estimée à 75 000 habitants (source PLUi-H).

L'agglomération, à ce jour, ne dispose d'aucun équipement de ce type, parc accrobranche ou autre activité de loisir de plein air, un projet est à l'étude sur la commune de Saint-Paul-lès-Dax. Les parcs les plus proches sont situés à plus de 30 minutes du site ciblé (à Léon, à Soustons et à Mont-de-Marsan).

Il se compose d'un point d'accueil et de ses stationnements, des chemins aériens d'accrobranche et de cheminements verts. L'investissement, en travaux, est estimé aux alentours de 250 000 €.

Des activités complémentaires de slow-loisir viendront compléter l'offre : trottinettes tout-terrain, plage de repos avec hamacs et ou chaises longues (voir p. 24 à 26 de l'évaluation environnementale).

Une double approche pédagogique permettra aux utilisateurs d'appréhender ce sport-loisirs et de découvrir le cadre de la forêt de Téthieu où la flore et la faune du site seront mises en valeur dans le discours d'accueil.

En effet, le projet vise à intégrer un espace naturel, en limitant son incidence sur l'environnement, tout en offrant ainsi l'occasion d'un contact avec ce milieu forestier.

L'enjeu pour le porteur du projet, en contact avec la commune de Téthieu depuis plusieurs mois, et qui a depuis mené l'ensemble des études sur le volet environnemental, est d'ouvrir le parc dans les meilleurs délais, à l'idéal dès le mois d'avril 2023. Cette échéance suppose notamment d'avoir en amont obtenu l'autorisation d'urbanisme nécessaire, préalable à la

commande du matériel et à l'exécution des travaux.

1. UN PROJET STRUCTURANT POUR L'ATTRACTIVITE ET LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU GRAND DAX

1.1. Renforcement de l'attractivité loisirs-tourisme du territoire

Le projet participe de la structuration d'une offre de loisirs urbains et touristiques avec la proximité du littoral (19 Ms de nuitées) dont la clientèle module ses vacances de divers moments de loisirs correspondants à divers publics.

L'Office intercommunal du tourisme et du thermalisme du Grand Dax travaille actuellement au design de son offre de tourisme-thermal (100 000 curistes et accompagnants en année normale), avec pour objectif de pouvoir multiplier les expériences clients et les parcours originaux sur le territoire. Il s'agit de faire découvrir et apprécier son patrimoine naturel à travers un apport de diversification, d'innovation, dans l'attractivité loisirs urbains et tourisme d'agrément.

1.2. Aménagement du territoire équilibre entre les pôles

Le projet se situe limite au contact de l'urbanisation, en limite Nord de la commune de Téthieu en évolution, avec un pôle économique communautaire qui vise à accueillir 30 entreprises et 200 emplois à terme, et un secteur pavillonnaire conforté par de nouveaux lotissements communaux résidentiels.

Le projet renforce l'attractivité de la commune de Téthieu et du Grand Dax dans son ensemble avec un nouvel équipement de loisir dans une commune rurale dont la qualité de l'environnement naturel est ainsi valorisée.

Il contribue à une logique d'équilibre de l'offre entre espaces urbains et ruraux en mettant en lumière le patrimoine naturel et villageois.

1.3. Valorisation du massif forestier landais et sensibilisation à la valeur environnementale du site

La forêt de pin héritée du XIXème siècle marque le paysage et l'identité du territoire en couvrant plus du tiers de l'Agglomération.

Le projet souhaite s'inscrire avec respect dans ce milieu.

Le projet veille ainsi à minimiser au maximum le défrichement qui porte uniquement sur le parking et l'emplacement des modules accueil et sanitaires. Les éléments aménagés sont intégrés dans le décor naturel à travers le des matériaux : bâtis et terrasses en bois construits entre les pins présents sur le site. Tous les aménagements seront légers et démontables, sans fondations, et le parking sera réalisé en revêtements naturels perméables.

Le projet bénéficie de l'appui de bureaux d'études spécialisés dans l'environnement et l'intégration paysagère.

L'accrobranche de Téthieu laissera place à la lumière naturelle à travers la forêt (avec un apport attendu d'ombre et de fraîcheur), en période d'ouverture l'éclairage sera ainsi minimisé sur les premiers mètres du site et dans les lieux impératifs comme les sanitaires et l'accueil.

Hormis l'eau potable dans les sanitaires pour le respect de l'hygiène publique, une bonbonne d'eau alimentée par la récupération de l'eau de pluie collectée en aval permettra le nettoyage des trottinettes électriques, des tables de pique-nique, des chaises longues, ainsi que le lavage des sols (accueil, sanitaire et terrasse) et enfin le rinçage de tous les équipements de protection individuels (EPI) des activités du parc.

Pour optimiser la découverte de la nature pour tous, s'immerger dans la nature sera possible si on ne participe pas à l'activité « d'accro-sensation ». Ainsi, un espace aérien de relaxation (grand filet à usage collectif, ou plateforme aménagée), permettra d'être au cœur de la forêt avec ses sens en éveil.

Le projet comprend également un espace sensoriel, de type hamac géant qui sera destiné à la relaxation et à l'écoute de la nature.

Des panneaux d'information et de sensibilisation environnementale viendront éclairer les visiteurs sur l'habitat forestier, ses enjeux et les différentes espèces qu'il abrite.

Ainsi le projet souhaite sensibiliser à la qualité de cet environnement naturel et valoriser son importance écologique à travers une réalisation respectueuse du milieu.

1.4. Promotion des activités sportives en relation avec le milieu naturel :

Le projet constitue un équipement de promotion des activités éducatives à l'environnement et aux activités sportives qui va constituer un outil d'éducation, de culture, de santé, d'intégration et de vie sociale.

Il pourra accueillir des groupes scolaires, des centres de loisirs et des familles de tous âges dans un cadre sensible source de bien-être.

Le projet participe ainsi du rôle de promotion des valeurs liées aux activités physiques et sportives conformément à

- l'article L100-1 du Code du sport "*Les activités physiques et sportives constituent un élément important de l'éducation, de la culture, de l'intégration et de la vie sociale. Elles contribuent notamment à la construction de la citoyenneté et à l'apprentissage des principes et des valeurs de la République. Elles contribuent notamment à la lutte contre l'échec scolaire et à la réduction des inégalités sociales et culturelles, ainsi qu'à la santé. La promotion et le développement des activités physiques et sportives pour tous, notamment pour les personnes handicapées, sont d'intérêt général. L'égal accès des hommes et des femmes aux activités sportives, sous toutes leurs formes,*

est d'intérêt général".

- l'article L100-2 du code du sport : *"L'État, les collectivités territoriales et leurs groupements, les associations, les fédérations sportives, les entreprises et leurs institutions sociales contribuent à la promotion et au développement des activités physiques et sportives.*

Ils veillent à assurer un égal accès aux pratiques sportives sur l'ensemble du territoire.

L'État et les associations et fédérations sportives assurent le développement du sport de haut niveau, avec le concours des collectivités territoriales, de leurs groupements et des entreprises intéressées".

Le Grand Dax et la commune de Téthieu sont ainsi légitimes à accompagner ce projet d'intérêt général.

« Pour l'ensemble de ces motifs, le projet accrobranche de M et Mme Crochart à Téthieu s'intègre complètement dans la stratégie globale touristique du territoire du Grand Dax, qui soutient la démarche et adaptera en conséquence son PLUi-H, comme il soutiendra financièrement le projet sur son axe digital et en accompagnant les porteurs vers les autres aides publiques mobilisables. »

Grégory Rendé, vice-Président au développement économique, au commerce et à l'emploi.

Martine Dedieu, vice-Présidente au Tourisme et au Thermalisme.

Le projet dispose du soutien de la commune de Téthieu et du Grand Dax.

La commune mobilise ainsi une partie de son domaine forestier pour la réalisation du projet dont le périmètre d'étude est intégralement sur foncier communal.

Il constitue un élément de structuration de l'offre économique à caractère de loisirs et de tourisme du territoire.

Il répond aux objectifs soulignés dans les documents cadres de l'Agglomération.

2. UN PROJET S'INSCRIVANT DANS LES OBJECTIFS DEFINIS PAR LE GRAND DAX

2.1. Le projet d'aménagement et de développement durables du PLUi-H :

Le projet d'accrobranche répond aux objectifs du PLUi-H inscrits dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du territoire et plus particulièrement son Axe 3 tel que rapporté ci -dessous (voir extraits soulignés) :

Extraits du PADD du PLUi-H :

« AXE 3 : UN BASSIN DE VIE AFFIRME, INTEGRE DANS LES DYNAMIQUES REGIONALES

Le Grand Dax, agglomération desservie par la LGV et connectée aisément à l'autoroute A63, est un territoire attractif qui a su structurer une offre en foncier économique et répondre à la demande des entrepreneurs. Le contexte concurrentiel reste important sur ce champ, notamment avec la proximité de la zone Atlanti Sud voisine, et de zones commerciales ou artisanales en plein essor au sud-ouest du territoire. Afin d'assurer la pérennité des équipements à l'échelle intercommunale et d'accueillir une population diversifiée (et notamment une part plus importante d'actifs), il est important de favoriser le développement économique et de traduire dans le PLUi-H la stratégie de développement portée par la Communauté d'Agglomération.

3.1. OFFRIR AUX ENTREPRISES LES CONDITIONS NECESSAIRES A LEUR DEPLOIEMENT OU A LEUR INSTALLATION

(...)

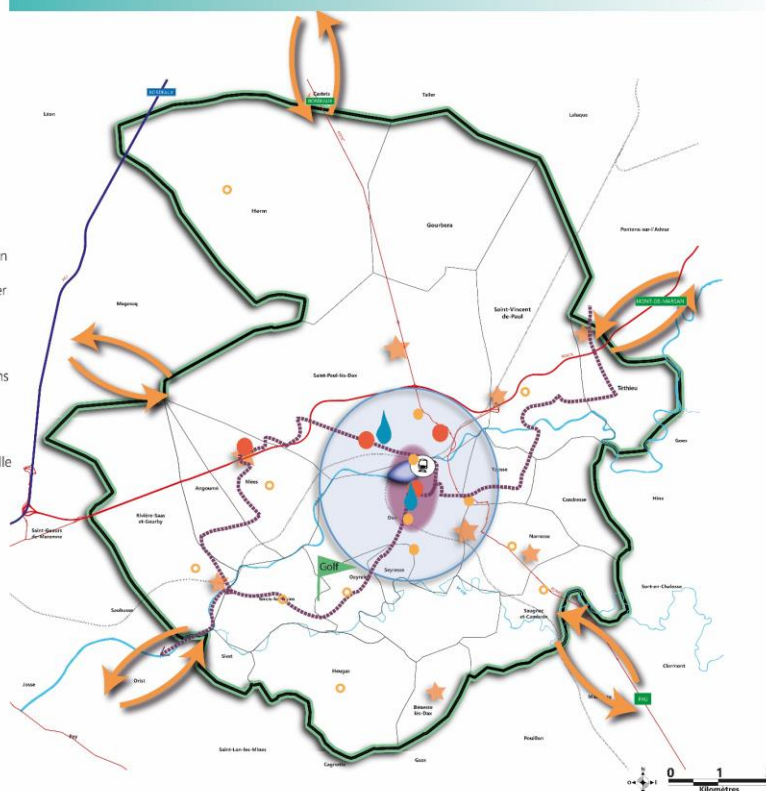
3.2. VALORISER LE POTENTIEL TOURISTIQUE, RENFORCER L'IDENTITE THERMALE ET SON RAYONNEMENT

Première agglomération thermale de France, le Grand Dax a su diversifier l'offre touristique et répondre à l'évolution de la demande et des profils des visiteurs et curistes en travaillant à la fois sur les équipements (Calicéo, Casino, découverte du patrimoine, plaines des sports, projet de golf, Centre aquatique, Médiathèque...) et sur l'adaptation de l'offre d'hébergements (établissements hôteliers, meublés de tourisme).

Le volet tourisme, tant sur le volet thermal que sur l'accueil de clientèles de séjours ou de passage, reste un axe majeur de développement économique pour l'agglomération. La création du circuit Eurovélo3 (la Scandibérique) ou des sentiers de découverte de l'Adour, derniers projets en date, contribuent à accroître l'attractivité touristique du territoire. Les orientations stratégiques en matière de tourisme sont :

- accompagner les projets pour poursuivre le développement des infrastructures touristiques. Le golf constitue à ce titre un équipement d'intérêt général de valorisation de l'attractivité touristique du territoire et de renforcement de l'identité thermique ;
- valoriser les patrimoines naturels et bâtis, supports de parcours thématiques sur le territoire (et d'attractivité plus largement) ;
- développer la pratique du cycle et de la randonnée, comme ressort de qualité du cadre de vie, en aménageant de nouvelles infrastructures s'appuyant sur le tracé de la Scandibérique et le sentier de découverte de l'Adour ;
- accompagner la diversification et le développement du thermalisme, en complémentarité avec l'offre touristique littorale. »

-  Conforter le rayonnement économique du territoire dans son environnement régional
-  Assurer la requalification et le renouvellement urbain des friches afin de redonner du dynamisme sur ces secteurs
-  Accueillir les nouvelles activités et entreprises au sein d'un développement qualitatif des zones d'activités économiques
-  S'appuyer sur la dynamique du pôle d'échanges multimodal pour offrir aux entreprises les conditions nécessaires à leur installation
-  S'appuyer sur le développement équilibré des ZACOM pour conforter l'attractivité commerciale du Grand Dax :
Zone d'aménagement commercial majeure
zone d'aménagement commercial secondaire
-  Encourager les commerces de proximité et services du quotidien dans les pôles secondaires, voire les communes rurales
-  Conforter l'attractivité commerciale et culturelle du cœur de l'agglomération en maintenant les dynamiques engagées pour la revitalisation commerciale du centre ville de Dax, Action Cœur de Ville
-  Valoriser le potentiel touristique du cœur de l'agglomération en renforçant son identité thermique et en s'appuyant sur sa richesse patrimoniale
-  S'appuyer sur les projets structurants du territoire pour favoriser un tourisme de séjour, en accompagnement du thermalisme (centre aquatique, golf, eurovélo 3...)
-  Poursuivre la modernisation des équipements et activités liées au thermalisme



Extrait du PADD du PLUi-H du Grand Dax

Il s'inscrit également dans les deux autres Axes :

« AXE 1 : VERS UN URBANISME DURABLE, RESPECTUEUX DU CADRE DE VIE »

A travers l'évaluation environnementale, la sensibilité du site a été expertisée ce qui permet de hiérarchiser les enjeux environnementaux.

Ainsi, les espaces à enjeux forts sont évités et préservés à travers un classement réglementaire de Réservoir de biodiversité principale ou Trame bleue qui renforce leur préservation.

L'équipement permet d'offrir une vitrine sur le massif forestier landais en valorisant cette ressource naturelle majeure qui participe de l'identité du territoire en occupant plus d'un tiers de l'Agglomération.

Au-delà de l'implantation du projet dans le site forestier, celui-ci intègre une démarche de pédagogie écologique à travers une sensibilisation environnementale : panneaux et parcours pédagogiques, espace de détente des sens...

Il veille également à limiter l'abattage d'arbres qui ne concernera qu'une partie minime du projet : l'emprise partielle du parking et de l'espace d'accueil. Le site est ainsi très peu perturbé.

De plus, cet aménagement permet de limiter de fait le développement urbain au contact des

zones de risques (feux de forêt) et de réservoirs de biodiversité (zone de réservoir de biodiversité secondaire). Il constitue ainsi une forme de garantie de la préservation des éléments caractéristiques du paysage naturel

Dans le respect du PADD, le projet contribue ainsi à protéger le cadre de vie et à valoriser le patrimoine naturel et le paysage.

« AXE 2 : UN TERRITOIRE EQUILIBRE ET SOLIDAIRE »

L'équipement permet de répondre à l'enjeu d'équilibre du développement entre les pôles urbains, les pôles secondaires et les pôles de proximité ruraux dans une logique de complémentarité. En effet, la commune de Téthieu est classée en pôle de proximité et ne vise pas un développement aussi soutenu que les autres pôles. Toutefois, la forêt, qui constitue un de ses atouts et une de ses vocations principales, est ainsi judicieusement valorisée et participe ainsi de la logique de maintien d'un équilibre entre les différents pôles du territoire.

2.2. LE SLDEII - UN TOURISME À STRUCTURER

En 2018 le Grand Dax a adopté son Schéma Local de Développement Économique, d'Internationalisation et de d'Innovation (SLDEII).

La stratégie locale économique inscrit notamment, parmi ses axes de développement, la diversification par le tourisme et la création de nouveaux circuits touristiques.

Le territoire ne dispose pas de parc d'attractions et le parc Accrobranche est un équipement de loisir et de tourisme qui participe ainsi de la stratégie de développement économique et touristique, en répondant aux attentes du territoire et plus largement aux populations touristiques que nous souhaitons attirer sur de nouvelles géographies touristiques, de type tourisme nature.

Conforter le socle résidentiel de l'économie locale :

Commerce, Services, Thermalisme et Tourisme(s),
Construction, Administrations, Transports.



Ainsi, pour toutes les raisons invoquées, le projet s'inscrit dans le projet de développement du territoire et constitue à ce titre un projet d'intérêt général.

ANNEXES :



Téthieu, le 4 février 2021

Le Maire,

à

M. et Mme CROCHART Clément
10 allée de Beaulieu
16 300 MONTMERAC

- Aucune opposition administrative n'est déposée,
- Une éventuelle distraction du Régime Forestier avec adhésion de nouvelles parcelles sont acceptées par les services de l'ONF.

Par conséquent, et afin de permettre les études de faisabilité le conseil autorise les paysagistes, les maîtres d'œuvre, les fabricants et tous les acteurs concernés par la réalisation du projet à accéder à la parcelle

Le conseil demande que les allées et venues sur la parcelle n'occasionnent aucun dégât au terrain, à la faune ou à la flore. En cas de dommages, il vous serait demandé une remise en état initial si le projet n'aboutissait pas.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments les plus cordiaux.

Objet : projet parc accrobranches
Réf : AD/ IL 04.02.21
Affaire suivie par : Isabelle Lautant

Madame, Monsieur,

Je fais suite à notre rencontre au cours de laquelle vous nous avez présenté votre projet de parc accrobranches avec plusieurs parcours sportifs, un parcours éducatifs et deux habitats insolites sur pilotis en vue de location à la nuit.

Le conseil municipal s'est réuni le 29 janvier et a pris connaissance des éléments de votre demande.

Le conseil a bien noté :

- L'intérêt de votre projet en matière de développement économique de la commune,
- La valorisation touristique de nos espaces naturels,
- L'absence d'impact sur la consommation des terres agricoles ou à bâtir,
- L'aspect éducatif du parcours de découverte.

Le conseil municipal s'est donc prononcé favorablement à l'implantation de ce projet sur la parcelle A 1082p dans la mesure où :

- Le projet ne portera pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publiques,
- Les services d'urbanisme du Grand Dax, de l'Office National des Forêts, des experts phytosanitaires et ceux du service départemental d'incendie et de secours de l'agglomération de Dax et plus largement tous les services à consulter donnent leur accord au projet,

Alain DUBOURDIEU
Maire de TETHIEU



Adresse : Mairie - 373 rue de l'église - 40990 TETHIEU
Tél : 05.58.89.90.29 Email : secretariat@mairie-tethieu.fr

Adresse : Mairie - 373 rue de l'église - 40990 TETHIEU
Tél : 05.58.89.90.29 Email : secretariat@mairie-tethieu.fr

PLUi-H

**PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT
PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
APPROUVE LE 18 DECEMBRE 2019**

**PROJET DE DECLARATION DE PROJET N°1
EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU
PLUi-H**

2 – Rapport de présentation de la mise en compatibilité du PLUi-H

	Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du ...
--	--

SOMMAIRE

Préambule

Adaptations apportées au PLUi-H

1. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE RETENUE
2. DEROULE DE LA PROCEDURE
3. PRESENTATION DU PROJET
 - 3.1. Localisation
 - 3.2. Description du projet
 - 3.3. Aménagements à réaliser
4. SENSIBILITES DU SITE ET MESURES PRISES EN COMPTE POUR REDUIRE LES INCIDENCES DU PROJET
5. ADAPTATION DU PLUi-H
 - 5.1. Situation actuelle
 - 5.2. Projet de modification du PLUi-H

ANNEXES

Fiches de synthèse règlement zone N (avant et après DP1)

EVOLUTIONS ANTERIEURES DU DOCUMENT D'URBANISME

PLUi-H approuvé le 18 décembre 2019
Modification simplifiée n°1 approuvée le 14 avril 2021
Mise à jour n°1 des Annexes du PLUi-H le 21 mai 2021

Préambule

La Communauté d'Agglomération mène une déclaration de projet, emportant mise en compatibilité du PLUi-H, visant à permettre la réalisation d'un projet d'accrobranche, structurant pour le territoire du Grand Dax, sur la commune de Téthieu. Ce projet au caractère d'intérêt général n'est pas autorisé au regard des dispositions actuelles du PLUi-H. Le document d'urbanisme doit ainsi être mis en compatibilité afin de faire évoluer le zonage et le règlement littéral.

Le dossier de la mise en compatibilité est composé de 3 fascicules :

- rapport de présentation du caractère d'intérêt général du projet,
- évaluation environnementale
- rapport de présentation de la mise en compatibilité du PLUi-H

Adaptations apportées au PLUi-H

Le projet conduit à apporter les adaptations suivantes au PLUi-H :

- règlement graphique :
 - o suppression d'une partie de trame verte secondaire en continuité de l'urbanisation
 - o création d'un sous-secteur NL portant sur le stricte périmètre des constructions nécessaires à l'accrobranche, à l'entrée du site. Ce sous-secteur autorisant des constructions, il est considéré comme un STECAL.
 - o création d'un sous-secteur NLa, où seuls sont autorisés les équipements liés au parcours, sans création d'emprise au sol ou de surface de plancher (ateliers = câbles et plateformes dans les arbres).
- règlement littéral :
 - o création d'un sous-secteur NLa, qui n'est pas considéré comme un STECAL car les constructions n'y sont pas autorisées.

Les adaptations du PLUi-H sont précisées dans le présent rapport de présentation.

1. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE RETENUE

La réalisation du projet d'accrobranche nécessite une évolution du PLUi-H en vigueur. Pour assurer la mise en compatibilité du document d'urbanisme, **une déclaration de projet est engagée**. La condition préalable de cette procédure est la démonstration de l'intérêt général du projet et son calendrier de mise en œuvre permet d'envisager une réalisation plus rapide de ce projet à vocation économique et touristique.

Le projet induisant la mise en œuvre de la présente déclaration de projet entre dans le champ d'application de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme, dans la mesure où il présente un **caractère d'intérêt général** :

Extrait de l'Article L300-6 du code de l'urbanisme :

« L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme. »

Le premier fascicule du présent dossier, intitulé rapport de présentation du caractère d'intérêt général du projet, en démontre l'intérêt général.

L'évolution apportée réduit une trame verte secondaire et nécessite le reclassement d'une zone naturelle N en secteurs NL, STECAL réservée aux activités de sport et de loisirs et en NLa.

Considérant que la mise en compatibilité a des effets identiques à une révision, **le dossier est soumis de façon systématique à évaluation environnementale**, également jointe au présent dossier. L'avis de l'autorité environnementale, rendu en date du 24 novembre 2021, a été pris en compte dans le projet d'adaptation du PLUi-H.

2. DEROULE DE LA PROCEDURE

Etapes	Description	Calendrier prévisionnel
Elaboration du projet	Rapports de présentation réalisés en régie Evaluation environnementale réalisée par le porteur de projet	
Engagement de la déclaration de projet R153-15 du CU	Arrêté du Président	7 octobre 2021
Volet environnemental (EE) Article R104-13 et R104-14 du CU	PLUi-H avec un site Natura 2000 + mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration de projet ayant des effets identiques à une révision = EE systématique (<i>évolution depuis lancement de cette procédure, décret du 13/10/2021</i>)	En cours <i>incidences sur l'environnement à définir</i>
Saisine de l'autorité environnementale (AE) Article R104-21 et suivants du CU	L'AE dispose de 3 mois pour émettre un avis. Avis émis le 24 novembre 2021.	31 août 2021
Définition des modalités de concertation et des objectifs poursuivis - concertation publique si procédure soumise à EE Article L 103-2 du CU Article L 103-3 du CU	Délibération du conseil communautaire précisant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation	21 octobre 2021
Saisine et Avis de la CDPNAF article L 151-13 du CU	Un STECAL ne peut être délimité qu'après avis de la CDPNAF Elle a 3 mois pour se prononcer.	février 2022
Examen conjoint du projet L153-54 2° du CU L123-7 du CU L123-9 du CU	Examen conjoint avec : - le préfet et les services de l'État, - les présidents des conseils régional et départemental, - le président de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains, - les EPCI compétents en matière de programme local de l'habitat, - les présidents des chambres consulaires, - possibilité d'associer d'autres personnes publiques, par exemple les communes voisines, des EPCI et syndicats divers. Cet examen conjoint fait l'objet d'un procès-verbal détaillé à inclure dans le dossier d'enquête publique.	22 mars 2022
Bilan de la concertation publique (si EE) Article L. 103-4 du CU Article L 103-6 du CU	Délibération du conseil communautaire tirant le bilan de la concertation publique (si EE)	6 avril 2022

Enquête publique Article L153-42 du CU Article L153-55 du CU Articles L123-3 et suivants, articles R123-2 et suivants du code de l'environnement	L'enquête publique doit porter à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence. - Arrêté Président prescrivant l'enquête publique, - Publicité dans 2 journaux régionaux ou locaux 15 jours avant le début de l'enquête dans les 8 premiers jours de celle-ci. - Constitution dossier d'enquête,	fin mars 2022 début avril 2022
	Déroulement de l'enquête publique : 30 jours Un mois après la clôture de l'enquête : remise au Grand Dax du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur - Envoyer copie à la commune et la préfecture Mettre à disposition du public le rapport et les conclusions (siège + mairie(s) concernée(s) + sites internet)	mi-avril mi-mai 2022
Modifications éventuelles du projet Article L153-58 CU	Le projet peut éventuellement être modifié pour tenir compte : - des avis PPA, - des observations du public, - du rapport du commissaire enquêteur.	juin 2022
Passage en CIM Article L153-21 CU	Présentation du rapport et des conclusions motivées du commissaire-enquêteur lors d'une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale (instance spécifique PLUi-H)	juillet 2022
Approbation Article L153-57 CU Article L153-58 CU	A l'issue de l'enquête publique, l'EPCI compétent décide la mise en compatibilité du plan. Délibération prononçant l'intérêt général et approuvant la mise en compatibilité du PLUi-H qui en découle	6 juillet 2022
Publicité et transmission au contrôle de légalité Article L153-44 CU Articles R153-20 et suivants CU	Transmission préfecture Affichage au siège de l'agglo et en mairies pendant un mois Publication dans Sud-Ouest Publication au Registre des Actes Administratifs	août 2022
Opposabilité Article L153-24	Transmission de la délibération à la préfecture + 1 mois (PLH)	septembre 2022

3. PRESENTATION DU PROJET

Cette présentation sommaire pose le contexte et précise synthétiquement le projet d'accrobranche pour expliquer les adaptations apportées au PLUi-H. Le projet et ses incidences sur l'environnement sont largement développés dans l'évaluation environnementale jointe au présent dossier.

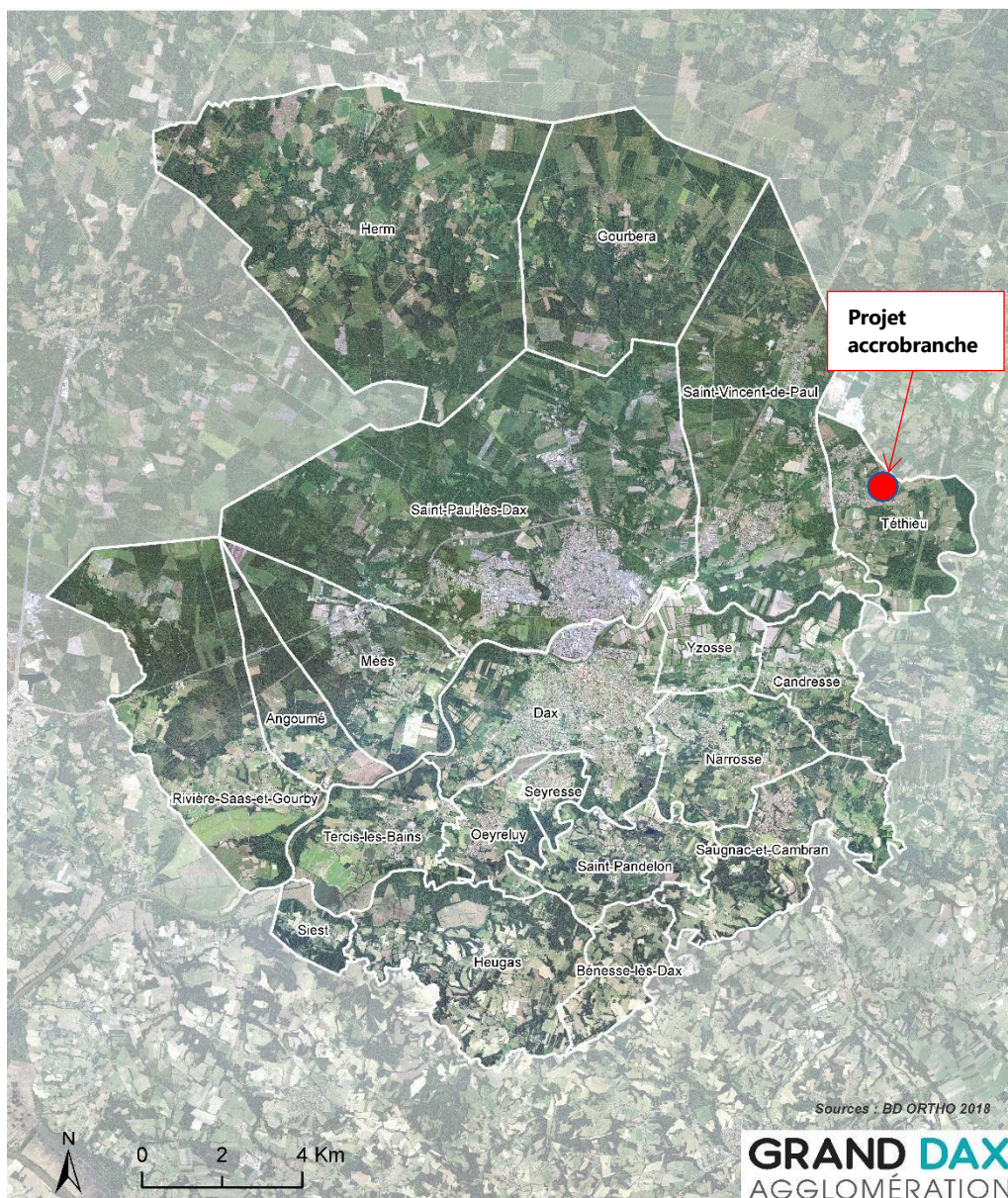
3.1. Localisation

Le projet est situé sur la commune de Téthieu, commune rurale de 771 habitants au Nord de la RD 824, à l'Est de l'Agglomération du Grand Dax.

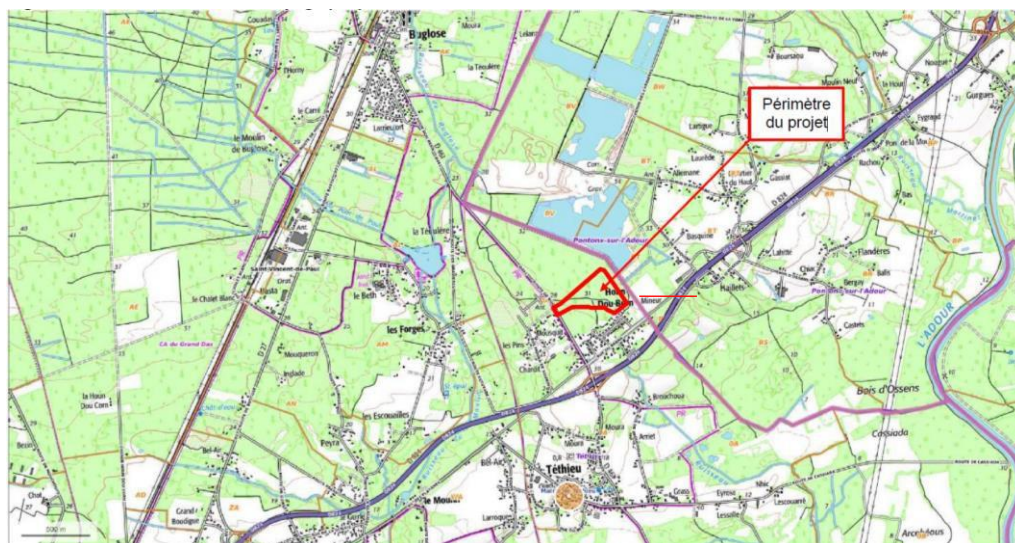
Le site est en zone forestière, boisement de pins maritimes typique du Nord des Landes, en limite de l'urbanisation actuelle, en contact avec une zone pavillonnaire amenée à se développer, à l'Est d'une zone d'activités économique en cours de développement, et au Sud de la gravière Houn Dou Bern exploitée par le groupe Daniel.

Le projet s'implante sur une partie de la parcelle numérotée A 1631p (environ 110 000 m² sur 447 511 m²).

Adresse : 520 Route de Buglose, Lieu-dit "HOUN DE BERN" - 40990 TETHIEU



A l'Est du Grand Dax



Localisation sur la carte topographique IGN 1/25000



Localisation sur orthophotographie avec découpage parcellaire

3.2. Description du projet

Le projet consiste en la création d'un parcours d'accrobranche comprenant :

- 10 parcours avec 100 ateliers,
- 5 niveaux de difficulté, à partir de 3 ans,
- 2 à 3 hectares d'activités.

Les sentiers existants permettront la déambulation sur le site.

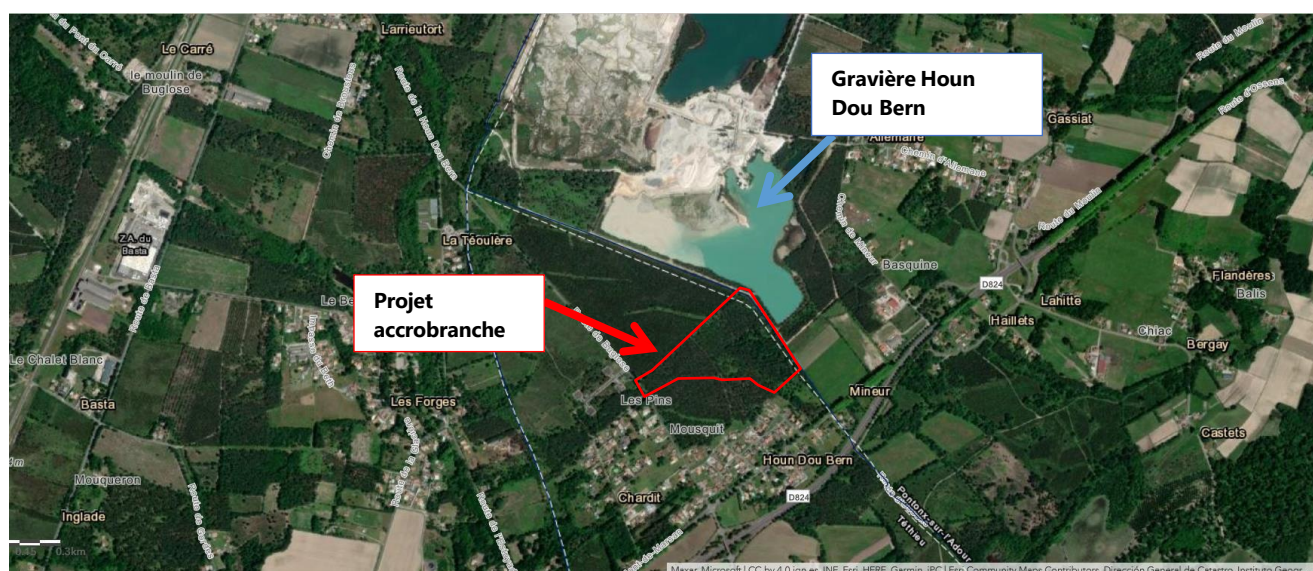


Et des installations complémentaires :

- panneaux pédagogiques et ludiques sur la faune et la flore locale jalonnant les chemins d'accès aux ateliers,

- location de 6 trottinettes électriques pour emprunter les chemins forestiers aux alentours de l'accrobranche,
- mise à disposition d'un filet suspendu ou lounge nature pour les personnes qui ne font pas d'accrobranche, et de chaises longues et de tables de pique-nique,

Le projet d'accrobranche pourrait profiter de la proximité des plans d'eau de la gravière Houn Dou Bern, sur la commune limitrophe de Pontonx-sur-l'Adour, qui fait l'objet d'un projet de reconversion et pourrait s'inscrire en complémentarité.



Plan de localisation du projet et du site de la Gravière limitrophe

Le site devrait fonctionner selon la saisonnalité suivante :

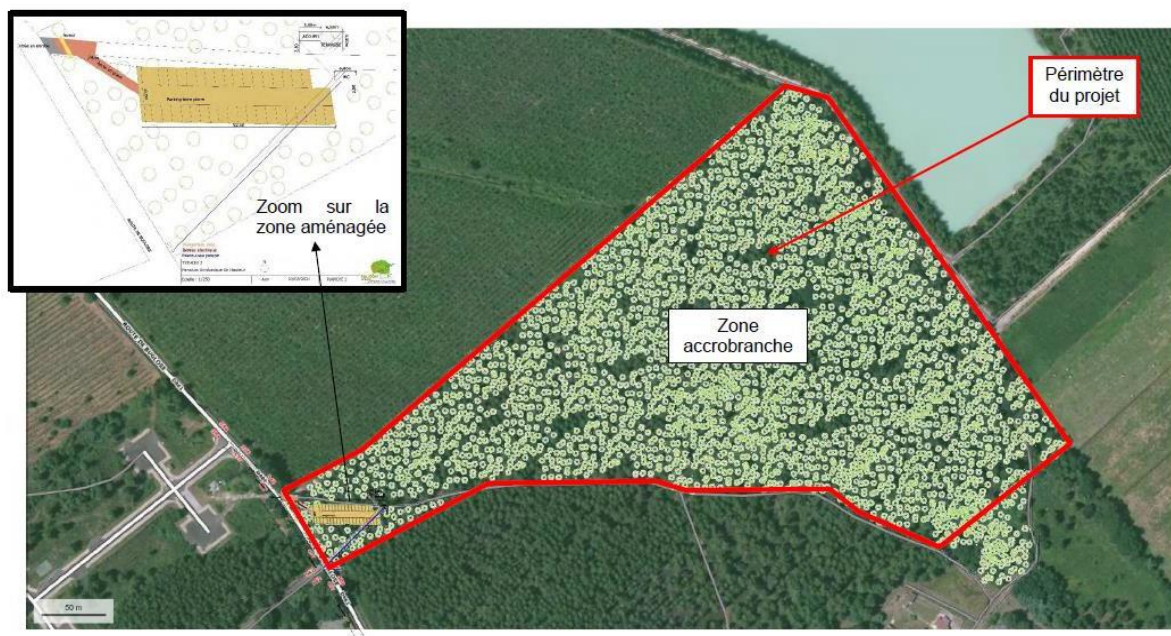
- Au minimum, l'accueil sera de 45 personnes par jour sur 210 jours,
- Au maximum, 120 personnes seront accueillies en simultané pour 100 ateliers (120 baudriers de sécurité),
- Le nombre de personnes maximum pouvant être accueillies par jour, au regard des horaires d'ouverture (10h-13h groupes et entreprises, sur réservation, et 13h-19h grand public) et de la durée moyenne de séjour (2 à 3h), serait de manière très optimiste de 240,
- Le parc serait ouvert de mi-mars à novembre,
- Les jours d'ouverture seraient :
 - le lundi pour les entreprises,
 - les mercredi, samedi et dimanche pour le grand public,
 - toute la semaine durant les vacances scolaires.

3.2. Aménagements à réaliser

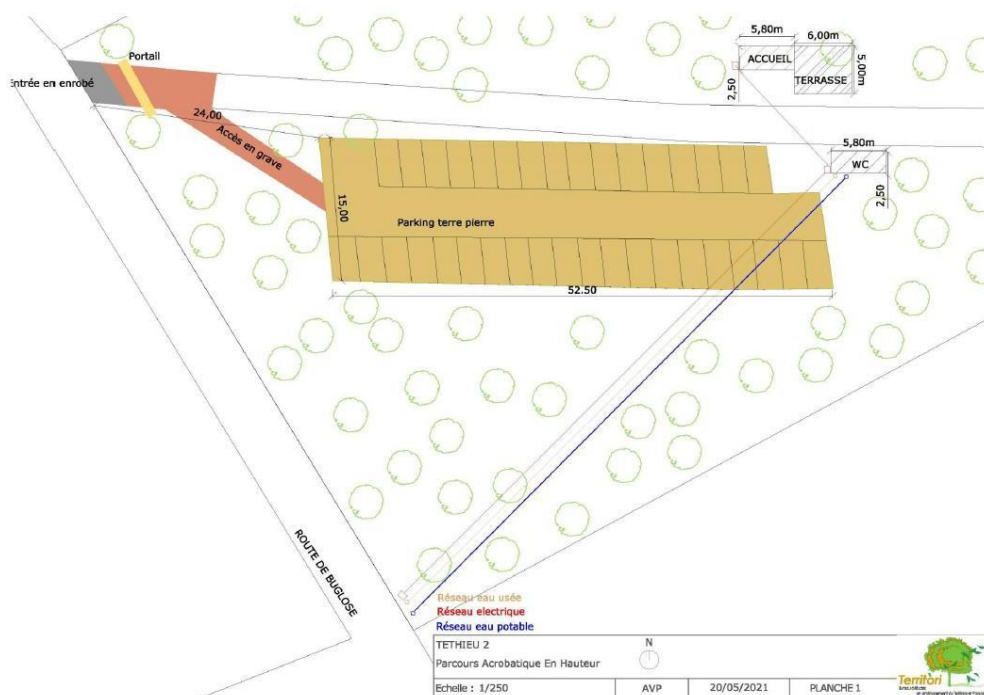
Pour accueillir le public, des installations fixes sont nécessaires, aménagés dans un secteur de 925 m² environ :

- une entrée en enrobé sur la route de Buglose : 15,4 m²,
- un chemin en graves menant au parking : 86,2 m²,

- un portail d'entrée pour limiter les actes de malveillance sur le site, qui ne sera pas clôturé,
- un parking en terre-pierre (36 places) : 764 m²,
- un local toilettes en bois de 5,80 m x 2,50 mn sans fondations : 14,5 m², avec évacuation vers le réseau collectif d'eaux usées, géré par le SYDEC,
- un local d'accueil en bois de 5,80 m x 2,50 m, sans fondations, accompagné d'une terrasse en bois de 6 x 5 m : 14,5 m² + 30 m²,



Implantation des parties aménagées (source : évaluation environnementale, p.17)



Zoom accès, parking et locaux pour l'accueil du public (source : évaluation environnementale, p.28)

Ainsi, la surface aménagée nécessitant un défrichement partiel, comprenant l'accès et le parking, serait de 853 m² sur les 11 ha du projet global.

Le porteur de projet s'attache à limiter son impact sur l'environnement à travers des aménagements avec la moindre incidence possible : défrichement minimal, absence de fondations sur les bâtiments, revêtements perméables, matériaux naturels ...

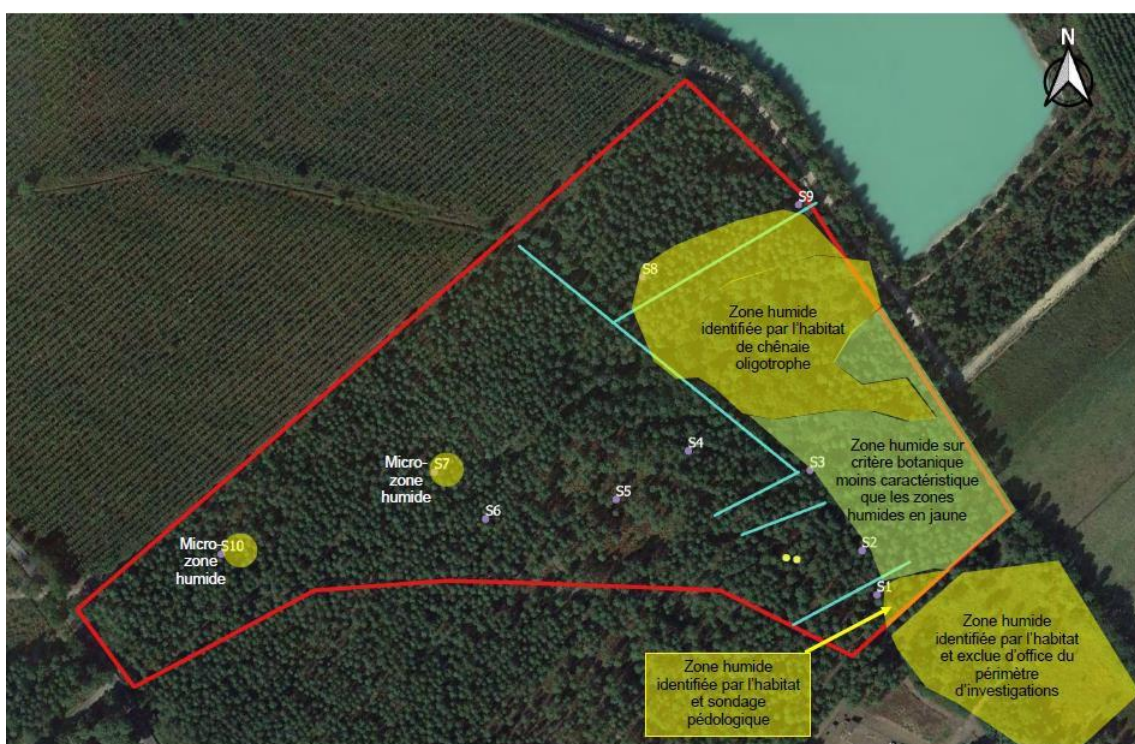
Les activités étant diurnes, l'éclairage du site n'est pas envisagé.

4. **SENSIBILITES DU SITE ET MESURES PRISES EN COMPTE POUR REDUIRE LES INCIDENCES DU PROJET**

Une évaluation environnementale a été engagée afin d'identifier les sensibilités du site et les mesures appropriées à mettre en œuvre pour les prendre en compte dans le cadre du projet d'accrobranche.

Voir Evaluation environnementale pour adaptation du document d'urbanisme au projet d'accrobranche « Adour aventure » Commune de Téthieu (40).

Nous reprenons dans ce chapitre les principales informations de ce rapport.

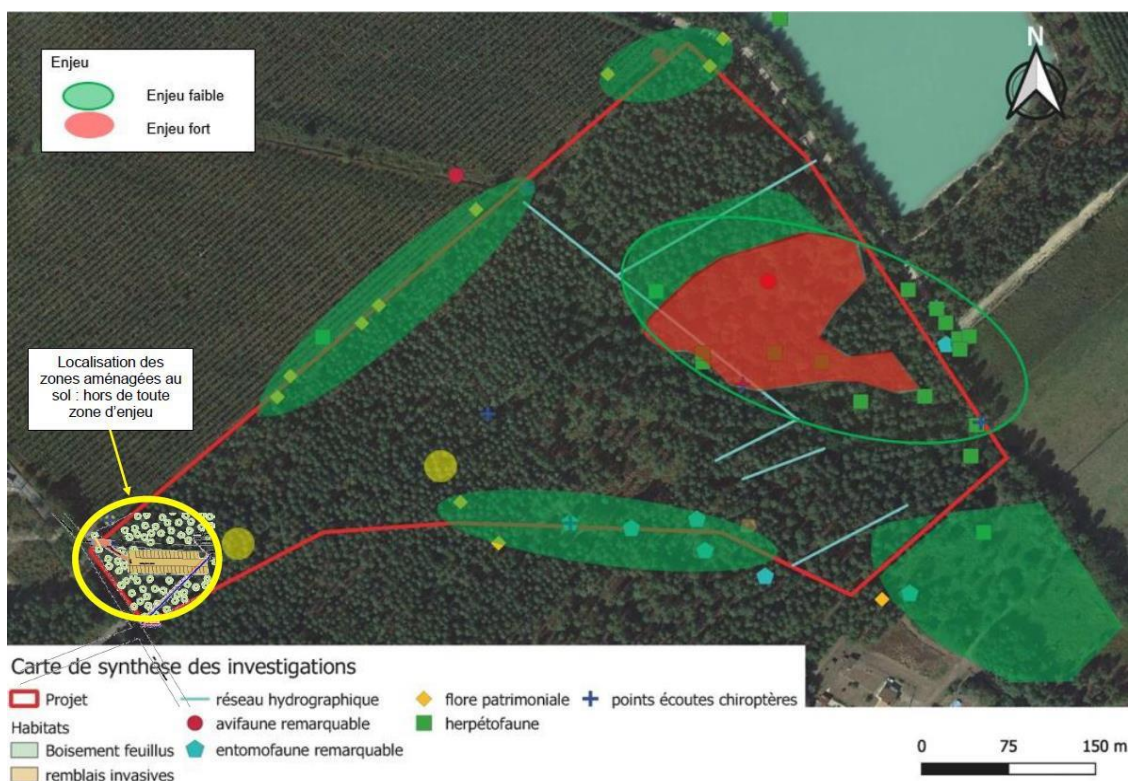


Carte des sondages pédologiques

● Sondages pédologiques — réseau hydrographique ■ Projet

0 75 150 m

Enjeux zones humides (source : évaluation environnementale, p.35)



Synthèse des enjeux et zone aménagée (source : évaluation environnementale)

Le site comprend plusieurs habitats à enjeux notamment des zones humides dont la principale abrite des espèces d'oiseaux remarquables. Ce secteur à fort enjeu correspond à une chênaie oligotrophe à molinie.

Evaluation environnementale – Accrobranche « Adour Aventure » - Téthieu

8.2.12 LES MESURES PREVUES POUR REDUIRE ET, DANS LA MESURE DU POSSIBLE, COMPENSER LES INCIDENCES NEGATIVES NOTABLES DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLUI

Item	Etat	Niveau d'enjeu	Impacts à priori	Impacts avec mesures de réduction décidées	Mesure de compensation
Habitat	1 habitat à enjeu fort en mauvais état de conservation : chênaie humide	Fort sur une petite partie du périmètre	Nul voire positif par rapport à l'éclaircie faite par l'ONF habituellement, en conservant la chênaie	La chênaie restera en l'état actuel. Il est décidé de conserver tous les arbres et d'adapter les parcours d'accrobranche en fonction de la chênaie, qui sera évitée. L'engorgement du sol de la chênaie sera également conservé : fossés laissés en l'état, se combleront naturellement sans intervention.	La procédure de défrichement impose une compensation en raison du changement de destination du sol définitif sur les 925 m² aménagés. Les porteurs de projet et le Grand Dax proposent de compenser sur site en collaboration avec l'ONF et de participer au maintien de la forêt en finançant une replantation dans des secteurs plus clairsemés ; L'idéal serait que le public du parc accrobranche puisse même parrainer les arbres s'ils le souhaitent.
Oiseaux	2 espèces à enjeu fort dont une nicheuse dans la chênaie (Pic noir), 4 espèces à enjeu faible	Fort sur la chênaie et faible sur le reste	Faible voire nul en conservant la chênaie	Aucun impact direct sur l'habitat du Pic noir et ses individus en conservant la chênaie intacte. Impact indirect faible voire nul sur un couple de Pic noir car les parcours seront placés autour de la chênaie et le couple niche au centre de celle-ci	
Autres	1 espèce de coléoptère à enjeu fort liée à la chênaie et 2 espèces de bryophytes à enjeu faible	Fort sur la chênaie et faible sur le reste	Faible voire nul en conservant la chênaie	Aucun impact direct sur l'habitat du Lucane cerf-volant et ses individus en conservant la chênaie intacte.	

Le tableau ci-dessus fait état des « **Mesures prévues pour réduire et, dans la mesure du possible, compenser les incidences négatives notables de la mise en compatibilité du PLUi-H** ».

Concernant l'évaluation des incidences sur les sites Natura 2000, l'évaluation environnementale, p. 121 à 124, indique l'absence d'incidences du projet :

« Le boisement du projet est hors des Barthes et n'est pas un Espace Boisé Classé.

D'après les informations indiquées dans le PLUi, la préservation du Lucane cerf-volant et des chiroptères est liée à la préservation de ces milieux.

L'impact du projet sur ces espèces sera nul avec les mesures prises sur la chênaie (pour le Lucane), d'autant plus pour les chiroptères qui ont une activité nocturne alors que l'accrobranche est exclusivement diurne.

Concernant le Pic noir, les mesures sur la chênaie permettront de maintenir l'habitat qu'un couple occupe. Les parcours d'accrobranche seront établis uniquement sur la pinède jusqu'à la bordure de la chênaie laissant libre l'habitat du couple de Pic Noir.

L'impact résiduel est faible voir nul et indirect sur un couple de Pic Noir.

Le projet ne sera pas de nature à remettre en cause la conservation des habitats et espèces Natura 2000 et les sites associés. »

8.3.1 SYNTHÈSE DES IMPACTS SUR LE MILIEU PHYSIQUE

Item	Niveau d'enjeu	Impacts en l'absence de mise en compatibilité du PLU	Impacts avec mise en compatibilité du PLU
Géologie	Fort	Nul	Nul
Pédologie	Fort	Nul	Nul
Zones humides	Fort	Absence de garantie du maintien des zones humides	Engagement du porteur de projet à conserver les zones humides
Contexte hydrogéologique	Fort	Nul	Nul
Milieu aquatique	Moyen	Nul	Nul
Assainissement des eaux usées	Faible	Nul car station d'épuration largement dimensionnée	Nul car station d'épuration largement dimensionnée
Risques	Faible ou fort (feu de forêt)	Faible pour les feux de forêt (fréquentation récurrente existante des chemins)	Faible pour les feux de forêt avec mesures de débroussaillage et surveillance du public
Relief et paysage général	Faible	Nul	Faible
Paysage et vis-à-vis sur le périmètre	Faible	Nul	Faible

Le tableau ci-dessus fait état de la synthèse des **impacts du projet sur le milieu physique qui sont jugés nuls ou faibles selon les items.**

Les zones humides identifiées sont conservées et non affectées par le projet.

8.3.2 SYNTHÈSE DES IMPACTS SUR LE MILIEU NATUREL			
Item	Niveau d'enjeu	Impacts en l'absence de mise en compatibilité du PLU	Impacts avec mise en compatibilité du PLU
Habitat	Fort sur une petite partie du périmètre	Absence de garantie du maintien de l'habitat	Engagement du porteur de projet à conserver l'habitat en l'état
Flore	Faible (d'autant plus que c'est le pourtour du périmètre)	Nul	Nul
Mammifères	Moyen	Nul	Nul
Oiseaux	Fort sur la chênaie et faible sur le reste	Absence de garantie du maintien de l'habitat	Engagement du porteur de projet à conserver l'habitat en l'état Impact résiduel indirect faible sur un couple de Pic noir par la fréquentation du public
Amphibiens	Faible voire nul du pourtour	Nul	Nul
Reptiles	Faible voire nul du pourtour	Nul	Nul
Odonates	Faible voire nul du pourtour	Nul	Nul
Rhopalocères	Pas d'enjeu	Nul	Nul
Orthoptères	Pas d'enjeu à ce stade	Nul	Nul
Autres	Fort sur la chênaie et faible sur le reste	Nul	Engagement du porteur de projet à conserver l'habitat du Lucane cerf-volant en l'état

Extrait évaluation environnementale, p.127

Le tableau ci-dessus fait état des **impacts du projet sur le milieu naturel qui sont jugés nuls ou faibles.**

Les habitats à enjeux sont conservés en l'état par le porteur de projet.

En conclusion de l'évaluation environnementale, p. 128, il est indiqué que le projet est peu impactant voire permet d'apporter davantage de garanties de conservation que l'activité de sylviculture actuelle.

« La mise en comptabilité du PLUi pour le projet d'accrobranche offre des garanties pour les zones humides, l'habitat et les espèces à enjeu fort identifiés.

Le projet en lui-même prend le parti du moindre impact par le choix des aménagements.

L'activité en elle-même est peu impactante et garantie un impact faible voire un engagement de maintien satisfaisant des enjeux qui n'existe pas avec l'activité de sylviculture. »

5. ADAPTATIONS DU PLUi-H

5.1. Situation actuelle

Zone naturelle au PLUi-H :

Le projet se situe actuellement en zone naturelle (N) du PLUi-H, approuvé le 18/12/19 et modifié par voie de modification simplifiée, approuvée le 14/04/21.

Une fiche de synthèse du règlement de la zone N est en annexe du présent rapport.

Lien vers le règlement intégral :

[https://www.grand-dax.fr/wp-content/uploads/2021/05/3.1.0 Reglement ecrit 210414.pdf](https://www.grand-dax.fr/wp-content/uploads/2021/05/3.1.0_Reglement_ecrit_210414.pdf)

Tel que rédigé dans le règlement écrit du PLUi-H, l'activité d'accrobranche n'est pas autorisée en zone N du PLUi-H.

Trame verte secondaire au PLUi-H :

Le projet est partiellement situé dans une trame verte secondaire qui désigne les réservoirs de biodiversité secondaires de milieux boisés du PLUi-H correspondant principalement à l'identification de l'enjeu de préservation à une échelle macro, régionale, du massif des Landes de Gascogne.

Dans le respect du lien de comptabilité avec le SCoT, le PLUi-H a repris sous forme de trame verte secondaire les surfaces boisées de ce massif.

Dans les espaces identifiés comme corridors ou réservoirs de biodiversité, l'utilisation du sol est règlementée afin d'assurer leur préservation.

Le règlement littéral du PLUi-H précise (p. 96) :

« Au sein des « réservoirs de biodiversité secondaires destinés à préserver le massif landais, peuvent être autorisés :

- Certains aménagements à vocation de services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les ouvrages hydrauliques et équipements publics types canalisations, station d'épuration, cheminements piétons ;
- Les installations légères pour la valorisation des éléments naturels, chemins piétonniers et objets mobiliers destinés à l'accueil ou l'information du public ;
- Les constructions et aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles et forestières ;
- Le développement urbain en continuité du tissu bâti existant (si le règlement de la zone du règlement l'autorise), sans générer de mitage des espaces naturels et

Le choix du site d'implantation doit tenir compte de la qualité des milieux naturels présents, de la biodiversité qu'ils abritent, et de leur éventuelle fonction de corridor écologique. »

Tel que rédigé dans le règlement écrit du PLUi-H, bien que les installations nécessaires pour les parcours soient considérées comme légères, **le projet d'accrobranche n'est pas autorisé en Trame verte secondaire.**



Extrait règlement graphique du PLUi-H en vigueur, planche de Téthieu



Superposition du périmètre de projet et du règlement graphique du PLUi-H en vigueur, planche de Téthieu

Pour permettre la réalisation du projet d'accrobranche, tel que décrit préalablement, il convient d'adapter le règlement graphique du PLUi-H et de créer un nouveau sous-secteur NLa en N, qui ne sera pas considéré comme un STECAL toute nouvelle construction y étant interdite.

5.2. Projet de modification du PLUi-H

Tenant compte des enjeux environnementaux identifiés dans l'évaluation environnementale et des enjeux du projet, il est proposé d'adapter le règlement graphique en :

- **créant un sous-secteur NL** réservé aux activités de sport et de loisirs, circonscrit à l'emprise qui doit être aménagée pour accueillir le public à l'entrée du parc d'accrobranche (environ 925 m²) ; le règlement de ce sous-secteur existe déjà dans le PLUi-H en vigueur (voir fiche de synthèse en annexe du présent rapport).
- **créant une trame bleue, doublée de la conservation du zonage N**, sur l'un des deux secteurs à enjeux forts identifiés dans l'évaluation environnementale afin de garantir la conservation des milieux. Le périmètre du projet est adapté au Sud Est pour éviter le second secteur à enjeux forts.
Les secteurs concernés sont ainsi conservés étant précisé qu'ils ne compromettent pas le projet qui prend le parti de les éviter. Aucune intervention n'est prévue sur ces secteurs.
- **Le reste du périmètre du projet est classé en NLa**, nouveau sous-secteur de la zone N dans lequel seuls seront autorisés les équipements nécessaires aux parcours accrobranche, sans création d'emprise au sol (ateliers fixé dans les arbres (= câbles

en acier (dont tyrolienne) et cales en bois), sentiers naturels aménagés sous les parcours pour cheminer dans le parc, etc.) Le règlement littéral de la zone N sera complété en conséquence.

- **retirant la trame verte secondaire** dans le périmètre du projet.

Le fascicule 3 du rapport de présentation du PLUi-H, intitulé « Justifications des choix », sera également complété au 5. 4 *Justification des STECAL*, p.158 à 160.

En effet, au titre de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme, le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dits STECAL, dans lesquels peuvent être autorisés des constructions

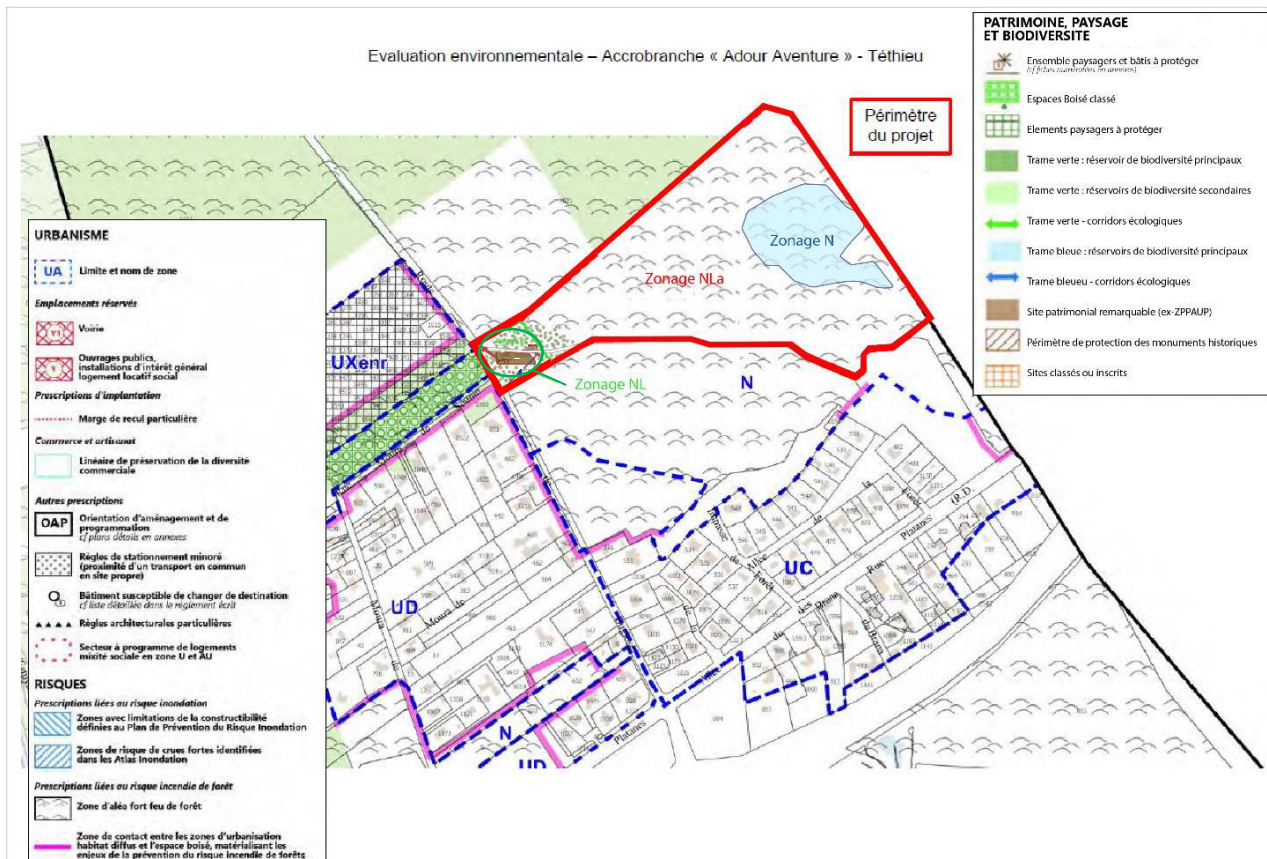
Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

Aussi, le nouveau STECAL NL sera intégré au tableau récapitulatif des STECAL définis dans le PLUi-H du Grand Dax, qui seront ainsi portés à 45 STECAL, représentant environ 1,16% de la superficie totale du Grand Dax. L'essentiel de ces STECAL ne peuvent accueillir de nouveaux logements.

Lien vers le rapport de présentation du PLUi-H :

<https://www.grand-dax.fr/vivre-au-grand-dax/amenagement-urbanisme/le-plui-h/>



Règlement graphique du PLUi-H, planche de Téthieu, adapté suivant la présente déclaration de projet

ANNEXES