

Mise à jour 20/10/2023		Observations EP M1 sur adresse dédiée			
N° enregistrement	NOM	Date de réception de l'observation	Forme de l'avis (courriel, courrier)	Observations	
1	M. Joël CHASTENET	13/10/2023 à 12h22	courriel	<p>Monsieur le Commissaire Enquêteur, Cher Monsieur,</p> <p>Nous souhaitons tout d'abord vous remercier pour votre présentation lundi 9 octobre de l'OAP n°13.8 La Pince à St PAUL lès DAX intégrée dans le projet de modification du PLUI-H du Grand Dax.</p> <p>Nous ne vous cachons pas notre surprise à la lecture de ce projet qui prévoit, pour le site de l'Intermarché de St PAUL lès DAX qui, pour rappel, vient d'ouvrir il y a, à peine, 2 ans (septembre 2021) après un investissement de quelques 20 millions d'euros, d'être d'ores et déjà voué à la destruction dans ce projet totalement ubuesque !</p> <p>Ce projet prévoit donc la création de 2.000 logements, encore faudra-t-il trouver 5.000 habitants supplémentaires mais soit, pourquoi pas ! Par contre, le volet économique de cette zone commerciale historique semble, lui, avoir été totalement occulté ! Les parkings actuels deviennent, dans ce grand délire, de magnifiques espaces verts et le stationnement des véhicules est relégué en silos, bien cachés à l'arrière des bâtiments !</p> <p>Ce qui, vous en conviendrez, n'est pas idéal pour faire du commerce !</p> <p>Certains architectes devraient sans doute se souvenir de Bernardo Trujillo, le "gourou" américano-colombien du commerce moderne, qui disait dans les années 50 : - " No parking, no business".</p> <p>Cette expression a aujourd'hui 70 ans et pas une seule ride !</p> <p>Nous ne sommes ni à Paris, ni à Bordeaux, nous sommes donc très loin d'une métropole où l'on redécouvre les transports en commun et les modes de déplacements doux, non, nous ne sommes qu'à St Paul lès Dax, petite cité landaise de 13.000 habitants, revenons donc un peu les pieds sur terre !</p> <p>D'autre part, il faut que tout le monde se souvienne que Côté Lac a été très longtemps la première zone commerciale de l'agglomération du Grand Dax et qu'avec ce projet, d'un coup d'éponge, on la fait purement et simplement, disparaître du paysage commercial du Grand Dax !</p> <p>Si tel est l'objectif, que l'on ait, au moins, la franchise de nous le dire !</p> <p>A-t-on réellement pris conscience du chiffre d'affaires et du nombre d'emplois générés sur cette zone ?</p> <p>Souhaite-t-on véritablement exclure ces commerces de Côté Lac pour les obliger à recréer une nouvelle zone commerciale en périphérie, précisément comme celles qui sont tellement montrées du doigt de nos jours ?</p> <p>On apprend d'autre part que certaines activités commerciales présentes ne seraient plus souhaitées sur cette zone, le Brico/Bati par exemple !</p> <p>L'intérêt de cette idée ne serait-il pas plutôt de renforcer l'attractivité d'autres zones commerciales ? Mais comment peut-on décréter que telle ou telle activité n'est pas pertinente sur une zone ?</p> <p>Le moment est venu de se poser la vraie question : La liberté d'entreprendre pour faire du commerce existe t'elle encore à St Paul lès Dax ; OUI ou NON ?</p> <p>Il est important de préciser que si l'Intermarché de St Paul lès Dax vient de réinvestir 20 millions d'euros dans la rénovation de son site, c'est bien parce qu'il est sur une zone commerciale forte, et entouré d'une synergie d'enseignes complémentaires ;</p> <p>Intersport, Netto, Grand Frais, But, Conforama, Feu Vert, Lidl, Bricorama, Centrakor, Electro-Dépôt, Digital, etc...</p> <p>C'est l'addition de l'ensemble de ces enseignes et des différents services qui crée une destination commerciale, et lorsqu'une enseigne ou un service disparaît, c'est la destination commerciale tout entière qui s'en trouve pénalisée !</p> <p>Le projet présenté fait voler en éclats cette destination commerciale, c'est pourquoi, nous ne pouvons que nous y opposer !</p> <p>Cordialement, Julien CHASTENET, Adhérent INTERMARCHÉ et Joël CHASTENET Gérant S.C.I. IMMOPLUM 1800 Av. de la Résistance, 40.990 ST PAUL lès DAX.</p>	

1 (suite)	M. Joël CHASTENET	13/10/2023 à 12h22	courriel	<p>PS :</p> <p>A la lecture des annexes du dossier on peut relever un certain nombre de commentaires qui confirment notre sentiment.</p> <p>"Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage d'habitation et d'hébergement..."</p> <p>C'est, on ne peut plus clair, la zone commerciale Côté Lac n'existera plus.</p> <p>"Cet aménagement transformera l'espace routier et commercial de la zone pour entrer dans l'espace urbain paysagé du lac de Christus ... et anticiper ainsi l'objectif de zéro artificialisation nette" introduit par la loi Climat et Résilience du 22/08/2021. "</p> <p>On comprend bien que le problème de cette zone c'est "l'espace routier et commercial" ; ça ne fait aucun doute ! Par contre en ce qui concerne l'objectif Zéro Artificialisation Nette, nous tenons à préciser que le projet de réhabilitation de l'Intermarché de St Paul a parfaitement pris en compte cet objectif, en réelle anticipation pour ce qui le concerne, puisque notre projet présente un bilan d'artificialisation nette négatif par rapport à l'ancien site alors que la loi Climat et Résilience n'était pas encore votée !</p> <p>"L'application des coefficients de biotope et de pleine terre permettront une renaturation des sols qui sont actuellement largement imperméabilisés par les parkings des surfaces commerciales existantes".</p> <p>Là encore, tout est limpide, les parkings des surfaces commerciales sont condamnés alors même que certains sont déjà partiellement perméables (Lidl, Intermarché, Centrakor, Electro-Dépôt) !</p> <p>Toutefois, le coefficient de biotope de surface en pleine terre annoncé à 0,4 est très éloigné de ce qu'on peut lire sur les visuels présentés pour chaque secteur ! ? ! ?</p> <p>"Pour les bâtiments collectifs, le stationnement en surface sera limité et réservé pour les clients des commerces et les activités de services prévus dans les immeubles en rez de chaussée ainsi qu'aux visiteurs des logements. Quand on dit "stationnement limité et réservé pour les clients et visiteurs des logements" :</p> <p>Quand on dit "stationnement limité et réservé pour les clients et visiteurs des logements" :</p> <p>Premièrement, on peut traduire ici que les commerces et activités de services prévus sur ce projet ne sont que des commerces de centre-ville, du type café, bar, boulangerie, banques, assurances, services divers mais plus du tout de grandes ou moyennes surfaces !</p> <p>Deuxièmement, on imagine déjà l'infamante prise de tête pour un client qui cherche une place de stationnement, ce qui est, on le sait, totalement réhibitoire pour faire du commerce !</p> <p>Et auquel cas, les quelques 54.600 m² prévus sur ce projet pour les commerces et services vont être terriblement difficile à commercialiser et se transformeront donc très vite en friche commerciale !</p> <p>Au moins, dans 20 ou 30 ans, les dealers qui voudront s'installer là trouveront-ils des locaux libres et discrets pour leur petit commerce !</p> <p>"La récupération des eaux pluviales sera étudiée pour une utilisation dans l'entretien des espaces communs des bâtiments collectifs et les surfaces végétalisées des constructions".</p> <p>Rien d'original sur ce point, tous les projets menés depuis 10/15 ans récupèrent déjà les eaux de pluie, ils ne font pas que l'étudier comme il est indiqué ici !</p> <p>"Les espaces verts d'un seul tenant devront s'implanter selon le schéma d'organisation prévu dans les fiches de secteur de l'OAP afin de rythmer la renaturation des carrefours et intersections".</p> <p>La "renaturation des carrefours et intersections" ? Est-ce à dire que ceux-ci seraient réduits au profit des espaces verts ? Donc forcément au détriment des circulations de livraisons poids lourds pour les différentes enseignes !</p> <p>ET POUR CONCLURE,</p> <p>Nous estimons qu'il n'est pas abusif de penser que le projet présenté est une véritable insulte au projet de requalification du site de l'Intermarché de St PAUL lès DAX qui vient d'ouvrir il y a, à peine 24 mois !</p> <p>Projet apprécié et validé par la précédente municipalité, projet qui respecte à la lettre toutes les normes de construction en vigueur et qui présente une qualité toute particulière en matière de développement durable :</p> <p>Récupération des eaux de pluie, éclairage naturel accentué pour économiser l'électricité, récupération des calories de la centrale froid pour chauffer les surfaces de vente, installation d'une centrale photovoltaïque sur 30 % de la toiture, parking perméable sur 39 % des places, places réservées à la recharge des véhicules électriques, préservation de 20 % de surface foncière en espaces verts en pleine terre (soit plus que sur le projet présenté ici), etc....</p> <p>Voire même le respect de la loi Zéro Artificialisation Nette alors qu'elle n'a été votée qu'après l'obtention du permis de construire !</p> <p>De plus, nous disposons aujourd'hui d'une surface plancher des bâtiments de 13.500 m², le projet quant à lui, ne prévoit pour l'ilot Q que 10.500 m² soit - 3.000 m² alors que l'emprise foncière est augmentée de 6.000 m² environ ! C'est bel et bien la preuve que l'objectif est d'éradiquer le commerce de cette zone !</p> <p>Les élus actuels nous ont toujours parlé de ce projet en nous précisant que le site Intermarché n'était pas impacté par celui-ci, force est de constater que la zone Côté Lac est bien impactée en totalité depuis le Lac de Christus jusqu'au feu de La Pince et que le site Intermarché est bel et bien au cœur du dispositif !</p> <p>Pourquoi la municipalité ne commence-t-elle pas par maîtriser les terrains avant de mettre en œuvre son projet plutôt que de l'imposer aussi brutalement à tous les propriétaires fonciers privés ?</p> <p>C'est trop facile !</p> <p>CECI EST TOTALEMENT INACCEPTABLE, PAR CONSEQUENT, NOUS VOUS INFORMONS DE NOTRE FAROUCHE OPOSITION A CE PROJET !</p>
2	M. Bruno LASAOSA	13/10/2023 à 19h18	courriel	<p>Monsieur le commissaire enquêteur,</p> <p>Je me permets, au nom de l'association des commerçants de saint paul les dax dont je suis le président, de vous contacter pour vous faire connaître la crainte très forte de l'ensemble de nos adhérents commerçants.</p> <p>Nous avons pris connaissance du projet de modification du PLUI du grand dax avec un intérêt particulier pour la zone de côté lac.</p> <p>Tel que nous pouvons le découvrir sur ce plan, le volet économique et commercial est totalement anéanti.</p> <p>Tous les investisseurs commerçants inquiets nous saisissent pour tenter de ramener les décideurs à la raison.</p> <p>On oublie l'histoire, la vie de familles qui ont investi depuis des générations, de très nombreux emplois.</p> <p>Nous pouvons très bien comprendre l'ambition de la ville de saint paul les dax qui souhaite faire croître de façon importante sa population, mais n'acceptons pas que cela puisse se faire au détriment de nos entreprises.</p> <p>Le centre commercial côté lac a réussi à résister à l'implantation et au développement du centre commercial du grand mail en continuant à investir pour moderniser ses locaux.</p> <p>Jamais nous pourrions accepter ce projet de concentration commerciale sur une seule zone.</p> <p>Nous pensons à notre intérêt, bien évidemment, mais sans oublier celui de nos collaborateurs et de nos fidèles clients.</p> <p>Pour information, la santé de nos affaires sur cette zone est des meilleures.</p> <p>Nos clients apprécient la facilité d'accès et de parking.</p> <p>L'offre est complémentaire et complète, ce qui en fait une vraie zone commerciale.</p> <p>Parkings totalement anéantis dans ce projet de PLUI que nous contestons vivement.</p> <p>Les commerçants côté centre, regroupés en association également, partagent notre sentiment et notre colère.</p> <p>Corrine Hicaubé, leur présidente, devrait d'ailleurs vous l'exprimer rapidement.</p> <p>Je vous prierais, monsieur le commissaire enquêteur de croire en la sincérité de ces propos qui ne sont que la synthèse des très nombreuses revendications de ces familles saint pauloises de la zone de côté lac.</p> <p>Souhaitant votre compréhension et dans l'attente de vous lire.</p> <p>Bien à vous monsieur.</p> <p>Pour l'association des commerçants de st paul les dax.</p> <p>Bruno lasaosa (le président).</p>

3	M. Frédéric DACHEVILLE	15/10 à 16h21	courriel	<p>Bonjour Monsieur le commissaire enquêteur,</p> <p>Je suis Mr Darcheville, entrepreneur de 49 ans, arrivé à St Paul les Dax depuis 6 mois en ayant repris l'Intersport de St Paul et ses 43 employés... Ce magasin en question reprend toute ma vie et repose sur un prêt de 9 ans et une hypothèque de ma maison. J'ai pris le magasin il y a peu et j'ai appris par inadvertance le fameux projet de modification du plu du grand Dax impactant directement l'activité que je viens de racheter. Ce projet dans l'air du temps, écolo responsable, que je viens de découvrir et surtout sans aucune concertation avec l'ensemble des acteurs locaux, et ne reprenant aucunement le plus important, le volet économique !!! Je suis de ce fait concerné mais surtout pas consulté de la part des instances qui mènent ce projet. Je viens de m'endetter fortement. Je dois gérer le volet de social de mes 43 familles qui dépendent de mon activité et en plus de cela, je viens de m'endetter encore plus afin que mes clients du moment aient le meilleur accueil possible dans une situation d'inflation qui n'est pas facile à vivre. Je peux comprendre que la ville de St Paul les Dax souhaite avancer dans l'avenir de ses citoyens mais cela ne doit pas se faire sans concertation avec les commerçants qui font le maximum pour l'attrait de cette ville. L'avenir de nos entreprises en dépendent. C'est avec le cœur et le désarroi que j'ai pris connaissance du projet. Je suis en tout cas prêt à en discuter avec vous et surtout mettez les commerces au centre de votre projet, une ville sans commerces de nos jours n'a pas de futur. En espérant que la solidarité qui s'organise contre ce projet saura se faire entendre avec la voie du dialogue et de la sagesse. Bien à vous. Mr Darcheville INTERSPORT St Paul Les Dax.</p>
4	M. Yves LOUBERE	16/10 à 19h03	courriel	<p>Monsieur le commissaire enquêteur,</p> <p>Après avoir pris connaissance du projet cité en référence je tenais à vous faire de ma grande inquiétude. Si je comprends l'intérêt municipal d'attirer et accueillir une population plus nombreuse dans les prochaines décennies, le projet présenté se ferait au détriment des commerces actuellement sur la zone de côté Lac. J'exploite actuellement mon activité commerciale (Enseigne BUT sous franchise) avec 2 bailleurs différents et une autre surface de 1000m2 (Enseigne Gautier) à proximité avec un troisième bailleur. Au préalable - Si un tel projet devait voir le jour, il faudrait que les bailleurs s'entendent, ce qui me paraît peu probable. - L'autre option serait qu'un gros investisseur rachète toutes les surfaces et nous propose un nouveau local durant la période des travaux au risque d'une perte d'exploitation énorme. Pourquoi un tel projet n'est pas acceptable : - Que deviendront les loyers après de tels investissements, il y a fort à parier que nous ne puissions plus les assumer. - Après de tels investissements les surfaces commerciales seront figées. - Les surfaces commerciales ont besoin d'un accès direct et rapide pour nos clients, ce qui ne sera plus le cas (je vous laisse le soin de bien regarder ce qui nous est proposé (faire rentrer les clients par le chemin de CAMOT pour accéder à un parking Silo !!!)) - Par expérience toute surface commerciale difficile d'accès est vouée à l'échec. Je tiens à préciser que je suis implanté depuis 1986, à l'époque sur 2 200 m², et je n'ai eu de cesse que d'investir et d'agrandir ma surface (aujourd'hui 4 200 m²) pour atteindre le rang de 45° magasin de France sous l'enseigne BUT sur 330. Je n'ai jamais voulu répondre aux sirènes du mail ni de Mees car je crois à l'intérêt de préserver le dynamisme de belles enseignes nationales sur la zone de côté Lac et enfin cesser de recentrer les enseignes dans les périphéries commerciales comme nombre de villes, qui ont affaiblies leurs centres-villes. Le projet présenté ne servira que l'intérêt de quelques bailleurs nationaux. Après avoir siégé à la CCI de nombreuses années à la commission CDAC ou je n'ai eu de cesse d'alerter sur les risques de déplacer le commerce en périphérie de ville je ne peux que regretter de ne pas avoir été entendu. Sur la méthode j'invite nos élus avant de changer le PLUI-H de faire participer aux débats, les commerçants afin qu'ils ne se sentent pas exclus. Bien cordialement, Yves LOUBERE.</p>

5	M. Philippe LAHAIT	16/10 à 21:51	courriel + 5 PJ	<p>Monsieur le Commissaire Enquêteur,</p> <p>Je vous sollicite suite au projet de l'OAP de la Pince à Saint-Paul-lès-Dax et la modification du PLUI qui s'en suit.</p> <p>Habitant dans ce quartier depuis plus de 50 ans, j'ai pu en observer tous les changements. Ce quartier de Saint-Paul-lès-Dax est un quartier phare et majeur, il est situé à l'ouest de cette ville et donc en première ligne pour les personnes qui arrivent de la Côte Landaise et de la Côte Basque.</p> <p>L'avenue de la résistance qui est son artère principale est bordée presque uniquement de commerces, elle est donc classée pour le moment en zone UX.Com. Tout autour de ces commerces il y a essentiellement des zones pavillonnaires avec très peu de résidences, classée en zone UC2. (d'une hauteur max R+2, sauf sur un site construit dans les années 70 R+3).</p> <p>Au vu de l'état de certains bâtiments commerciaux abandonnés et d'un aménagement urbain désuet, ce quartier mérite effectivement un projet de rénovation qui permettrait à cette ville de maintenir son attractivité, voire de l'accroître.</p> <p>Le Projet OAP de la Pince qui est proposé me paraît être trop ambitieux, tellement stupéfiant que quand on en discute avec les riverains, ils ne le croient pas.</p> <p>On peut tout de même accepter que certains points de ce projet soient intéressants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - RDC OU R+1 près des logements pour ne pas causer des nuisances aux habitants limitrophes de la zone (sauf certaines zones, lire plus bas), - Logements loyers modérés, - Rénovation du site, - Maintien des commerces, - Recherche d'un style architectural. <p>Mais malheureusement il y a aussi des points négatifs.</p> <p>Transformer ce site en Zone URU (commerciale et habitation) est peut-être une bonne chose, mais restons vigilants face à une trop forte densification, 60 logements par hectare prévus à la Pince contre 30 à 35 dans le reste de la ville ! (P.J. 1) ;</p> <p>Plus de 2 000 logements à potentiellement +de 5 000 personnes me semble démesuré, voici pourquoi :</p> <p>1) Le point le plus important, est le souhait de vouloir ériger tout le long de l'avenue de la résistance et au bord du lac de Christus des bâtiments R+4 et juste derrière des bâtiments R+3. <u>Aucun bâtiment dans ce quartier n'est aussi haut (Zone UC2 R+2max)</u>, il y aurait un effet couloir en entrant dans Saint-Paul-lès-Dax avec de plus une bétonisation importante. De surcroît avec le réchauffement climatique il est prouvé que les bâtiments sont des îlots de chaleur qui peuvent dans certaines conditions augmenter de presque 10° la température par rapport à une forêt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le cadre aéré et agréable de ce quartier de La Pince serait complètement modifié pour une zone très dense en habitations. - La circulation a considérablement augmenté depuis des années dans cette zone. Que se passerait il avec peut-être 5000 personnes en plus, en sachant que déjà la circulation s'est déportée dans les rues des zones pavillonnaires, avec tous les dangers qui vont avec ? <p>Les évacuations et réseaux ont-ils été calculés pour autant de populations ?</p> <p>Les services publics pour 5000 personnes supplémentaires sont ils aussi prévus pour ce projet ?</p> <p>Avons-nous une si forte demande pour 54 000m2 de commerces et pour 2000 logements, alors que certains commerces sont vacants dans cette zone et qu'il y a des biens immobiliers à vendre sur Saint-Paul-lès-Dax ?</p> <p>2) Les parkings silo : sur ce projet on trouve uniquement des parkings silo, ne serait-il pas plus esthétique de cacher ces parkings plutôt en sous sol et de remplacer ces parkings silo par de la végétation ?</p> <p>3) A titre individuel le projet me pose un problème au niveau du vis-à-vis, car cet OAP prévoit des bâtiments RDC ou MAX R+1 le long des limites jouxtant les habitations existantes, le problème me concernant et celui de mes voisins est que le terrain de l'OAP limitrophe (zone M) a été rehaussé en 2013 de presque 3m (P.J. 2) mais une haie a été érigée afin de ne pas subir des nuisances visuelles (P.J. 3) et en sachant qu'il n'y avait aucune habitation dans cette zone .</p> <p>De plus une résidence R+2 (zone N) est prévue zone ce qui poserait d'autres nuisances.</p> <p>Au vu de toutes ces remarques, je vous demande M. le Commissaire Enquêteur de rectifier ce projet en :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Limitant les bâtiments en R+2 comme dans tout le quartier avec pourquoi pas un CBS pleine terre de 0.5. - Construisant des parkings en sous-sol plutôt que des parkings silo. - Maintenant une haie végétale sur la zone M (P.J. 4) et en créant une haie de persistants dans la zone N (P.J. 5) et près des habitations qui ont du vis-à-vis avec ce projet gigantesque pour ce quartier. <p>La concertation concernant ce projet a sûrement été faite avec les propriétaires de l'OAP, malheureusement les riverains et certains occupants de commerces n'ont pas été consultés.</p> <p>Les propriétaires de l'OAP vont voir leur foncier considérablement valorisé alors que les propriétaires de certaines parcelles limitrophes risquent de perdre en valeur.</p> <p>Il ne faut pas que ce projet ambitieux casse le cadre de vie agréable des Saint-Pauloises et des Saint-Paulois au profit des promoteurs et investisseurs et peut-être des spéculateurs.</p> <p>Je vous remercie d'avoir pris connaissance de mes doléances et vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'expression de ma respectueuse considération.</p> <p>Philippe LAHAIT</p>
---	--------------------	---------------	--------------------	---

10	M. Yannick DUBAQUIE	20/10 à 10h52	courriel	<p>Monsieur le Commissaire Enquêteur,</p> <p>Je viens de prendre connaissance du projet de modification du PLUI du Grand Dax pour la zone de Côté Lac à Saint Paul où je suis établi.</p> <p>J'ai grandi à Saint Paul et je travaille à la Pharmacie du Lac depuis 2003 et j'en suis titulaire depuis 2008.</p> <p>Depuis 2008 je m'implique dans le développement commercial de Saint Paul à travers l'association des commerçants de Côté Lac et à l'Office de Tourisme et du Commerce de Saint Paul quand il existait.</p> <p>Le sujet du devenir de Côté Lac suite à la création du Grand Mail, puis suite au déménagement des concessions auto à Méès nous a souvent réunis et a animé nombre de nos échanges. Pour que cette zone ne ressemble pas à l'avenir qui lui était promis, nous avons investi pour moderniser nos commerces et ainsi redynamiser cette zone qui était la première zone commerciale du Grand Dax quand j'étais enfant...</p> <p>Quand je prends l'avenue de la Résistance aujourd'hui, je dois avouer qu'en fonction de là où mon regard se porte mon goût pour l'architecture n'est pas vraiment satisfait !</p> <p>Mais si je compare cette traversée de l'avenue à celle que je faisais en 2008, quelle évolution et quelle fierté de voir la qualité des bâtiments qui se sont construits. Des enseignes leaders sont venus s'installer parmi nous. Les garages sont partis et les friches annoncées sont devenues de belles enseignes attractives. Et ce commerce ne se fait pas qu'avec des Saint Paulois. Cela va de Pontonx à la côte !</p> <p>Alors oui, je suis fier de faire parti de ceux qui ont participé au renouveau de la zone Côté Lac.</p> <p>Et oui je veux faire parti de ceux qui aideront à effacer ces vieilles façades de notre avenue.</p> <p>Je ne comprends cependant pas comment ce nouveau PLUI peut autant renier l'histoire de Côté Lac. Pourquoi couper un élan quand il est porteur ? Pourquoi tourner le dos à des familles locales qui ont contribué depuis tant d'années au développement de Saint Paul ? Pourquoi ne pas travailler de concert ?</p> <p>La diversité des enseignes Côté Lac en a fait une zone commerciale de destination. La proposition de logements en R+3 ou R+4 avec des locaux commerciaux en rez-de-chaussée ne crée que des commerces de proximité. Avec la suppression des parkings viendra la disparition de nos clients.</p> <p>Nos clients plébiscitent l'accessibilité de nos commerces, la diversité de l'offre et, surtout, les facilités de parking. Cela en fait une offre complémentaire au Grand Mail et ses galeries commerciales et une offre unique sur l'agglo.</p> <p>Alors pourquoi vouloir céder à la mode de la suppression des zones commerciales de périphérie de ville ? Soyons fiers et originaux et créons notre propre modèle pour pérenniser nos entreprises et accueillir de nouveaux habitants.</p> <p>J'espère que la sincérité de mon attachement à Saint Paul et au Grand Dax vous motivera pour que nous discutons ensemble de l'avenir de Côté Lac.</p> <p>Yannick Dubaquié La pharmacie du Lac Saint-Paul-lès-Dax</p>
11	M. Philippe RABA	20/10 à 14h14	courriel	<p>Madame, Monsieur,</p> <p>Dans le cadre de l'enquête publique concernant la modification de droit commun n°1 du PLUI-H dont l'ouverture de la procédure a été voté le 22 juin 2023, et dont les modalités ont été fixées par délibération communautaire en date du 08 août 2023, nous souhaitons vous faire part des observations suivantes :</p> <p>Nous avons constaté que l'OAP 13.3U Senguinet à Saint-Paul-lès-Dax faisait l'objet d'une modification du volet réglementaire :</p> <p>En effet, le règlement en l'état de cette OAP 13.3U Senguinet, qui a été créé lors de la dernière modification simplifiée n°2 en Décembre 2022, stipule en effet que la hauteur des constructions est limité à R+1.</p> <p>Or, dans le cadre de la procédure de modification de droit commun n°1 du PLUI-H qui nous intéresse ici, le règlement de cette OAP se voit modifier pour repasser la hauteur des constructions en R+2. L'argument de cette modification reposerait sur une erreur liée à une incohérence du volet réglementaire lors de la création de cette OAP. En effet, il est explicité dans le rapport de présentation (page 75) du projet de modification de cette OAP :</p> <p>"...cette OAP est classée en zone UC2 au PLUI-H. Aussi, les règles qui s'y rapportent correspondent à celles définies dans le règlement écrit du PLUI-H avec une hauteur limitée à R+2. Or, le volet réglementaire de l'OAP détermine une hauteur des constructions en R+1 alors qu'au regard du règlement écrit, la zone UC2 autorise des hauteurs de constructions pouvant aller jusqu'à R+2... En effet, le volet réglementaire des OAP ne peut pas dicter une règle différente que celle déterminée dans le règlement écrit pour la zone concernée."</p> <p>Il s'avère que cette modification et la justification qui en découle nous semble au demeurant très surprenant et assez peu crédible en réalité.</p> <p>En effet, cette OAP est sous le coup d'une procédure de recours puisque la procédure de modification simplifiée n°2 à l'origine de la création de cette OAP entre autre est entachée d'un vice de procédure et a été contesté devant le tribunal administratif.</p> <p>Or, nous ferons remarquer que les conclusions portées par la Communauté d'Agglomération du Grand-Dax par le biais de ses conseils pour défendre la légalité de cette OAP s'appuient justement sur le fait que le passage en R+1 est parfaitement cohérent avec le PLUI-H et le PADD.</p> <p>La communauté d'agglomération s'évertue dans son mémoire à nous démontrer que le passage de l'OAP en R+1 est un choix parfaitement assumé et en parfaite cohérence avec le règlement du PLUI-H.</p> <p>Dès lors, cette demande de modification du volet réglementaire de cette OAP dans le cadre de la modification de droit commun n°1 qui nous intéresse ici est donc totalement incongrue et fallacieuse, la communauté d'agglomération n'hésitant pas à se contredire elle-même.</p> <p>Cette demande de modification ne poursuit en fait qu'un seul but :</p> <p>Tenter de purger le vice de procédure qui entache la modification simplifiée n°2 et la création initiale de l'OAP 13.3U Senguinet.</p> <p>La Communauté d'Agglomération fait donc aveu elle-même ici que la modification simplifiée N° 2 est bien entachée d'un vice de procédure et n'hésite pas à utiliser un moyen dont la légalité pose question pour s'affranchir de son erreur initiale.</p> <p>Nous vous remercions pour la prise en compte de ces observations.</p> <p>Cordialement, P/o la SCI Le Hameau des Acacias Philippe RABA</p>