



Enquête publique

Réalisée
du 20 septembre 2023 au 20 octobre 2023

relative à la
**modification de droit commun n°1
du PLUi-H**

(Plan local d'urbanisme intercommunal
valant Plan pour l'habitat)



PROCÈS-VERBAL⁽¹⁾

Délivré conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement

Vu l'arrêté de Monsieur le Président de l'Agglomération du Grand Dax n° ARR28-2023 du 8 août 2023 prescrivant la tenue de l'enquête publique ;

Vu la décision E 23000053/64 du 26 juillet 2023 de Madame le Président du Tribunal administratif de Pau, désignant Monsieur Jean-Louis Levet en qualité de commissaire enquêteur ;

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du 20 septembre 2023 au 20 octobre 2023 ; Que le commissaire enquêteur a assuré 7 permanences dans les locaux des Mairies de Dax, Rivière-SAAS-et-Gourby, Saint-Vincent-de-Paul, Seyresse, Heugas, Narrosse, Saint-Paul-lès-Dax, respectivement :

- Le 20 septembre 2023 de 9 heures à 12 heures
- Le 27 septembre 2023 de 14 heures à 16 heures
- Le 29 septembre 2023 de 9 heures à 11 heures
- Le 4 octobre 2023 de 14 heures à 16 heures (dépassée d'1 heure)
- Le 7 octobre 2023 de 9 heures à 12 heures (dépassée d'1 heure)
- Le 12 octobre 2023 de 9 heures à 11 heures
- Le 20 octobre de 14 heures à 17 heures ;

Vu, à l'issue de l'enquête publique, les registres mis à la disposition du public au siège de la communauté du Grand Dax et dans les locaux des mairies de Candresse, Dax, Herm, Heugas, Narrosse, Rivière-Saas-et-Gourby, Saint-Paul-lès-Dax, Saint-Vincent-de-Paul et Seyresse ;

Vu, les courriers reçus par voie postale ou par voie électronique ;

Le commissaire enquêteur a établi le présent procès-verbal.

Jean-Louis Levet
Commissaire enquêteur
levet.40@sfr.fr

Avant-propos

La modification de droit commun N°1, dont il est question aujourd'hui, consiste en réalité en 33 modifications différentes, d'importances très inégales :

- Huit concernent le règlement écrit ;
- Huit concernent les règlements graphiques (plans des zonages des communes) ;
- Cinq concernent la création, la suppression ou la modification d'emplacements réservés ;
- Douze concernent la création ou la modification d'OAP (Orientation d'aménagement et de projet).

Cette modification de droit commun n°1 du PLUi-H impacte, très inégalement neuf des vingt communes de l'agglomération du Grand Dax.

- Dans un premier chapitre, le commissaire enquêteur relate les conditions dans lesquelles s'est déroulée l'enquête publique
- Dans un deuxième chapitre, il évoque les avis des différentes personnes publiques consultées
- Dans un troisième chapitre, en respectant le plan de présentation des 33 modifications arrêté par les services du Grand Dax dans le rapport de présentation, il fait la relation des observations du public.
- Dans un quatrième chapitre il présente les observations du public faites à l'occasion de cette modification de droit commun n°1 du PLUi-H mais n'entrant pas dans la liste des 33 modifications présentées par le Grand Dax
- Dans un cinquième chapitre le commissaire enquêteur pose ses propres questions.

Chapitre 1 Climat de l'enquête publique

L'enquête publique, s'est déroulée sans difficulté particulière sur le plan matériel. En revanche, la diversité des sujets abordés, leur complexité, leur densité et les manques incontestables du dossier en ont fait une enquête publique particulièrement absorbante et chronophage.

Son organisation n'a souffert d'aucune faille, le dossier mis à la disposition du public, malgré ses insuffisances, est bien organisé, parfaitement accessible aussi bien sous la forme papier que sur le site de l'agglomération du Grand Dax.

L'information du public, même si elle peut ne pas être exempte de critiques, est réelle. On peut considérer que tout citoyen, un tant soit peu intéressé par la vie publique locale, a pu être informé du lancement de la procédure de cette modification de droit commun n°1 du PLUi-H.

On peut néanmoins s'interroger quelques fois sur la présentation des intentions politiques de cette modification de droit commun n°1 du PLUi-H.

Le commissaire enquêteur veut ici rendre hommage au personnel des services de l'agglomération et des différentes communes qui ont tout fait pour l'aider à accomplir sa mission.

Le commissaire enquêteur a pu visiter les différents lieux concernés par la modification de droit commun n°1 du PLUi-H autant qu'il l'a souhaité, avant et pendant l'enquête publique

- Il a enregistré 16 observations sur les registres, qu'il ait ou non rencontré leurs auteurs :
 - à Dax : Da1 Monsieur José Rosa ; Da2 Madame Valentine Labeyrie et ses filles ;
 - à Heugas : Hu1 Monsieur José Rosa ; Hu2 Monsieur Jean Lapassouze, Madame Claudine Lapassouze, Madame Caroline Dubis ; Hu3 Monsieur Jean Loustaunau ; Hu4 Monsieur Alain Nicol ; Hu5 Monsieur Olivier Lafourcade ; Hu6 Monsieur Frédéric Saby ;
 - à Narrosse : Na1 Monsieur Henri Duverger ; Na2 Monsieur Francis Fourcade ;



- à Saint-Paul-lès-Dax : Sp1 Monsieur Arnaud Graffin ;
- à Saint-Vincent-de-Paul : Sv1 Monsieur Jean-Castagnet
- à Seyresse : Se1 Monsieur Olivier Lafourcade ; Se2 Monsieur Guy Pendanx ; Se3 Monsieur Daniel Bourdanx ; Se4 Madame Marie-Michelle Fuentes ; Se5 Monsieur Philippe Lahait, Monsieur Pourcet ;
-
- Il a reçu 17 courriers ou dossiers par voie postale ou à l'adresse électronique dédiée à la présente enquête publique. Ces courriers ou dossiers sont annexés au présent procès-verbal. Ils sont produits par :
 - Monsieur Guy Pendanx et Monsieur Daniel Bourdenx • Madame Valentine Labeyrie • Monsieur Arnaud Graffin • Monsieur Chastenet (Intermarché), Monsieur Lasoasa (Association des commerçants), Monsieur Darcheville (Intersport), Monsieur Loubere (BUT / Gautier), Monsieur Maréchal (Bricomarché), Madame Mas (LiDL), Madame Icaubé (Commerçants du centre), Monsieur Dubaquié (Pharmacie) • Monsieur Philippe Lahait et Monsieur Pourcet • Monsieur Philippe Raba • Maîtres Pécassou et Logeais (agissant pour la société DOMILAB) • Monsieur Olivier Lafourcade • Madame Caroline Dubis et Monsieur Lapassouze • Monsieur José Rosa.
- Et il a rencontré et s'est entretenu, hors de ses permanences, avec nombre de personnes, élues ou non, concernées par la modification de droit commun n°1 du PLUi-H.

Chapitre 2 Avis des personnes publiques

- 2.1 Avis conforme de la MRAe Nouvelle Aquitaine (Mission Régionale d'Autorité environnementale)

La MRAe a rendu un avis conforme le 22 août 2023, avis comportant quatre considérants réticents.

La communauté d'agglomération du Grand Dax a répondu par une note du 26 septembre 2023.

- 2.2 La CDPENAF (Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers) a rendu un avis favorable le 12 septembre 2023.
- 2.3 La Chambre d'agriculture a adressé un courrier le 13 juillet 2023 précisant qu'elle n'avait pas « d'observation particulière à formuler ».
- 2.4 Le Conseil départemental a adressé un courrier le 13 septembre 2023 précisant que la modification de droit commun n°1 du PLUi-H ne « présente pas d'incidence sur les domaines de compétence du Département ».
- 2.5 La Directrice de la DDTM (Direction départementale des territoires et de la mer), service de l'État dans le département, a fait valoir ses observations dans un courrier du 28 septembre 2023.



Le commissaire enquêteur souhaite que, dans sa réponse au présent procès-verbal, la communauté d'agglomération du Grand Dax se prononce sur chacune de ces observations.

- 2.6 La CCI des Landes (Chambre de commerce et d'industrie) a fait parvenir un courrier dans lequel elle exprime ses interrogations et réserve concernant l'OAP 13.8 de Saint-Paul-lès-Dax.



Le commissaire enquêteur souhaite que, dans sa réponse au présent procès-verbal, la communauté d'agglomération du Grand Dax se prononce sur chacune de ces observations.



NOTA BENE : Certains de ces avis, arrivés tardivement, ont été immédiatement intégrés aux dossiers mis à la disposition du public sur le site du Grand Dax, au siège du Grand Dax et dans les différentes mairies.

Chapitre 3 Avis du public

3.1- Modifications du règlement écrit

3.1.1- Évolution de la servitude de mixité sociale en QPV, au sein de la zone USpr et dans le périmètre ORT à Dax

Pas d'observation

3.1.2- Précision des dispositions en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle dans les secteurs d'OAP.

Pas d'observation

3.1.3- Évolution des règles pour les constructions existantes dans les zones 1AUx, 2AU et 2Aux

Pas d'observation

3.1.4- Création d'un sous-secteur NXe

Pas d'observation

3.1.5- Création d'un secteur URu

Pas de remarques quant au principe de création d'un zonage URu, en revanche des observations sont formulées à propos des secteurs où ce zonage est appliqué.

3.1.6- Modification de la localisation de l'élément de patrimoine remarquable n°6.14 à Herm (erreur matérielle)

Pas d'observation

3.1.7- Modification de la localisation de l'élément de patrimoine remarquable n°7.2 à Heugas (erreur matérielle)

Pas d'observation

3.1.8- Modification de la localisation de l'élément de patrimoine remarquable n°13.41 à Saint-Paul-lès-Dax (erreur matérielle)

Pas d'observation

3.2- Modification des règlements graphiques

3.2.1- Reclassement de deux parcelles bâties AW111 et 112 rue Denis à Dax de A en UC (erreur matérielle)

Pas d'observation du public ni même des propriétaires concernés
(Voir toutefois l'avis de la directrice de la DDTM des Landes)



3.2.2- Correction de la numérotation de deux patrimoines pouvant faire l'objet d'un changement de destination point 18 à Candresse (3.2) et 54 à Narrosse (9.3) (erreur matérielle)

Pas d'observation

3.2.3- Reclassement de parcelles de UCp à UBp rue des Jardins / rue de la Croix blanche à Dax

Pas d'observation

3.2.4- Reclassement de parcelles UE en UC route de Oeyreluy à Seyresse à Seyresse

• Messieurs Guy Pendanx et Daniel Bourdenx (voir en annexe) ont remis un dossier dans lequel il apparait que l'association du Musée vivant de la forge et des métiers occupe des locaux situés dans l'actuel zone UE envisagée comme devenant zone UC. Ils s'opposent fermement à cette transformation pour la partie qu'ils occupent avec leur association.

Le commissaire enquêteur souhaiterait connaître la vision de l'agglomération du Grand Dax sur la valeur juridique de la convention de mise à disposition des locaux dont l'association est bénéficiaire.

Il souhaiterait savoir si la collectivité réfléchit à la pérennité de cette activité.

• Madame Marie-Michelle Fuentes demande que le lycée du bois soit valorisé en vue de l'apprentissage et craint la perte du savoir-faire. Elle trouverait regrettable qu'un tel équipement soit voué à la démolition.

3.2.5- Extension d'une trame verte principale avenue Nungesser et Coli à Dax

Pas d'observation

3.2.6- Création d'une trame verte principale rue des Serres à Dax

Pas d'observation

3.2.7- Création d'une trame verte principale sur la parcelle villa Borda à Dax

Pas d'observation

3.2.8 Reclassement du secteur 2AUg du projet de golf sur la commune de Dax en NLg – OAP sectorielle G3

• Le commissaire enquêteur a rencontré Madame Alexia Labadens, Responsable Programmes, et les responsables de la société SOBRIM qui lui ont confirmé leur intention de mener à bien ce projet dans un souci constant du respect de son environnement.

• Madame Valentine Labeyrie « et ses filles » (Madame Ginette Gassie, Madame Michèle Camerlynck, Madame Josette Fontanier, Madame Maryse Duhamel) (voir en annexe

Demande que sa parcelle CH136 reste en zonage 2AUg.

Il serait intéressant de savoir en quoi la parcelle de Madame Labeyrie et consorts est concernée par le projet de golf.



3.3- Modification de la liste des emplacements réservés

3.3.1- Création d'un emplacement réservé V20 rue des Artisans à Dax

• Monsieur Arnaud Graffin (voir en annexe) soutient ce projet mais demande que cette modification génère la réalisation rapide d'un aménagement global des 3 voies Rues des Artisans / allée Pampara / rue Marie et Raymond Molia, qui constituent le système de desserte de la zone artisanale du Sablar.

Il insiste sur les troubles de jouissance que subissent les nombreux résidents du secteurs à cause de l'inadaptation du profil de ces voies à une vie paisible à laquelle ils ont droit.

3.3.2- Création d'un emplacement réservé V21 rue Alfred de Musset à Dax

Pas d'observation

3.3.3- Suppression de l'emplacement réservé V20 OAP 13.6 Dustey à Saint-Paul-lès-Dax

Il convient de rapprocher ce point de celui *supra* concernant la modification de cette OAP, point n° 3.4.8.

3.3.4- Suppression de l'emplacement réservé 1 route de Saubagnacq à Dax

Pas d'observation

3.3.5- Modification de l'emplacement réservé V12 route des chasseurs à Dax

Pas d'observation

3.4- OAP : prise en compte des évolutions des projets

3.4.1- Création d'une nouvelle OAP 13.8 La Pince à Saint-Paul-lès-Dax

L'OAP 13.8 La Pince est de loin le point de la modification de droit commun n°1 du PLUi-H qui a suscité le plus de réaction.

En tout premier lieu, s'agissant d'une grande zone commerciale, le commissaire enquêteur s'est lui-même étonné de l'absence, dans le dossier présenté, d'un volet économique reprenant des données essentielles telles que le nombre d'entreprises, le nombre d'emplois, le poids économique (chiffre d'affaires), les déplacements quotidiens et hebdomadaires, ... dans la zone UXcom en voie de transformation. Il a demandé un rendez-vous consacré à cette question aux services de la communauté d'agglomération. Ce rendez-vous a eu lieu le mardi 26 septembre mais à ce jour aucun nouvel élément n'a pu être communiqué.

• 8 représentants des entreprises de cette zone commerciale ont adressé des courriers pour exprimer leur opposition à la création de cette OAP et son classement en zone URu. (voir en annexe)

• 2 d'entre eux revendiquent le fait de s'exprimer au nom de leurs associations. (voir en annexe)

• 2 résidents des quartiers périphériques à cette OAP ont manifesté leur opposition. (voir en annexe)



3.4.2- Modification du volet réglementaire de l'OAP 13.1U Avenue Pierre Benoît à Saint-Paul-lès-Dax

Pas d'observation

3.4.3- Modification de l'OAP 13.2 Béliot à Saint-Paul-lès-Dax

Pas d'observation

3.4.4- Modification de la programmation de l'OAP 13.3 Agralia à Saint-Paul-lès-Dax

Pas d'observation

3.4.5- Modification du volet réglementaire de l'OAP 13.3U Senguinet à Saint-Paul-lès-Dax

• Monsieur Philippe Raba a adressé un courriel le 20 octobre (voir en annexe) dans lequel il défend la thèse que la présente modification de l'OAP 13.3U sert à « purger le vice de procédure qui entache la modification simplifiée n°2 et la création initiale de l'OAP 13.3U Senguinet ».

Le commissaire enquêteur, qui s'étonne de découvrir le dernier jour de l'enquête publique que ce point fait l'objet d'un contentieux administratif, souhaiterait connaître avec plus de précision les intentions de la collectivité en ce qui concerne cet îlot de Saint-Paul-lès-Dax.

3.4.6- Modification de la programmation de l'OAP 13.4 Petit Tallebay à Saint-Paul-lès-Dax

Pas d'observation

3.4.7- Modification de l'OAP 13.5 Liberté à Saint-Paul-lès-Dax

Pas d'observation

3.4.8- Modification de l'OAP Dustey 13.6 à Saint-Paul-lès-Dax

L'OAP Dustey 13.6 à Saint-Paul-lès-Dax est concerné à deux titres :

- pour la suppression de l'emplacement réservé (voir infra)

- pour la modification du volet réglementaire et du schéma d'aménagement

• La société DOMILAB, par l'entremise de ses conseils Maître Pécassou et Logeais, avocats à la Cours, Barreau de Bayonne, a déposé un dossier (voir en annexe) concernant la parcelle BN454 de Saint-Paul-lès-Dax dont elle est propriétaire. Elle formule plusieurs questions et observations auxquelles la communauté d'agglomération devra répondre.

C'est à la réception du courrier de Maîtres Pécassou et Logeais (le dernier jour de l'enquête publique) que le commissaire enquêteur a pu découvrir qu'un contentieux administratif pesait sur cette OAP 13,6 Dustey.

Il n'entre ni dans les attributions ni dans les compétences du commissaire enquêteur de se prononcer sur ce différend. Mais il en a évidemment pris connaissance et souhaiterait que la communauté d'agglomération indique les précautions qu'elle entend prendre pour que ne puissent pas être mises en cause l'impartialité et la neutralité seyant.

3.4.9- Modification de l'OAP Chemin d'Anguiaou 13.7 à Saint-Paul-lès-Dax

Pas d'observation



3.4.10-Création de l'OAP Peyrouton 4.7 à Dax

Pas d'observation

3.4.11-Modification du volet réglementaire de l'OAP 9.1X à Narrosse

Pas d'observation

3.4.12-Modification du volet réglementaire de l'OAP 14.1 Buglose à Saint-Vincent-de-Paul

Pas d'observation

Chapitre 4 – Demandes n'entrant pas dans le projet de modification de droit commun n°1

4.1-Monsieur Olivier Lafourcade

Demande (voir en annexe) que son bâtiment situé sur sa parcelle numérotée 624, 700 impasse Marlanon à Heugas soit identifié sur le plan de zonage et répertorié dans la liste du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
Affecté originellement à la stabulation des bovins, ce bâtiment n'a plus d'affectation agricole et est le siège d'une entreprise multi artisanale de réparation d'aéronefs.
Monsieur Lafourcade souhaite régulariser la situation.

4.2-Monsieur Alain Nicol

Ancien adjoint au maire de Heugas, témoigne que, à l'époque de l'élaboration du PLUi-H, le bâtiment de Monsieur Lafourcade aurait dû être répertorié pour permettre son changement d'activité.

4.3-Monsieur Frédéric Saby

Déclare être l'occupant du bâtiment propriété de Monsieur Lafourcade. Il rénove des hélicoptères ancienne génération pour le maintien du patrimoine français en état de navigabilité.
Il précise que le bâtiment est validé par la DGA (Direction générale de l'aviation) et qu'il a signé un protocole d'accord avec l'École de l'ALAT (Aviation légère de l'armée de terre) de Dax.
L'activité regroupe quatre artisans et serait mise en péril si la mise en conformité n'était pas possible

4.4- Madame Caroline Dubis, gérante du GFA du Brouchoua-Bourroumbelle

Monsieur Jean Lapassouze, Président de l'association Barthes Passion

Demandent (voir en annexe) que la maison, dite « Maison du bois », située à Rivière-Saas-et-Gourby sur les parcelles G 105 et 106 soit identifiée sur le plan de zonage et répertoriée dans la liste du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
L'association souhaite réhabiliter ce bâtiment, ancien relai de halage, pour en faire un lieu culturel de souvenir en relation avec l'association de Saubusse ayant remis en état un bateau traditionnel à fond plat, une galupe.
Les demandeurs confirment qu'aucun logement n'est envisagé sur ce site.

4.5-Monsieur Jean Loustaunau

Demande que son terrain route de Benesse soit classé en zone constructible.
 Monsieur Loustaunau n'apporte aucun élément de justification à l'appui de sa demande.



4.6-Monsieur José Rosa

Demande (voir en annexe) le classement en zone UC de son terrain cadastré BI 2259 actuellement classé en zone N. Il argue du fait qu'il s'agit d'une « dent creuse » rue du Chalet à Saint-Paul-lès-Dax.

4.7-Monsieur Henri Duverger

Demande que ses parcelles 47 à 53, situées rue des Violettes à Dax, qui n'ont plus aucune vocation agricole, soient classées en zone U en cohérence avec toutes celles qui les entourent. Il rappelle que ces parcelles étaient classées AU avant l'adoption du PLUi-H.

Chapitre 5 Questions du commissaire enquêteur

- 5.1- Le commissaire enquêteur s'interroge sur l'absence de référence dans le rapport de présentation à la délibération du 24 septembre 2020 du conseil municipal de Saint-Paul-lès-Dax « Orientation et stratégie dans les domaines foncier et écologique »

N'aurait-il pas été pertinent de démontrer la cohérence entre cette délibération et le projet de modification de droit commun n°1 du PLUi-H ?

- 5.2- Dans l'arrêté AR24-2023 du 22 juin 2023 de Monsieur le Président de la communauté d'agglomération du Grand Dax, il est fait état, article 6, du « ...bilan de la concertation susvisé... ». Or aucun des huit visas n'évoque cette question.

Ce Procès-verbal qui comporte 17 annexes est établi à Saint-Sever le 31 octobre 2023

et remis en mains propres le

(¹) Article R123-18 du code de l'environnement

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête et clos par lui.

Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Lorsque l'enquête publique est prolongée en application de l'article L. 123-9, l'accomplissement des formalités prévues aux deux alinéas précédents est reporté à la clôture de l'enquête ainsi prolongée.

