Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

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

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

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 ;

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

- 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 Lahauit 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.

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

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)

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

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.

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

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*

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

3.4.2- Modification du volet règlementaire 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 règlementaire 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 connaitre 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

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

3.4.10-Création de l'OAP Peyrouton 4.7 à Dax

Pas d'observation

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

Pas d'observation

3.4.12-Modification du volet règlementaire 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-Bouroumbelle
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.

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

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.

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

Annexes au PV du Commissaire enquêteur

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

3.2.4

Observation de :

M. Guy PENDANX

Monsieur Daniel BOURDENX

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

Rencontre avec Monsieur le Commissaire Enquêteur

Mairie de SEYRESSE le 4 Octobre 2023

Pour mémoire le CFAI du Bois à été inauguré le 15 Novembre 1977 par M. Jaques CHABAN DELMAS

L'Association du Musée Vivant de la Forge et des Métiers au travers de l'Outil Créée en 1993, occupe un local depuis Sept ans, à l'intérieur de ce Lycée dans l'attente de pouvoir s'y installer.

Nous apportons un projet Culturel, Touristique, Economique unique en Europe,

Une convention à été créée entre nôtre association et le CFAI du Bois de SEYRESSE

Nous assurons le local que nous occupons

En date du 10 Mars 2022, Le cabinet du Maire de Dax m'a appelé pour me demander ***ce que nous souhaitions acquérir au CFAI du Bois,*** ils vont demander aux domaines de faire une estimation.

Nous avons fait un certain nombre de propositions au Maire de DAX
Dans un courrier du 20 Février 2023, il dit notamment « Aussi je reviendrais vers vous, le moment venu, pour vous préciser les modalités et conditions de cette cession qui portera sur l'ensemble du site de l'ancien CFA (atelier et bâtiment administratif/internat) ***et pour évoquer votre projet*** »

Le Maire de SEYRESSE qui soutient notre projet***, à donné son accord pour le changement du plan d'occupation des sols, sans en informer notre association,*** nous l'avons appris par le Maire de DAX.

Par lettre du 5 Septembre 2023, le Maire de Dax d'écrit des locaux extrêmement dégradés, avec de nombreuses fuites....***Si l'on veut se séparer de son chien c'est toujours facile de dire qu'il a la rage***.....Ici c'est la même chose.

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

Les locaux peuvent être réhabilités aves des sommes raisonnables, et offrent à notre association ***l'espace nécessaire à ce grand projet soutenu par l'ensemble des partenaires.***

Ce lieu à été créé pour de la formation, il doit garder son identité, et c'est pour cette raison que ***nous sommes fermement opposés à ce changement de POS pour la partie que nous occupons.***

D'autre part la proximité de la base nous vous invitons à venir constater avec un sonomètre le nombre de décibels émis par les hélicoptères lors d'exercice de rase motte et de piquets au moins une fois par semaine en plus de l'activité normale

Nous espérons que le bon sens l'emportera

Guy PENDANX Président de l'association - Daniel BOURDENX Formateur

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

arfpib
ASSOCIATION REGIONALE DE FORMATION PROFESSIONNELLE DES INDUSTRIES DU BOIS

Convention de mise à disposition d'un local à usage d'atelier de l'ARFPIB

PRÉSERVER LE PATRIMOINE ET DES METIERS AU TRAVERS DE L'OUTIL

Entre

L'Association Régionale de Formation Professionnelle des Industries du Bois (**ARFPIB**) située 526 route d'Oeyreluy 40180 SEYRESSE, représentée par Monsieur Jérôme DÉMOULIN,

Et

l'Association du Musée Vivant de la Forge et de l'Outil (**AMVFO**) créée le 5 octobre 1993 et déclarée au JO du 27 octobre 1993) située 639 chemin du Piquet 40350 POUILLON, représentée par Monsieur Guy PENDANX,

Il est convenu ce qui suit :

Article 1 :

L'**ARFPIB** met gracieusement à disposition un local à usage d'atelier dont elle est propriétaire afin d'y stocker des pièces, outils, œuvres d'art et, de manière générale, tout objet et document appartenant à l'**AMVFO**.

Article 2 :

En contrepartie, l'**AMVFO** souscrira une assurance Responsabilité Civile Propriétaire, Locataire ou Occupant d'Immeuble à l'égard du propriétaire pour les dommages causés aux biens mis à disposition en temps qu'occupant permanent ainsi que pour le trouble de jouissance, perte de loyer et le recours des voisins et des tiers.

En outre, l'**AMVFO** fait son affaire de l'assurance qui concerne tous dommages matériels (incendie, explosion, dégâts des eaux, vol, vandalisme etc.) que pourraient subir ces objets et documents alors qu'ils sont hébergés dans le dit bâtiment.

L'**ARFPIB** ne pourra être tenue pour responsable d'aucune manière que ce soit.

l'**AMVFO** fournira à l'**ARFPIB** une attestation de son assureur le précisant.

Article 3 :

En cas de nécessité de devoir reprendre l'usage de ses ateliers pour sa propre activité ou toute autre raison, l'**ARFPIB** adressera un courrier à l'**AMVFO** qui sera alors tenue, dans un délai de quelques semaines, sans dépasser un mois, de récupérer par ses propres moyens l'ensemble des objets et documents lui appartenant.

Article 4 :

La présente convention prend effet le lundi 4 février 2019.

Convention établie en deux exemplaires,

Fait à Seyresse, le 4 février 2019

Signatures précédées de la mention « lu et approuvé »

Pour l'**ARFPIB** lu et approuvé

Jérôme DÉMOULIN
Directeur

Pour l'**AMVFO** lu et approuvé

Guy PENDANX
Président

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

Chambres de Métiers et de l'Artisanat

Bordeaux, le 6 juillet 2023

Monsieur Julien DUBOIS
Maire de Dax
Rue Saint-Pierre
BP 50344
40107 DAX cedex

N/Réf. GGO/DDU/SJA – 23032/CMAR Nouvelle-Aquitaine

Monsieur le Maire,

Vous avez reçu voici quelques semaines un courrier de Monsieur Guy Pendanx, Président de l'association « du Musée vivant de la forge et des Métiers au travers de l'outil » vous invitant à répondre à sa demande d'acquérir les locaux actuellement occupés et dont la ville de Dax est propriétaire afin d'y installer un projet pérenne de centre de formation et de musée autour des métiers de la forge.

Ce courrier mentionnait les contacts que la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Région Nouvelle-Aquitaine entretenait avec Monsieur Pendanx et les membres de son association dans la perspective d'accompagner cette dernière dans le développement de son projet.

Nous avons indiqué à Monsieur Pendanx que notre appui à la structuration et à l'accompagnement de son projet était subordonné à l'acquisition par l'association qu'il préside d'un site susceptible d'accueillir le projet.

Je souhaitais vous faire part de notre position de principe sur ce projet, ainsi que notre volonté d'accompagner une fois ce préalable levé, l'association et les partenaires qu'elle fédère dans sa mise en œuvre.

Je me tiens prêt, ainsi que mon collègue Patrice Lartigue, Président de la Chambre de niveau départemental des Landes, à vous rencontrer si vous l'estimez nécessaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes sentiments les meilleurs.

Le Président

Gérard GOMEZ

Copie : Association « du Musée vivant de la forge et des Métiers au travers de l'outil »

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

3.2.8

Observation de :

Mme Valentine LABEYRIE

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

Mme LABEYRIE Valentine
3 Bis, route de Talamon
40100 DAX
et ses Filles* :
Mme GASSIE Ginette, Mme CAMERLYNCK Michèle,
Mme FONTANIER Josette et Mme DUHAMEL Marcyse
* adresses en fin de lettre (avec emails)

Dax, le 30 Août 2023

Monsieur le Président de la
Communauté d'Agglomération
du Grand Dax
20, avenue de la Gare
40100 DAX

LR avec AR Réf. AR 1A 207 37176953

OBJET : Modification du PLUi-H

Monsieur le Président,

Nous avons pris connaissance de la Modification n°. 1 du PLUi-H et en particulier du règlement graphique concernant le reclassement des parcelles 2AUg en NLg à DAX.

Nous sommes très surprises que la parcelle CH 136 située 3 BIS, ROUTE DE TALAMON à DAX en fasse partie.

En effet, nous sommes propriétaires de cette parcelle depuis le décès de notre Mari et Père, M. LABEYRIE André, en Mai 2020.

A cette époque, pour faire l'évaluation de la propriété dans le cadre de la succession, nous avons pris contact avec le Service de l'Urbanisme de la Mairie de DAX, car cette parcelle CH 136 n'était reprise dans aucun zonage.

Vous pouvez remarquer cet état de fait à la page 51 du dossier de Modification n°. 1, dans le paragraphe où est reprise l'OAP N°. G3 et où cette parcelle CH 136 est blanche.

Le Service Urbanisme nous avait précisé qu'une modification serait faite mais, depuis, nous n'avons jamais eu d'information ou de communication orale ou écrite sur cela.

Il semblerait donc que cette parcelle CH 136 ait été classée en zone 2AUg comme les parcelles limitrophes.

.../...

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

Or, dans la modification n° 1 du PLUI-H, et plus particulièrement chapitre III, paragraphe 3-2-8, reclassement du secteur 2AUg du projet de Golf sur la Commune de DAX en NLg-OAP sectorielle G3, nous constatons que l'OAP N° G3 ne reprend pas notre parcelle (page 51) mais, par contre, page 52, le contour est modifié et la parcelle CH136 est incluse dans le périmètre NLg-OAP !

Depuis le début du projet de Golf, donc depuis de nombreuses années, cette parcelle CH136 n'avait jamais été incluse dans le périmètre du Golf, d'où notre surprise et notre inquiétude quant au devenir de notre Propriété si elle est classée dans cette zone NLg.

Nous espérons qu'il s'agit d'une erreur matérielle et nous vous demandons de faire le nécessaire pour la rectifier afin de revenir à la classification initiale 2AUg ou de la classer en zone 1AUg comme la zone limitrophe au Nord.

Nous vous remercions à l'avance de votre réponse, et vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos sentiments distingués.

Pour l'ensemble de la
Famille LABEYRIE
Maryse DUHAMEL

Duhamel

* ADRESSES et E-mails

Mme GASSIE Ginette
Bld des Pyrénées-Maison BORDES 40300 LABATUT
gassiej@wanadoo.fr
Mme CAMERLYNCK Michèle
38, rue des Provinces 59180 CAPPELLE LA GRANDE
labeyriem@aol.com
Mme FONTANIER Josette
22, allée des Ormes 78470 ST REMY LES CHEVREUSE
josettefontanier@gmail.com
Mme DUHAMEL Maryse
232, route de la Vieille côte 40180 ST PANDELON
maryseduhamel22@gmail.com

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

3.3.1

Observation de :

M. Arnaud GRAFFIN

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

Arnaud Graffin
15 allée Pampara
40100 Dax

Monsieur GRAFFIN
Voisin de la
rue des Artisans
et de la zone artisanale
du SABLAR

Monsieur le commissaire enquêteur,

Je suis favorable à la création d'un emplacement réservé pour l'élargissement et l'aménagement de la rue des Artisans. Mais cette création d'emplacement réservé doit impérativement être le point de départ d'un urgent projet d'aménagement d'ensemble comprenant :

• L'aménagement du carrefour rue des Artisans / avenue Saint Vincent de Paul
(On pourrait immédiatement supprimer la végétation plus ou moins sauvage qui recouvre les clôtures du chemin de fer. Un automobiliste, au terme de la rue des artisans ne peut voir, ni à gauche les véhicules venant du pont, ni à droite les piétons et surtout les cyclistes et les trottinettes).
• Le recalibrage de l'allée Pampara qui sert trop souvent de piste d'essai notamment pour les différents garagistes.
La chaussée trop large (7 mètres) devrait être réduite en créant des stationnements longitudinaux avec marquage au sol afin de réduire la vitesse et surtout de <u>reconquérir les trottoirs</u> au profit des piétons.
• La contention du stockage des entreprises (notamment les garages) dans leurs propriétés sans déborder sur l'espace public.

En conclusion :
Certes, l'ensemble rues Artisans, allée Pampara et rue Marie et Raymond Molia constitue l'accès et le dégagement de la zone d'activité UX toute proche, pour autant le cadre de vie des nombreuses familles résidant le long de ces voies situées en zone UB doit être protégé et rapidement amélioré.

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

3.4.1

Observations de :

M. Joël et Julien CHASTENET

M. Bruno LASAOSA

M. Frédéric DARCHEVILLE

M. Yves LOUBERE

M. Jérôme MARECHAL

Mme Alexia MAS

Mme Corinne HICAUBE

M. Yannick DUBAQUIE

M. Philippe LAHAIT

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

De: **SANDRA PAYSAN-BESSELLERE** s.paysan-bessellere@grand-dax.fr
Objet: Re: Projet PLUi-H OAP 13.8 La Pince Saint Paul les Dax
Date: 16 octobre 2023 à 15:08
À: Joël Chastenet joelchastenet@hotmail.fr
Cc: enquetepublique m1 pluih enquetepublique.m1.pluih@grand-dax.fr

Bonjour,

Votre e-mail a bien été réceptionné et a été porté à connaissance du commissaire enquêteur ce jour.

Bien cordialement,

GRAND DAX AGGLOMÉRATION 30 ANS
grand-dax.fr

Sandra PAYSAN-BESSELLERE
Chargée de mission planification urbaine
Direction de l'aménagement
05 47 55 80 57

De: "Joël Chastenet" <joelchastenet@hotmail.fr>
À: "enquetepublique m1 pluih" <enquetepublique.m1.pluih@grand-dax.fr>
Envoyé: Vendredi 13 Octobre 2023 12:22:56
Objet: TR: Projet PLUi-H OAP 13.8 La Pince Saint Paul les Dax

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Cher Monsieur,

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.

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 !

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

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 !
Ce qui, vous en conviendrez, n'est pas idéal pour faire du commerce !

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"

Cette expression a aujourd'hui 70 ans et pas une seule ride !

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 !

D'autre part, il faut que tout le monde se souvienne que Côté Lac a été très longtemps la première zone commerciale de l'agglo du Grand Dax et qu'avec ce projet, d'un coup d'éponge, on la fait purement et simplement, disparaitre du paysage commercial du Grand Dax !

Si tel est l'objectif, que l'on ait, au moins, la franchise de nous le dire !

A-t-on réellement pris conscience du chiffre d'affaires et du nombre d'emplois générés sur cette zone ?

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 ?

On apprend d'autre part que certaines activités commerciales présentes ne seraient plus souhaitées sur cette zone, le Brico/Bati par exemple !

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 ?

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 ?

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

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 ;

Intersport, Netto, Grand Frais, But, Conforama, Feu Vert, Lidl, Bricorama, Centrakor, Electro-Dépôt, Digital, etc...

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 disparait, c'est la destination commerciale tout entière qui s'en trouve pénalisée !

Le projet présenté fait voler en éclats cette destination commerciale, c'est pourquoi, nous ne pouvons que nous y opposer !

Cordialement,

Julien
CHASTENET
Joël CHASTENET
Adhérent
INTERMARCHE
Gérant S.C.I. IMMOPLUM
1800 Av. de la
Résistance 1800
Av. de la Résistance
40.990 ST PAUL lès
DAX 40.990 ST
PAUL lès DAX
05.58.91.89.89

06.89.81.02.65

P.S. :

<u>A la lecture des annexes du dossier on peut relever un certain nombre de commentaires qui confirment notre sentiment.</u>

" Le secteur est à vocation mixte <u>à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage d'habitation et d'hébergement..."</u>

C'est, on ne peut plus clair, la zone commerciale Côté Lac n'existera plus.

" <u>Cet aménagement transformera l'espace routier et commercial de la zone</u> 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 "

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

22/06/2021.

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 !

" 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."

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) !
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 ! ? ! ?

" 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" :
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 !
Deuxièmement, on imagine déjà l'infernale prise de tête pour un client qui cherche une place de stationnement, ce qui est, on le sait, totalement rédhibitoire pour faire du commerce !
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 !
Au moins, dans 20 ou 30 ans, les dealers qui voudrons s'installer là trouveront-ils des locaux libres et discrets pour leur petit commerce !

" 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."

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 !

" 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."

La "renaturation des carrefours et intersections" ? Est-ce à dire que ceux-ci

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

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 !

ET POUR CONCLURE,

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 !

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 :

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....

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 !

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 !

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 !

Pourquoi la municipalité ne commence-t-elle pas par maitriser les terrains avant de mettre en œuvre son projet plutôt que de l'imposer aussi brutalement à tous les propriétaires fonciers privés ?

C'est trop facile !

CECI EST TOTALEMENT INACCEPTABLE, PAR CONSEQUENT, NOUS VOUS INFORMONS DE NOTRE FAROUCHE OPOSITION A CE PROJET !

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

De: **SANDRA PAYSAN-BESSELLERE** s.paysan-bessellere@grand-dax.fr
Objet: Re: Requête de l'association des commerçants de st paul les dax / projet de PLUI
Date: 16 octobre 2023 à 15:12
À: Bruno LASOASA b.lasaosa@drop40.fr
Cc: enquetepublique m1 pluih enquetepublique.m1.pluih@grand-dax.fr

Monsieur Bruno LASOASA
Président
Association Commerçants

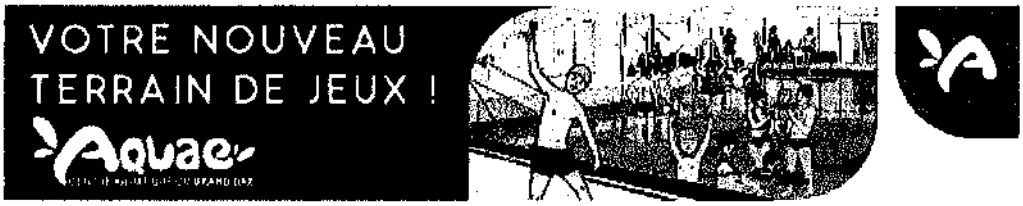
Bonjour,

Nous accusons bonne réception de votre e-mail.

Cordialement,

GRAND DAX AGGLOMÉRATION 30 ANS
grand-dax.fr

Sandra PAYSAN-BESSELLERE
Chargée de mission planification urbaine
Direction de l'aménagement
05 47 55 80 57



De: "Bruno LASOASA" <b.lasaosa@drop40.fr>
À: "enquetepublique m1 pluih" <enquetepublique.m1.pluih@grand-dax.fr>
Envoyé: Vendredi 13 Octobre 2023 19:18:26
Objet: Requête de l'association des commerçants de st paul les dax / projet de PLUI

Monsieur le commissaire enquêteur

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.
Nous avons pris connaissance du projet de modification du PLUI du grand dax avec un intérêt particulier pour la zone de côté lac.
Tel que nous pouvons le découvrir sur ce plan, le volet économique et commercial est totalement anéanti.
Tous les investisseurs commerçants inquiets nous saisissent pour tenter de ramener les décideurs à la raison.
On oublie l'histoire, la vie de familles qui ont investi depuis des générations, de très nombreux emplois.
Nous pouvons très bien comprendre l'ambition de la ville de saint paul les dax qui souhaite faire accroître de façon importante sa population, mais

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

n'acceptons pas que cela puisse se faire au detriment de nos entreprises.
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
Jamais nous pourrons accepter ce projet de concentration commerciale sur une seule zone.
Nous pensons à notre intérêt, bien évidemment, mais sans oublier celui de nos collaborateurs et de nos fidèles clients.
Pour information, la santé de nos affaires sur cette zone est des meilleures.
Nos clients apprécient la facilité d'accès et de parking.
L'offre est complémentaire et complète, ce qui en fait une vraie zone commerciale.
Parkings totalement anéantis dans ce projet de PLUI que nous contestons vivement.
Les commerçants côté centre, regroupés en association également, partagent notre sentiment et notre colère.
Corrine Hicaubé, leur présidente, devrait d'ailleurs vous l'exprimer rapidement.
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.
Souhaitant votre compréhension et dans l'attente de vous lire

Bien à vous monsieur

Pour l'association des commerçants de st paul les dax

Bruno lasaosa (le président)

Bruno LASAOSA
Intersport
1777 av de la résistance 40990 St. Paul les Dax
Tél : 0558911515
Fax: 0558911517

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

De: **SANDRA PAYSAN-BESSELLERE** s.paysan-bessellere@grand-dax.fr
Objet: Re: réponse d'un commerçant dans l'inquiétude la plus complète
Date: 16 octobre 2023 à 15:14
À: Frederic Darcheville frederic.darcheville0009@reseau-intersport.fr
Cc: enquetepublique m1 pluih enquetepublique.m1.pluih@grand-dax.fr

Bonjour,

Nous accusons bonne réception de votre e-mail.

Cordialement,

Monsieur Frederic Darcheville
Intersport

GRAND DAX AGGLOMÉRATION 30 ANS
grand-dax.fr

Sandra PAYSAN-BESSELLERE
Chargée de mission planification urbaine
Direction de l'aménagement
05 47 55 80 57

De: "Frederic Darcheville" <frederic.darcheville0009@reseau-intersport.fr>
À: "enquetepublique m1 pluih" <enquetepublique.m1.pluih@grand-dax.fr>
Envoyé: Dimanche 15 Octobre 2023 16:21:12
Objet: réponse d'un commerçant dans l'inquiétude la plus complète

Bonjour Monsieur le commissaire enquêteur,

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.

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

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

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

De: **SANDRA PAYSAN-BESSELLERE** s.paysan-bessellere@grand-dax.fr
Objet: Re: Projet PLUi-H OAP 13.8 La Pince Saint Paul les Dax
Date: 17 octobre 2023 à 10:15
À: LOUBERE YVES yves.loubere@but.fr
Cc: enquetepublique m1 pluih enquetepublique.m1.pluih@grand-dax.fr

Monsieur Yves LOUBERE
BUT / GAUTIER

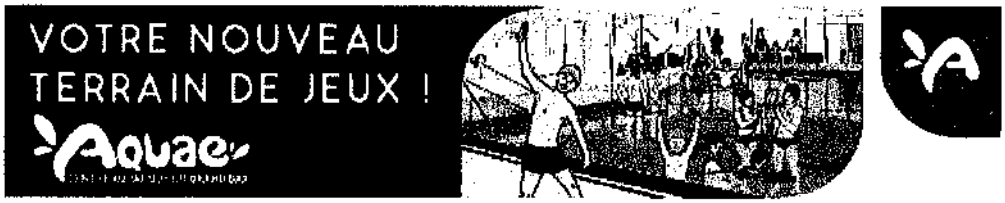
Bonjour,

Nous accusons bonne réception de votre e-mail.

Cordialement,

GRAND DAX AGGLOMÉRATION 30 ANS
grand-dax.fr

Sandra PAYSAN-BESSELLERE
Chargée de mission planification urbaine
Direction de l'aménagement
05 47 55 80 57



De: "LOUBERE YVES" <yves.loubere@but.fr>
À: "enquetepublique m1 pluih" <enquetepublique.m1.pluih@grand-dax.fr>
Envoyé: Lundi 16 Octobre 2023 19:03:15
Objet: Projet PLUi-H OAP 13.8 La Pince Saint Paul les Dax

Monsieur le commissaire enquêteur,

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

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

- Si un tel projet devait voir le jour, il faudrait que les bailleurs s'entendent, ce qui me parait 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 investissement, 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 2200m2, et je n'ai eu de cesse que d'investir et d'agrandir ma surface (aujourd'hui 4200m2) 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 *+33(6) 09 06 06 86*
Yves.LOUBERE@but.fr +33(5) 58 91 12 12

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

De: **SANDRA PAYSAN-BESSELLERE** s.paysan-bessellere@grand-dax.fr
Objet: Re: Projet PLUIIH Saint Paul Les Dax
Date: 19 octobre 2023 à 10:15
À: MARECHAL bricomarche.dax@orange.fr
Cc: enquetepublique m1 pluih enquetepublique.m1.pluih@grand-dax.fr

Bonjour,

Nous accusons bonne réception de votre message ainsi que de la pièce jointe associée relative au courrier mentionné.

Cordialement,

GRAND DAX AGGLOMÉRATION 30 ANS
grand-dax.fr

Sandra PAYSAN-BESSELLERE
Chargée de mission planification urbaine
Direction de l'aménagement
05 47 55 80 57

De: "MARECHAL" <bricomarche.dax@orange.fr>
À: "enquetepublique m1 pluih" <enquetepublique.m1.pluih@grand-dax.fr>
Envoyé: Mardi 17 Octobre 2023 18:29:43
Objet: Projet PLUIIH Saint Paul Les Dax

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Vous trouverez en pièce jointe le courrier du conseil d'administration d'équipement de la maison concernant le projet et les besoins du Bricorama de Saint Paul Les Dax.

Cordialement

Marechal Jérôme

SAS MIGEOLA
BRICOMARCHE DAX
1 route de la parcelle
40100 DAX
Tél. : 05 58 35 40 48

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

Les Mousquetaires

ITM Equipement de la Maison
Etablissement secondaire Région Sud-Ouest

Impasse Prat de Valat
82710 BRESSOLS

Monsieur Franck Primod
BRICORAMA

A l'attention de M. le commissaire enquêteur

Bressols, le 13/10/2023

Objet : Retour Projet PLUi-H OAP 13.8 La Pince

Cher Monsieur,

Dans le cadre 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, je souhaite vous alerter sur plusieurs points :

- Nous sommes actuellement en discussion avec le bailleur de notre point de vente Bricorama afin de réhabiliter le site de façon globale.
- Nous n'avons aucuns souhaits de nous implanter en pied d'immeuble hors des centres villes des grandes métropoles, de ce fait nous avons absolument besoin dans notre concept Bricorama de surfaces extérieures pour nos produits bâti et aménagements jardins.

En vous remerciant par avance, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Franck PRIMON
Adhérent PCA ITM EM Sud-Ouest

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

De: **SANDRA PAYSAN-BESSELLERE** s.paysan-bessellere@grand-dax.fr
Objet: Re: REMARQUES PLUi-H GRAND DAX AGGLOMERATION
Date: 19 octobre 2023 à 10:16
À: ALEXIA MAS ALEXIA.MAS@lidl.fr
Cc: enquetepublique m1 pluih enquetepublique.m1.pluih@grand-dax.fr

Madame Alexia MAS
LIDL

Bonjour,

Nous accusons bonne réception de votre e-mail.

Cordialement,

GRAND DAX AGGLOMÉRATION 30 ANS
grand-dax.fr

Sandra PAYSAN-BESSELLERE
Chargée de mission planification urbaine
Direction de l'aménagement
05 47 55 80 57

De: "ALEXIA MAS" <ALEXIA.MAS@lidl.fr>
À: "enquetepublique m1 pluih" <enquetepublique.m1.pluih@grand-dax.fr>
Envoyé: Mercredi 18 Octobre 2023 11:27:42
Objet: REMARQUES PLUi-H GRAND DAX AGGLOMERATION

Bonjour Monsieur le commissaire enquêteur,
Je viens vers vous suite à l'enquête publique publiée sur le site du Grand Dax concernant PLUi-H – Modification de droit commun n°1 et plus particulièrement l'OAP 13.8 La pince Saint-Paul-Lès-Dax.
Actuellement propriétaire exploitant de l'« ILOT O» ou plus simplement du LIDL je m'interroge sur plusieurs sujets :

- Qu'en est-il de l'implantation de nos magasins dans la ZACOM majeure

- Comment comptez-vous gérer cette perte d'emploi et donc de développement économique pour l'agglomération et plus particulièrement pour Saint-Paul-Lès-Dax

En tant que propriétaire et acteur du dev éco dans votre agglomération je souhaite pouvoir vous soumettre mes remarques concernant cette OAP.
La Zacom majeure cote Lac ne peut pas se transformer en ilot « 80% » logement en sachant qu'aujourd'hui le SCOT nous demande de nous implanter sur le secteur.

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

Nous aimerions avoir une deuxième possibilité de réalisation dans cette OAP. Dans plusieurs années, notre magasin actuel pourrait nécessiter une modernisation, ce qui serait malheureusement incompatible avec le PLUi-H. Nous souhaitons avoir la possibilité dans le PLU de pouvoir moderniser les magasins déjà existant sans avoir à les démolir et à créer une mixité pour seulement par exemple « 200 m2 » de SDP supplémentaire pour le confort de nos salariés. Cela rentrerait dans les demandes du ZAN mais aussi de notre bilan carbone, il est préférable de moderniser que de démolir pour reconstruire quand cela est possible, aujourd'hui notre foncier nous le permettra.

De plus, nous souhaitons avoir la possibilité de réaliser au minimum 3300m2 de commerce sur l'ilot O de l'OAP et avoir un minimum 20 logements / hectare avec une densité moindre sur chaque parcelle pour pouvoir continuer à exploiter nos commerces au mieux tout en continuant de créer de l'emploi.
Nous pensons que l'OAP actuelle ne prend pas assez en considération les critères liés aux commerces : visibilité, accès et places de stationnement.

Acteur de l'immobilier durable nous comprenons vos objectifs pour le ZAN toutefois nous sommes aussi un acteur de votre territoire en matière de développement économique et nous pensons aussi que générer de l'emploi et de l'activité permet de créer une attractivité pour votre agglomération.
C'est pourquoi j'espère que vous prendrez en considération mes remarques.

Merci à vous,

Bien Cordialement,

ALEXIA MAS
Responsable développement
immobilier
Mail: alexia.mas@lidl.fr Tel: +33 (0) 6 33 49 64 52

LIDL - Direction Régionale Aquitaine DR09
Chemin St Eloi de Noyon
33610 CESTAS

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

De: **SANDRA PAYSAN-BESSELLERE** s.paysan-bessellere@grand-dax.fr
Objet: Re: changement PLUI coté Lac
Date: 19 octobre 2023 à 13:37
À: Corinne hicaubé corinne.hicaube@orange.fr
Cc: enquetepublique m1 pluih enquetepublique.m1.pluih@grand-dax.fr

Madame Corinne HICAUBÉ
Pressing 3S et consorts

Bonjour,

Nous accusons bonne réception de votre e-mail.

Cordialement,

GRAND DAX AGGLOMÉRATION 30 ANS
grand-dax.fr

Sandra PAYSAN-BESSELLERE
Chargée de mission planification urbaine
Direction de l'aménagement
05 47 55 80 57

De: "Corinne hicaubé" <corinne.hicaube@orange.fr>
À: "enquetepublique m1 pluih" <enquetepublique.m1.pluih@grand-dax.fr>
Envoyé: Jeudi 19 Octobre 2023 12:35:38
Objet: changement PLUI coté Lac

Monsieur le commissaire enquêteur,

Je viens de prendre connaissance du projet de modification du PLUI du Grand Dax pour la zone commerciale de côté lac à Saint Paul.

Je suis commerçante à Saint Paul depuis plus de 30 ans , gérante du Pressing 3 S crée en 1984 et impliquée dans la vie de ma station ainsi que dans l'association des commerçants du coeur de ville.

Mes confréres, consoeurs commerçants et moi même ne comprenons pas ce projet qui n'est que **délocalisation** d'un coeur de ville puisque il est question de petits commerces , alors que l offre est déja existante au centre de Saint Paul et bien étoffée entre petites et moyennes surfaces dans la partie côté Lac et en evolution permanente avec des nouvelles enseignes.

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

Nous avons la chance à Saint Paul de proposer une offre variée sur toute la commune et nous vivons en bonne entente tout en étant complémentaires.
Je souligne aussi que notre coeur de ville est bien portant et vivant avec des commerçants présents depuis plusieurs dizaines d années comme la cave Dourthe ou la boucherie Duboué et qui se renouvelle avec l'ouverture d'une librairie depuis quelques mois.

Pourquoi vouloir transformer ce tissu commercial ?
quel est l intêret de ce projet ?
Si le but est de creer plus de logements qui manquent cruellement sur notre station, pourquoi cela doit être au détriment de nos commerces ?

Espérant être entendue dans mes inquiétudes et interrogations, je souhaite un suivi de vos conclusions afin que j en fasse part aux commerçants du centre.

Veuillez recevoir, Monsieur le Commissaire enquêteur , mes sincères salutations.

Pour côté Centre
Corinne Hicaubé

PRESSING 3S
Corinne Hicaubé

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

De: **SANDRA PAYSAN-BESSELLERE** s.paysan-bessellere@grand-dax.fr
Objet: Re: Projet PLUI-H La Pince Saint-Paul-lès-Dax
Date: 20 octobre 2023 à 10:55
À: Yannick Dubaquié yannick@lapharmaciedulac.com
Cc: enquetepublique m1 pluih enquetepublique.m1.pluih@grand-dax.fr

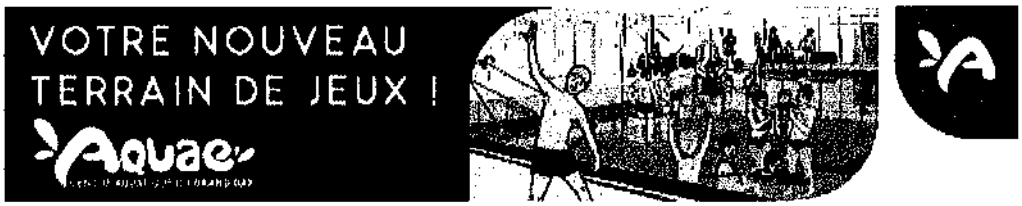
Bonjour,

Nous accusons bonne réception de votre e-mail.

Cordialement,

GRAND DAX AGGLOMÉRATION 30 ANS
grand-dax.fr

Sandra PAYSAN-BESSELLERE
Chargée de mission planification urbaine
Direction de l'aménagement
05 47 55 80 57



De: "Yannick Dubaquié" <yannick@lapharmaciedulac.com>
À: "Sandra PAYSAN-BESSELLERE" <s.paysan-bessellere@grand-dax.fr>, "enquetepublique m1 pluih" <enquetepublique.m1.pluih@grand-dax.fr>
Envoyé: Vendredi 20 Octobre 2023 10:52:40
Objet: Projet PLUI-H La Pince Saint-Paul-lès-Dax

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

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.

J'ai grandi à Saint Paul et je travaille à la Pharmacie du Lac depuis 2003 et j'en suis titulaire depuis 2008.
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.

Le sujet du devenir de Côté Lac suite à la création du Grand Mail, puis suite au déménagement des concessions auto à Mées 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...

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

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 !
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 !
Alors oui, je suis fier de faire parti de ceux qui ont participé au renouveau de la zone Côté Lac.
Et oui je veux faire parti de ceux qui aideront à effacer ces vielles façades de notre avenue.

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 ?

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.
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.
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.

J'espère que la sincérité de mon attachement à Saint Paul et au Grand Dax vous motivera pour que nous discutions ensemble de l'avenir de Côté Lac.

YANNICK DUBAQUIÉ

LAC.APRIUM-PHARMACIE.COM

LA PHARMACIE DU LAC
2014 AVENUE DE LA RÉSISTANCE
40 990 SAINT PAUL-LÈS-DAX

Aprium
PHARMACIE

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

M.LAHAIT Philippe

884, rue de l'Europe

40990 Saint-Paul-lès-Dax

Saint-Paul-lès-Dax le 15/10/2023

REÇU LE
17 OCT. 2023
CAGD
398246

Objet : Contestation OAP LA PINCE

Lettre Recommandé avec Avis de Réception N°1A17434270619

Monsieur Jean-Louis LEVET
Commissaire Enquêteur

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

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.

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.

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).

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.

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.

On peut tout de même accepter que certains points de ce projet soient intéressants :

- RDC OU R+1 prés 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

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

Mais malheureusement il y aussi des points négatifs.

Transformer ce site en Zone URU (commerciale et habitation) est peut-être une bonne chose, mais restons vigilants fasse 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)

Plus de 2000 logements à potentiellement +de 5000 personnes me semble démesuré, voici pourquoi :

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. Aucun bâtiment dans ce quartier n'est aussi haut (Zone UC2 R+2max), 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.

- 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 ?

Les évacuations et réseaux ont-ils été calculés pour autant de populations ?

Les services publics pour 5000 personnes supplémentaires sont ils aussi prévus pour ce projet ?

Avons-nous une si forte demande pour 54000m2 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 ?

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 ?

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 .

De plus une résidence R+2 (zone N) est prévue zone ce qui poserait d'autres nuisances.

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

Au vu de toutes ces remarques, je vous demande M. le Commissaire Enquêteur de rectifier ce projet en :

-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.

La concertation concernant ce projet a surement été faite avec les propriétaires de l'OAP, malheureusement les riverains et certains occupants de commerces n'ont pas été consultés.

Les propriétaires de l'OAP vont voir leur foncier considérablement valorisé alors que les propriétaires de certaines parcelles limitrophes risquent de perdre en valeur.

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.

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.

Philippe LAHAIT

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

P.J. 1

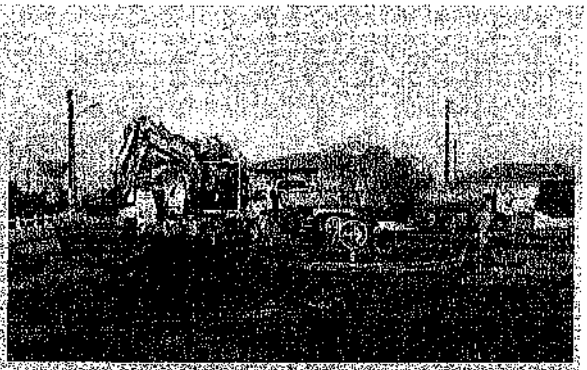
UN QUOTIDIEN FACILITÉ

FAIRE DE LA COMMUNE UN LIEU DE VIE AGRÉABLE, PARTAGÉ ET SÉCURISÉ

ZOOM

L'ESSENTIEL ENTRETIEN DE LA VOIRIE

Depuis 2020, 6,5 km de voirie et trottoirs communaux ont été totalement refaits avec les services du Grand Dax, qui en ont la compétence : rue du Maréchal Leclerc et rue du Maréchal Galliéni (août 2023), route d'Angouade (décembre 2022), impasse des Hortensias (novembre 2022), rue Édouard Branly et section de la rue Lailletas (octobre 2022). D'autres travaux de réfection partielle (tri couche recouverte de gravillons) ont été réalisés : trottoirs de l'avenue du maréchal Foch ainsi que d'une portion entre la rue Henri Lavielle et Gilbert Lahillade (mars 2021), mais aussi allée du Yet, rue Léon des Landes, rue du Châlet, avenue Salvador Allende, allée de la Cible, et rue Charles Domercq (août 2020).



Eu égard à l'état dégradé de la voirie saint-pauloise, évoqué lors de la réunion publique du 8 juillet 2021, cela apparaît insuffisant. C'est ainsi que nous avons refusé de voter le plan d'investissement pluriannuel de la Commission locale d'évaluation locale des charges transférées (CLECT), qui proposait que la Ville de Saint-Paul-lès-Dax injecte annuellement 650 000€ dans un pot commun sans rien recevoir en retour pendant 6 ans.

Nous avons, au contraire, exprimé notre volonté de flécher directement 320 000€ dans nos voiries les plus endommagées via un fonds de concours, comme cela se fait partout en France. Le Président du Grand Dax s'obstine à refuser et, pendant ce temps-là, l'herbe continue à pousser sur les trottoirs...

UN ESSOR URBAIN MAÎTRISÉ
Une ville à taille humaine

MAINTENIR LE DYNAMISME ET L'ATTRACTIVITÉ

> **SAINT-PAUL-LÈS-DAX À NOUVEAU TROISIÈME VILLE DES LANDES** avec 14 126 habitants au dernier recensement INSEE

> **ADOPTION DE LA DÉLIBÉRATION STRUCTURANTE « ORIENTATION ET STRATÉGIE DANS LES DOMAINES FONCIER ET ÉCOLOGIQUE »**, lors de la séance du Conseil municipal du 24 septembre 2020, définissant la vision de la ville pour les années à venir et actant l'ambition de ville à énergie positive à horizon 2030

RÉGULER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

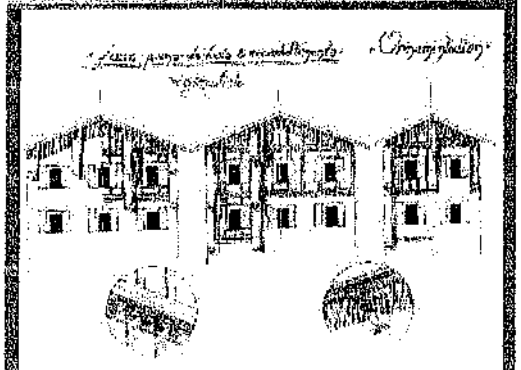
> **ADOPTION D'UNE CHARTE ARCHITECTURALE PATRIMONIALE** afin d'encadrer les futurs aménagements et développer une ville harmonieuse

> **IDENTIFICATION DES BÂTIMENTS REMARQUABLES ET EXCEPTIONNELS** pour une protection au PLUih, dans le cadre de la Mission Patrimoine

> **LIMITATION À 30/35 LOGEMENTS PAR HECTARE** lors des restructurations de parcelles privées

> **TOUS LES PROJETS URBAINS STRUCTURANTS CO-CONSTRUITS** avec les architectes et porteurs de projet

EXTRAIT DE LA CHARTE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE



Esquisses proposées dans le cadre de la charte architecturale et patrimoniale communale

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

P.J. 2

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

P.J. 3

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

P.J. 4

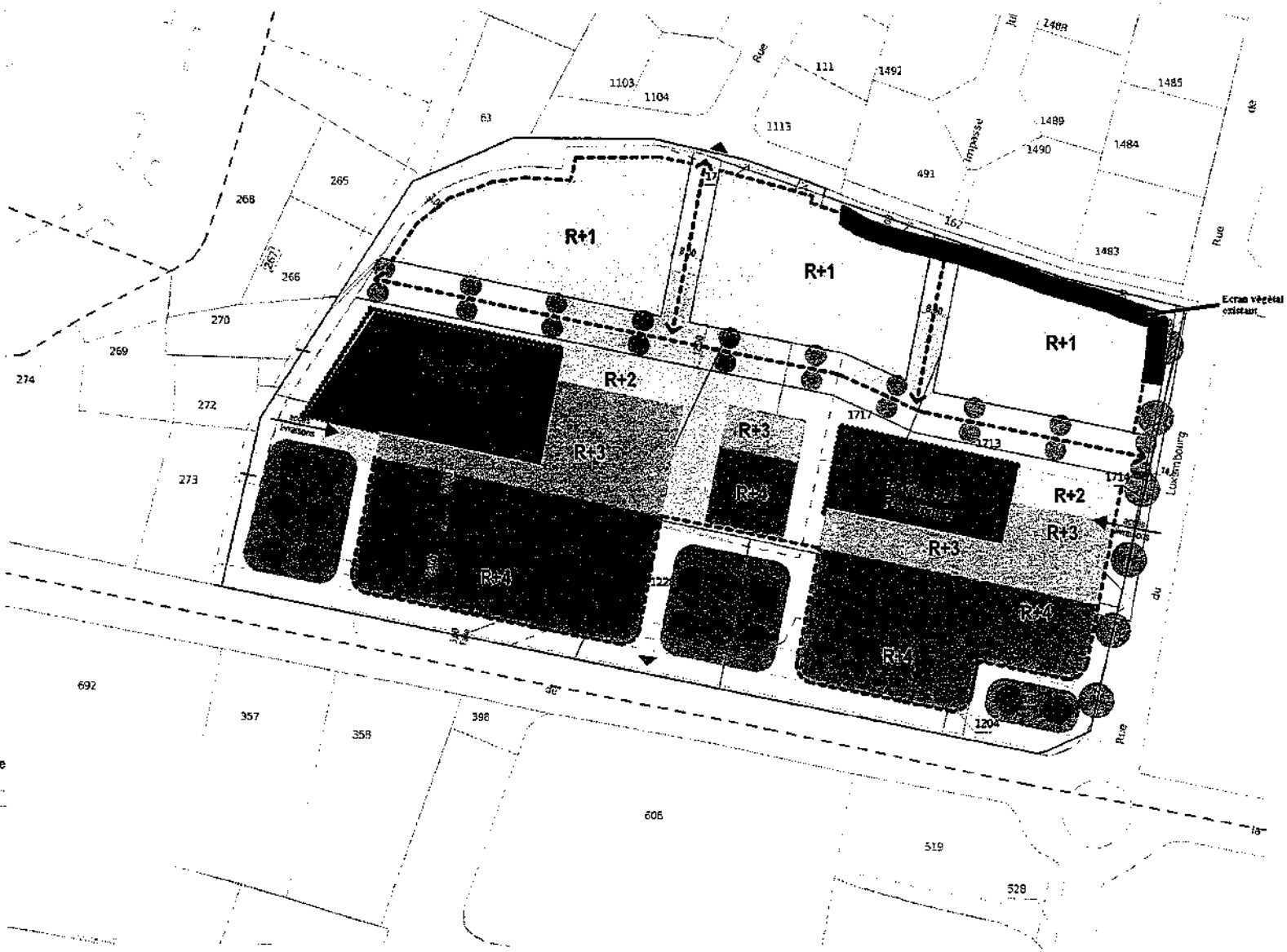
- Limite secteur
- Aménager une voie urbain
- Liaison à créer
- Desserte
- liaison douce
- accès livraisons
- Accès depuis l'Av. de la Résistance est interdit sauf indication contraire.
- Surface à rétrocéder
- Espace public à aménager dans le cadre de l'opération d'ensemble.
- R+1 R+2 R+4 Logement collectif ou parking silo (implantation indicative)
- R+1 Logement individuel
- Implantation maximale avec RdC Commercial
- Implantation maximale
- Espace vert à créer
- Bande tampon verte à créer de 3m min.
- Zones avec limitations de la constructibilité définies au PPRI
- arbre existant à conserver

- 40% PLEINE TERRE
(Privilégier la réalisation des espaces de pleine terre d'un seul tenant)

-La parcelle doit rester ouverte. Uniquement les clôtures pour la réalisation des jardins privatifs au RdC sont admises.

-Les Parking en Silo peuvent prévoir du stationnement en toiture, les édicules d'accès (ascenseurs et escaliers) peuvent, donc, dépasser le gabarit de hauteur indiquée.

Surface de plancher minimale destinée au commerce/service
5500 m²



PROJET	Av. de la Resistence	ARCHITECTE	SAMAZUZU architecture et urbanisme				
VILLE	SAINT PAUL LES DAX	CODE PROJET	2213	SURFACE	423.675,14 m2	DATE	08/05/2023
MOA	MAIRIE	PHASE	ESQ	VERSION	01	ÉCHELLE	1:1000

NORD

PLAN OAP LA PINCE SECTEUR M
FICHE DE LOT

ILOT M

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

P.J. 5

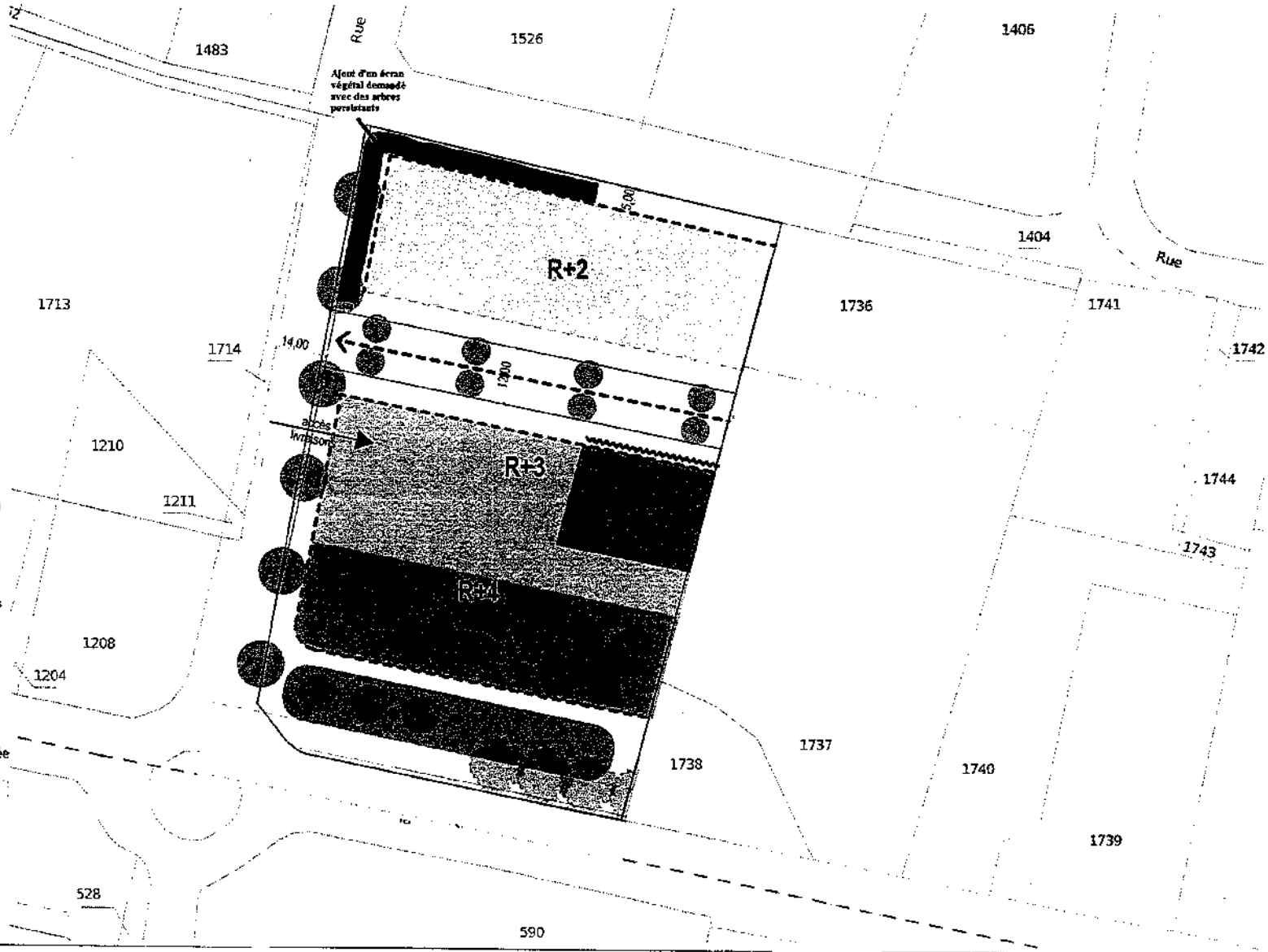
- limite secteur
- Aménager une voie urbain
- Liaison à créer
- Desserte
- liaison douce
- accès livraisons
- Accès depuis l'Av. de la Résistance est interdit sauf indication contraire.
- Surface à rétrocéder
- Espace public à aménager dans le cadre de l'opération d'ensemble.
- R+3 / R+2 / R+1 Logement collectif ou parking silo (implantation indicative)
- R+1 Logement individual
- Implantation maximale avec RdC Commercial
- Implantation maximale
- Espace vert à créer
- Bande tampon verte à créer de 3m min.
- Zones avec limitations de la constructibilité définies au PPRi
- arbre existent à conserver

- 40% PLEINE TERRE
(Privilégier la réalisation des espaces de pleine terre d'un seul tenant)

-La parcelle doit rester ouverte. Uniquement les clôtures pour la réalisation des jardins privatifs au RdC sont admises.

-Les Parking en Silo peuvent prévoir du stationnement en toiture, les édicules d'accès (ascenseurs et escaliers) peuvent, donc, dépasser le gabarit de hauteur indiquée.

Surface de plancher minimale destinée au commerce/service
1700 m²



PROJET	Av. de la Resistence	ARCHITECTE	SAMAZUZU architecture et urbanisme				
VILLE	SAINT PAUL LES DAX	CODE PROJET	2213	SURFACE	423.675,14 m2	DATE	08/05/2023
MOA	MAIRIE	PHASE	ESQ	VERSION	01	ÉCHELLE	1:750

NORD

PLAN: OAP LA PINCE SECTEUR N
FICHE DE LOT

ILOT N

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

3.4.4

Observation de :

M. Philippe RABA

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

De: **SANDRA PAYSAN-BESSELLERE** s.paysan-bessellere@grand-dax.fr
Objet: Re: Observations enquête publique - modification de droit commun n°1 du PLUi-H
Date: 20 octobre 2023 à 14:19
À: Philippe RABA philippe.raba@free.fr
Cc: enquetepublique m1 pluih enquetepublique.m1.pluih@grand-dax.fr

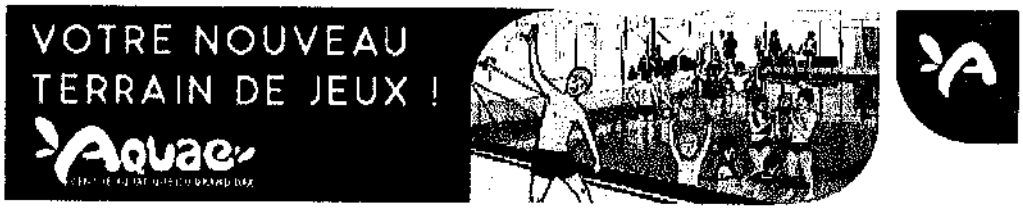
Bonjour,

Nous accusons bonne réception de votre e-mail.

Cordialement,

GRAND DAX AGGLOMÉRATION 30 ANS
grand-dax.fr

Sandra PAYSAN-BESSELLERE
Chargée de mission planification urbaine
Direction de l'aménagement
05 47 55 80 57



De: "Philippe RABA" <philippe.raba@free.fr>
À: "enquetepublique m1 pluih" <enquetepublique.m1.pluih@grand-dax.fr>
Envoyé: Vendredi 20 Octobre 2023 14:14:30
Objet: Observations enquête publique - modification de droit commun n°1 du PLUi-H

Madame, Monsieur,

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 fixé par délibération communautaire en date du 08 aout 2023, nous souhaitons vous faire part des observations suivantes :

Nous avons constaté que **l'OAP 13.3U Senguinet à Saint-Paul-lès-Dax faisait l'objet d'une modification du volet règlementaire :**
En effet, le règlement en l'état de cette OAP 13.3U Senguinet, qui a été créé lors de la dernière modification simplifié n°2 en Décembre 2022, stipule en effet que la hauteur des construction **est limité a R+1**.

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 voie modifier pour repasser la hauteur des constructions en R+2.** L'argument de cette modification repose sur une erreur lié à une incohérence du volet

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

modification reposerait sur une erreur lié 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 :

"...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 limité a R+2. Or, le volet règlementaire 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 règlementaire des OAP ne peut pas dicter une règle différente que celle déterminée dans le règlement écrit pour la zone concernée."

Il s'avère que cette **modification et la justification qui en découle nous semble au demeurant très surprenant et assez peu crédible en réalité.**

En effet, cette OAP est sous le coup d'une procédure de recours puisque la procédure de modification simplifié 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.

Or, nous ferons remarquer que les conclusions porté par la Communauté d'Agglomération du Grand-Dax par le bais 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.
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 .

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.**

Cette demande de modification ne poursuit en fait qu'un seul but :
Tenter de purger le vice de procédure qui entache la modification simplifié n°2 et la création initiale de l'OAP 13.3U Senguinet.

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.

Nous vous remercions pour la prise en compte de ces observations.

Cordialement,
P/o la SCI Le Hameau des Acacias
Philippe RABA

NB:
Nous vous remercions d'accusé réception du présent email par retour de mail.

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

3.4.8

Observation de :

Avocats PECASSOU / LOGEAIS pour la SARL DOMILAB

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

De: **SANDRA PAYSAN-BESSELLERE** s.paysan-bessellere@grand-dax.fr
Objet: Re: Observations enquête publique Modification n°1 PLUi-H Grand Dax par SARL DOMILAB
Date: 20 octobre 2023 à 09:32
À: cabinet@pla-avocats.com
Cc: enquetepublique.m1.pluih@grand-dax.fr

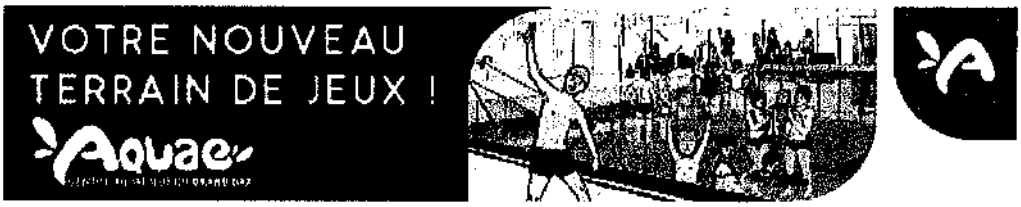
Bonjour,

Nous accusons bonne réception de votre e-mail et des cinq pièces jointes associées.

Cordialement,

GRAND DAX AGGLOMÉRATION 30 ANS
grand-dax.fr

Sandra PAYSAN-BESSELLERE
Chargée de mission planification urbaine
Direction de l'aménagement
05 47 55 80 57



De: "SELARL PECASSOU LOGEAIS AVOCATS" <cabinet@pla-avocats.com>
À: "enquetepublique m1 pluih" <enquetepublique.m1.pluih@grand-dax.fr>
Envoyé: Jeudi 19 Octobre 2023 19:17:51
Objet: Observations enquête publique Modification n°1 PLUi-H Grand Dax par SARL DOMILAB

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans l'affaire référencée,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint un courrier et des pièces reprenant les observations de la SARL DOMILAB dans le cadre de l'enquête publique sur la modification n°1 du PLUi-H du Grand Dax.

Je vous remercie de bien vouloir me confirmer la bonne réception de ce mail.

Vous en souhaitant bonne réception.

Cordialement.

[redacted]

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

Emilie LOGEAIS
Avocate
05 59 31 31 00
e.logeais@pla-avocats.com

Benzenia
84 av. Maréchal Soult
64100 Bayonne
www.pla-avocats.com

Attention : Le présent message et toutes les pièces jointes sont confidentiels et établis à l'attention exclusive des destinataires indiqués.
Toute autre diffusion ou utilisation non autorisée est interdite. Si vous recevez ce message par erreur, nous vous remercions de nous en avertir par e-mail et de détruire le message

[#Tq7BrwHsBkuj2SRDzmQHyw5#]

Pièce N° 3 - Pièce 3...23.pdf

Pièce N° 4 - Pièce 4...ier.pdf

Pièce N° 2 - Pièce 2...CU.pdf

Pièce N° 1 - Pièce 1...AB.pdf

Lettre à Commi...23.pdf

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

PECASSOU LOGEAIS AVOCATS

Avocats à la Cour
Barreau de Bayonne

J. PECASSOU-CAMEBRAC
AVOCAT A LA COUR
MAITRE EN DROIT
MAITRE EN SCIENCES POLITIQUES
RELATIONS INTERNATIONALES
PARIS I PANTHEON SORBONNE

E.LOGEAIS
AVOCAT A LA COUR

EN COLLABORATION :

J.AROTCARENA
AVOCAT A LA COUR

DOMAINES D'INTERVENTION :

- DROIT PUBLIC
- DROIT ADMINISTRATIF
- MARCHES PUBLICS
- URBANISME
- ENVIRONNEMENT
- DROIT DE LA CONSTRUCTION
- DROIT IMMOBILIER
- RESPONSABILITE

✉ Beizenia
84 Av. du Mal Soult
RN 10
64100 BAYONNE

(situation : Rond point du Cadran
64600 ANGLET)

☎ 00.33.(0)5 59 31 31 00

www.pecassou-avocats.fr

pecassou.avocat@hotmail.fr

Communauté d'Agglomération du Grand Dax
A l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur, Monsieur Jean-Louis LEVET,
20 Avenue de la Gare,
40100 DAX

Par mail

Bayonne, le 19 octobre 2023

N. Réf. : 202209481 - SARL DOMILAB - Consultation Saint-Paul-Lès-Dax - EL/EL

Objet : Modification de droit commun n°1 du PLUi-H du Grand Dax

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je me permets d'intervenir auprès de vous en ma qualité de Conseil de la SARL DOMILAB, représentée par son gérant, M. Dominique LABORDE, propriétaire de la parcelle cadastrée BN 454, sise Avenue Maréchal Foch à Saint-Paul-Lès-Dax comprise au sein de l'OAP 13.6 DUSTEY.

Par une délibération en date du 18 décembre 2019, l'Agglomération du Grand Dax a approuvé le PLUi-H, document d'urbanisme qui couvre 20 communes du territoire du Grand Dax dont la Commune de Saint-Paul-Lès-Dax.

Ce document d'urbanisme comprend plusieurs orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dont l'OAP 13.6 Dustey dont le secteur A concerne la parcelle BN 454 appartenant à ma cliente.

Par une délibération en date du 22 juin 2023, l'Agglomération du Grand Dax a décidé d'engager une procédure de modification de droit commun n°1 du PLUi-H qui propose des modifications des OAP, dont l'OAP 13.6 Dustey.

Par un arrêté en date du 8 aout 2023, l'Agglomération du Grand Dax a pris un arrêté prescrivant la présente enquête publique qui se tient du 20 septembre 2023 au 20 octobre 2023.

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

Ma cliente entend formuler les précisions qui suivent compte tenu des modifications apportées à l'OAP 13.6 DUSTEY dans le cadre de cette procédure de modification de droit commun.

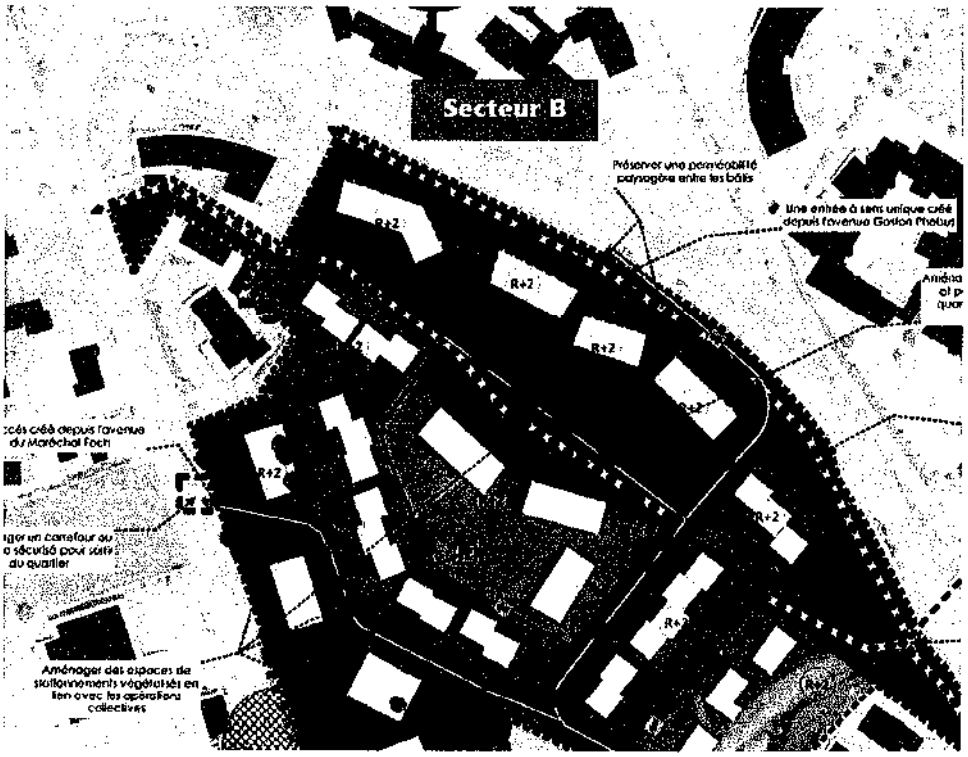
1. Sur l'identification d'une zone humide sur la parcelle BN 454 :

Dans le cadre de l'adoption du PLUi-H, La Communauté d'Agglomération du Grand Dax a fait le choix d'adopter une OAP 13.6 Dustey sur la Commune de Saint-Paul-Lès-Dax.

Le schéma de l'OAP prévoit un aménagement de cette zone 1AU en plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble et identifie deux secteurs :

- le secteur A correspondant à la parcelle de la SARL DOMILAB destinée à de l'habitat collectif en R+2 ;

- le secteur B correspondant au surplus des terrains.

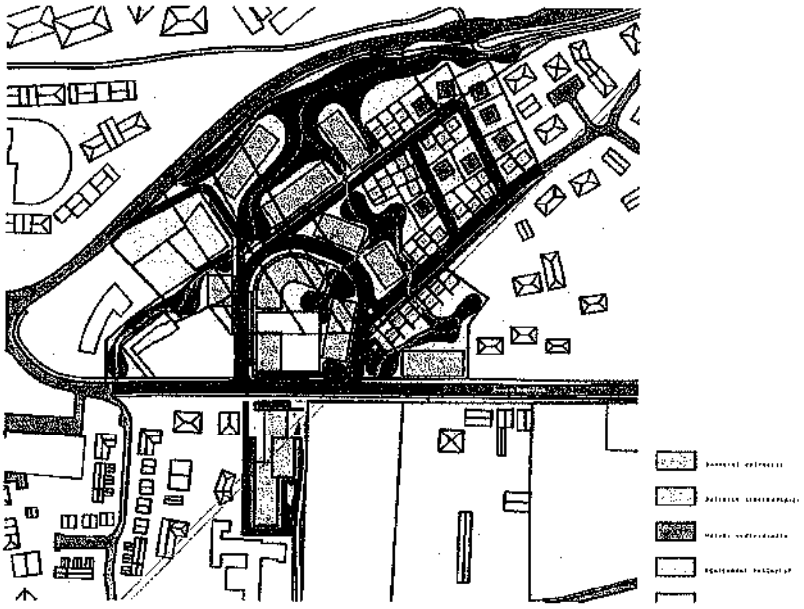


Dans le cadre de la modification n°1, il a été décidé d'apporter plusieurs modifications à cette OAP, et notamment l'identification d'une zone humide sur le secteur A, soit la parcelle de la SARL DOMILAB.

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

Ce choix s'appuie sur une étude réalisée, non pas dans le cadre de cette modification n°1 du PLU à la demande de la collectivité, mais par un bureau d'étude privé mandaté par un promoteur immobilier, la SAGEC qui souhaite réaliser un projet d'aménagement sur cette OAP depuis plusieurs années, avec l'appui de la Mairie, et s'est, à cet effet, rapprochée de ma cliente pour acquérir ses parcelles.

Une présentation en Mairie de son projet avait même eu lieu en juin 2021.



Pièce 1 Projet SAGEC

Plusieurs échanges ont eu lieu à cet effet sans pour autant qu'un accord n'ait pu être finalisé entre la SAGEC et la SARL DOMILAB.

Pièce 1

Dans ces conditions, la SARL DOMILAB a, de son côté, travaillé sur un projet qui porterait uniquement sur sa parcelle, soit le secteur A de l'OAP, le règlement de l'OAP ayant

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

expressément prévu deux secteurs d'aménagement et la possibilité d'urbaniser la zone en plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Elle a, dans ce cadre, présenté une demande de CU opérationnel auprès de la Mairie de Saint-Paul-Lès-Dax qui lui avait fait part de ses réticences face à son projet puisqu'elle souhaitait que ce soit la SAGEC qui réalise toute l'opération.

Un Certificat d'urbanisme « opération non réalisable » lui a été délivré le 2 juin 2023, étant précisé que ce certificat d'urbanisme cristallise les règles d'urbanisme applicables sur la parcelle pendant 18 mois, quand bien même il considère que l'opération projetée n'est pas réalisable.

Un recours contentieux contre cette décision qui apparait illégale est en cours d'instruction devant la juridiction administrative.

Pièce 2

C'est dans ce contexte que la SARL DOMILAB a appris le projet de modification de l'OAP Dustey 13.6 qui, à sa grande surprise, identifie une zone humide uniquement sur sa parcelle dévaluant fortement sa valeur vénale.

Aucun élément ne vient justifier cette identification dans le rapport de présentation de la modification n°1.

Il est simplement mentionné que :

> *« Par ailleurs, une étude récente démontre l'existence d'une zone humide, identifiée lors d'un diagnostic environnemental réalisé dans le cadre des études préalables pour l'aménagement du secteur, qu'il conviendra de prendre en considération. »*

Après avoir interrogé la Communauté d'Agglomération du Grand Dax sur l'étude qui l'avait amené à identifier cette zone humide, il lui a été transmis l'analyse faite par un bureau d'étude privé pour le compte de la SAGEC, promoteur immobilier cherchant à acquérir la parcelle de la SARL DOMILAB qui se trouve forment dévaluée par cette identification.

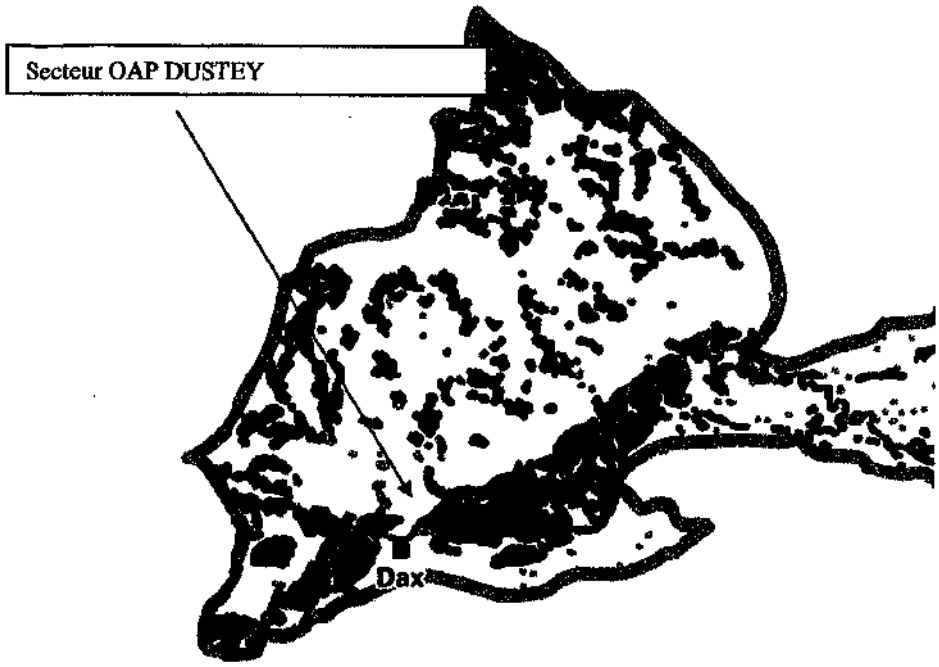
Cette étude a été réalisée dans des conditions plus que douteuses puisqu'il apparait qu'un sondage a été fait sur la parcelle de ma cliente, alors même qu'elle n'a jamais donné son autorisation pour pénétrer sur sa propriété constituant ainsi une violation du droit de propriété.

Par ailleurs, aucune étude indépendante n'a été réalisée par la Communauté d'Agglomération du Grand Dax pour confirmer cette étude.

Les études réalisées dans le cadre de l'adoption du PLUi-H n'ont identifié aucune zone humide sur ce secteur.

Il en va de même du SAGE :

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024



Extrait carte 6 Zones humides SAGE AMONT AVAL

Par ailleurs, il ressort de l'analyse faite à la demande de la SAGEC que seuls 4 sondages ont été réalisés sur le site de l'OAP Dustey, dont un seul qui concerne la parcelle BN 454 à son extrémité.

Selon l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement, le protocole de terrain à suivre doit normalement être le suivant :

> *« Lorsque des investigations sur le terrain sont nécessaires, l'examen des sols doit porter prioritairement sur des points à situer de part et d'autre de la frontière supposée de la zone humide, suivant des transects perpendiculaires à cette frontière. Le nombre, la répartition et la localisation précise de ces points dépendent de la taille et de l'hétérogénéité du site, avec 1 point (= 1 sondage) par secteur homogène du point de vue des conditions mésologiques.*
>
> *Chaque sondage pédologique sur ces points doit être d'une profondeur de l'ordre de 1, 20 mètre si c'est possible.*
> *L'examen du sondage pédologique vise à vérifier la présence :*
> *- d'horizons histiques (ou tourbeux) débutant à moins de 50 centimètres de la surface du sol et d'une épaisseur d'au moins 50 centimètres ;*
> *- ou de traits réductiques débutant à moins de 50 centimètres de la surface du sol ;*
> *- ou de traits rédoxiques débutant à moins de 25 centimètres de la surface du sol et se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur ;*
> *- ou de traits rédoxiques débutant à moins de 50 centimètres de la surface du sol, se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur, et de traits réductiques apparaissant entre 80 et 120 centimètres de profondeur. »*

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

S'agissant du seul sondage réalisé sur l'extrémité de la zone, il montre uniquement « *La présence d'un planosol, avec une nette différenciation texturale, rédoxisol, avec la présence de traces d'hydromorphie qui apparaissent à moins de 50 cm et s'intensifient ensuite, avec un horizon réductique en profondeur.* »

Ces éléments apparaissent insuffisants pour justifier que les auteurs du PLU, dans le cadre de la modification de l'OAP, identifient une zone humide sur la parcelle BN454.

Par ailleurs, cette analyse réalisée pour le compte de la SAGEC ne prend pas en compte l'état actuel de la parcelle BN 454.

En effet, dans le cadre de son projet d'aménagement, la SARL DOMILAB a procédé au défrichement de la parcelle.

A cet effet, elle a déposé auprès de la DDTM 40, le 4 avril 2023, un dossier de demande d'autorisation de défrichement dans le cadre de la création d'un projet de lotissement.

Par un courrier en date du 21 avril 2023, la DDTM lui a adressé une attestation lui indiquant que cette opération n'était pas soumise à autorisation de défrichement dès lors que le terrain n'avait pas de destination forestière.

Pièce 3

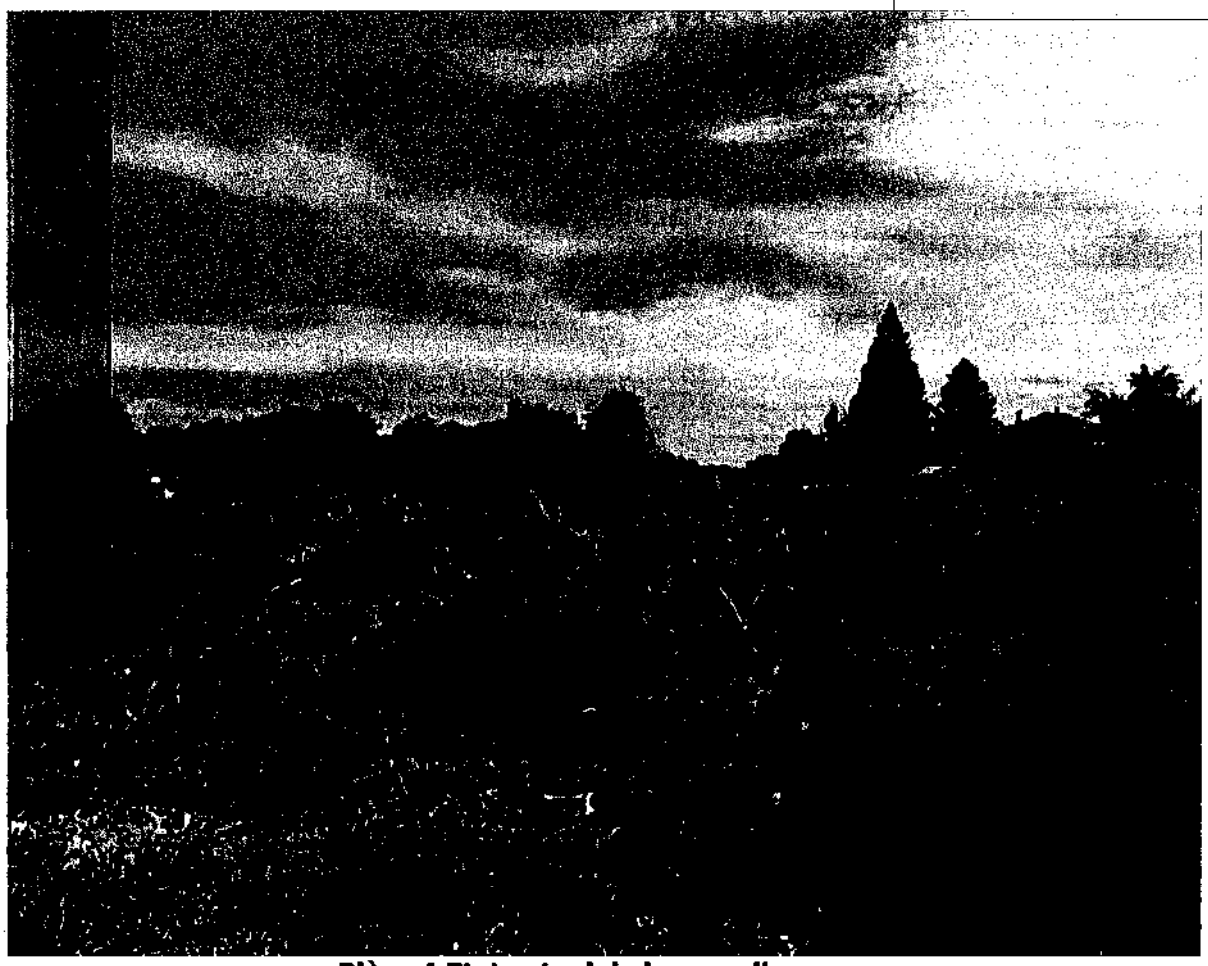
Les opérations de défrichement ont été réalisés <u>au printemps 2023 comme en atteste le constat d'huissier réalisé à la demande de la SARL DOMILAB.</u>

Le terrain dont s'agit est défriché.

Je ne vois pas la présence d'arbres.

Je note simplement la présence de rémanents sur cette parcelle (Photos 1.2.3.4.5)

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024



Pièce 4 Etat actuel de la parcelle

Les tas de branches restants sur la parcelle doivent être passées à la broyeuse prochainement.

Ces éléments sont de nature à remettre en cause l'identification de cette zone humide.

Dans ces conditions, compte tenu du contexte particulier de l'étude réalisée par la SAGEC, des travaux de défrichement réalisés au printemps 2023 sur le terrain, de l'absence d'étude réalisée par la Communauté d'Agglomération du Grand Dax, de l'absence de justification dans le rapport de présentation, il vous est demandé de donner votre avis sur la suppression de l'identification de la zone humide sur la parcelle BN 454.

2. Sur les limitations s'agissant des constructions autorisées dans la zone :

Dans le cadre de la modification de l'OAP Dustey, les auteurs du PLU ont également décidé de modifier l'encadré relatif aux limitations fixées par l'OAP s'agissant des destinations et sous-destinations autorisées.

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

LIMITATIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivant **autorisées sous conditions** décrites ci-des ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'ar commerce de détail sous réserve de l'applica législation sur les installations classées et à d'être compatibles avec le voisinage d'hat	Les destinations et sous-destinations suivantes **autorisées sous conditions** décrites ci-desso ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisa ~~commerce de détail~~ et au commerce de gros, d'u de plancher maximale de 300 m² sous r l'application de la législation sur les inst classées et à condition d'être compatibl voisinage d'habitations : activités non polluant nuisantes (bruit, odeur, ...).

Le rapport de présentation reste muet sur les raisons ayant amené les auteurs du PLU à proposer cette modification.

Il semble qu'il faille déduire de cette rédaction que les constructions relevant de la sous-destination « commerce de détail » sont autorisées sans limitation, ce qui apparait d'ailleurs conforme à la destination de la zone et aux objectifs fixés par le PADD.

Les limitations fixées par l'OAP ne concernent que :

- les constructions liées à l'artisanat de plus de 300 m² de SDP ;
- les constructions liées au commerce de gros de plus de 300 m².

Il sera nécessaire que les auteurs du PLU le confirment afin d'éviter toute ambiguïté.

***

Conformément aux dispositions des articles R 123-13 et R 123-19 du Code de l'environnement, il vous est demandé de bien vouloir examiner les présentes observations et d'y répondre dans votre rapport à venir.

Je reste à votre disposition pour toutes précisions complémentaires.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, à l'assurance de mes sentiments dévoués.

E. LOGEAIS

ı en mairie mercredi soir, vous trouverez ci-joint le plan de composition général

ventuelle implantation de commerces, mais ceci pourrait être envisagé en cœur
ypothèse où vous seriez favorable à une dation.
ute information utile,

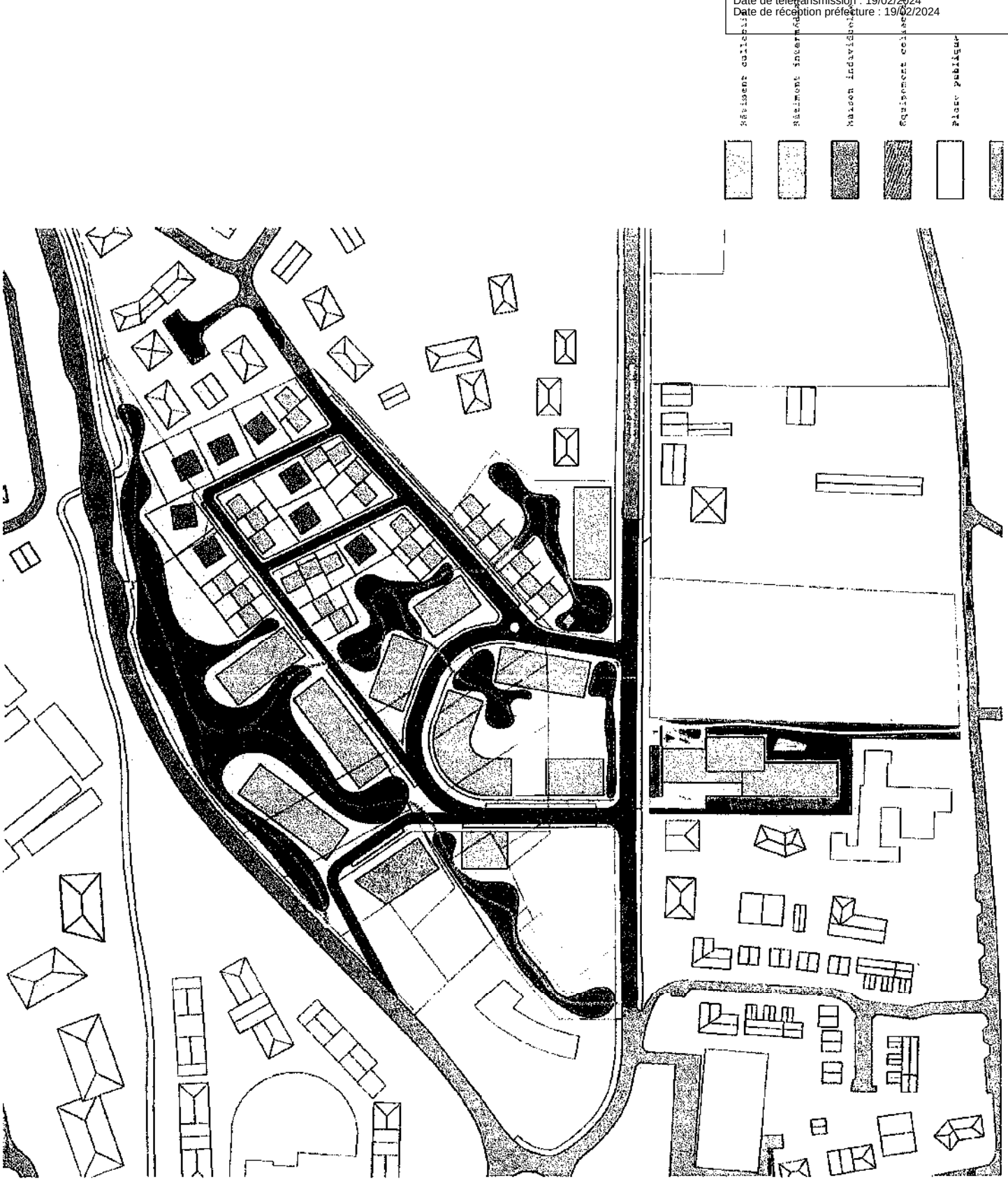
9 22 49 89

déconnexion, il est précisé que le destinataire de cet email n'est pas tenu d'y répondre en
ail habituelles, et en particulier entre 20h00 et 7h00, les week-ends, jours fériés et pendant

ux: 09 heures à 12 heures 30 et de 14 heures à 17 heures 30.

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024



SELARL PECASSOU LOGEAIS AVOCATS
Avocats Inscrits au Barreau de Bayonne
Belzenia, 84 Avenue du Mal Soult – 64100 BAYONNE
Tél. : 05.59.31.31.00
E-mail : pecassou.avocat@hotmail.fr
SELARL au capital de 92 000 € – RCS Bayonne 437 963 291
VESTIAIRE 29

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214148-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024
Pièce N° 2
1/18
SELARL PECASSOU LOGEAIS AVOCATS

Dossier : 202305593 - EL/
LABORDE-CME SAINT-PAUL-LÈS-DAX

REQUÊTE EN ANNULATION

À Mme la Présidente et Mmes et MM. les Vices-Présidents, Mmes et MM. les Conseillers composant le Tribunal administratif de PAU

POUR :

La SARL DOMILAB dont le siège social est situé 24 avenue Gaston Phoebus à Saint-Paul-lès-Dax 40990 pris en la personne de son gérant, M. Dominique LABORDE, domicilié en cette qualité audit siège.

AYANT POUR AVOCAT :

La SELARL PECASSOU LOGEAIS AVOCATS
Me Emilie LOGEAIS
Avocat au Barreau de BAYONNE,
84, avenue du Maréchal Soult
64100 BAYONNE

CONTRE :

La Commune de SAINT-PAUL-LÈS-DAX dont le siège social est situé Mairie de SAINT-PAUL-LÈS-DAX, 111 avenue du Maréchal Foch, 40990 Saint-Paul-Lès-Dax prise en la personne de son Maire en exercice.

Objet : Recours pour excès de pouvoir contre :
- le certificat d'urbanisme opération non réalisable en date du 13 avril 2023 pris par le Maire de Saint-Paul-Les-Dax ;
- le certificat d'urbanisme opération non réalisable en date du 2 juin 2023 pris par le Maire de Saint-Paul-Les-Dax ;
- l'arrêté 2 juin 2023 de retrait d'un certificat d'urbanisme ;

TA Pau 2301553 - reçu le 13 juin 2023 à 11:40 (date et heure de métropole)

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

Pièce N° 2 2/18 SELARL PEGASS DU LOGEAIS AVOCATS

I- FAITS

La SARL DOMILAB, représentée par M. LABORDE, a présenté, le 14 février 2023, une demande de certificat d'urbanisme opérationnel n° CU 040 279 23 00037 pour la construction d'un bâtiment en R+2 avec une emprise au sol de 1200 m² maximum à usage de logements et de commerces-services sur un terrain sis Avenue Maréchal Foch à SAINT-PAU-LES-DAX, parcelle cadastrée BN 454.

Pièce 1

Par un mail en date du 14 février, la Commune a accusé réception de cette demande en précisant que le délai d'instruction du dossier serait de deux mois.

Pièce 2

Par un arrêté en date du 13 avril 2023, la Commune a rendu un certificat d'urbanisme opération non réalisable au motif que le terrain objet de la demande ne pouvait être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée au motif qu'elle n'était pas une « *opération d'aménagement d'ensemble* » et que le terrain n'était pas desservi par le réseau électrique.

Pièce 3

Par un courrier en date du 12 mai 2023, adressé à la SARL DOMILAB, mais envoyé au domicile personnel de M. LABORDE, la Commune a indiqué qu'elle entendait procéder au retrait d'un certificat d'urbanisme tacite qu'aurait obtenu la SARL DOMILAB le 14 avril 2023.

Pièce 4

Par un arrête en date du 2 juin 2022, la Commune de Saint-Paul-lès-Dax a procédé au retrait du « certificat d'urbanisme opérationnel CU 040 279 23 00037 ».

Pièce 5

Par un autre arrêté du même jour, la Commune a délivré à la SARL DOMILAB un certificat d'urbanisme opération non réalisable identique à celui délivré le 13 avril 2023.

Pièce 6

Par le présent recours introduit dans le délai de deux mois, la SARL DOMILAB sollicite l'annulation de ces décisions et a ce qu'il soit enjoint à la Commune de lui délivrer un certificat d'urbanisme opération réalisable, ou, à défaut, d'avoir à réinstruire sa demande.

TA Pau 2301553 - reçu le 13 juin 2023 à 11:40 (date et heure de métropole)

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

Pièce N° 2
3/18
SELARL PECASSOU LOGEAIS AVOCATS

II- DISCUSSION

A- Sur l'illégalité de l'arrêté de retrait du 2 juin 2023

Par son arrêté en date du 2 juin 2023, la Commune a procédé au retrait d'un certificat d'urbanisme CU 040 279 23 00037 accordé à la SARL DOMILAB tacitement le 14 avril 2023 au motif qu'il serait illégal.

Il semble que la Commune se soit méprise sur la portée de la décision tacite obtenue par la SARL DOMILAB.

Elle indique dans sa décision que :

Vu la décision tacite en date du 14/04/2023,

Considérant l'article L 242-1 du code des relations entre le public et l'administration précisant que « l'administration ne peut abroger ou retirer une décision créatrice de droits de sa propre initiative ou sur la demande d'un tiers que si elle est illégale et si l'abrogation ou le retrait intervient dans le délai de quatre mois suivant la prise de cette décision.»,

Considérant le courrier de la commune de Saint-Paul-lès-Dax envoyé en recommandé avec accusé de réception, réceptionné par Monsieur LABORDE Dominique le 17/05/2023 afin de l'informer du retrait de son certificat d'urbanisme pour illégalité et, selon la procédure, l'invitant à faire parvenir ses observations dans le délai de 15 jours,

Considérant l'absence de réponse de Monsieur LABORDE Dominique,

Considérant que le certificat d'urbanisme délivré est illégal.

Pièce 5

Or, aux termes de l'article R 410-12 du Code de l'urbanisme :

> *« A défaut de notification d'un certificat d'urbanisme dans le délai fixé par les articles R. 410-9 et R. 410-10,* ***le silence gardé par l'autorité compétente vaut délivrance d'un certificat d'urbanisme tacite. Celui-ci a exclusivement les effets prévus par le quatrième alinéa de l'article L. 410-1, y compris si la demande portait sur les éléments mentionnés au b de cet article****. »*

Aux termes de l'article L 410-1 alinéa 4 du Code de l'urbanisme :

> *« Lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique. »*

Cela signifie deux choses :

TA Pau 2301553 - reçu le 13 juin 2023 à 11:40 (date et heure de métropole)

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

Pièce N° 2
4/18
SELARL PECASSOU LOGEAIS AVOCATS

- Le certificat d'urbanisme tacite ne comporte pas d'information puisqu'il n'est pas possible de délivrer tacitement des informations ;

- Le certificat d'urbanisme tacite est uniquement doté d'un effet cristallisateur.

Il n'existe donc pas de certificat d'urbanisme opérationnel tacite.

Par ailleurs, un certificat d'urbanisme tacite ne peut, par définition, jamais être illégal puisqu'il ne contient aucune information.

Il ne peut donc pas être retiré.

Par suite, l'arrêté du 2 juin 2023 du Maire de la Commune de SAINT-PAUL-LÈS-DAX est illégal et il sera annulé.

B- Sur l'illégalité des arrêtés des 13 avril 2023 et 2 juin 2023 :

La Commune de SAINT-PAUL-LÈS-DAX a pris un premier arrêté, en date du 13 avril 2023, qui n'a pas été notifié dans le délai d'instruction et dans lequel elle indique que le projet de la SARL DOMILAB ne serait pas réalisable aux motifs que :

- L'opération envisagée n'est pas une opération d'aménagement d'ensemble ;
- Le terrain ne serait pas desservi par le réseau électrique.

Pièce 3

Par un arrêté en date du 2 juin 2023, elle a pris un nouvel arrêté, en tout point identique à celui du 13 avril 2023.

Pièce 6

Ce dernier arrêté doit être considéré comme étant une simple décision confirmative de l'arrêté du 13 avril 2023.

Par ailleurs, ces deux arrêtés, pris postérieurement au certificat d'urbanisme tacite obtenu par la SARL DOMILAB, n'ont pas eu pour effet de retirer cet acte qui, pour les raisons évoquées ci-avant, ne peut pas être retiré.

Le juge administratif considère en conséquence que l'existence d'un certificat d'urbanisme tacite ne fait pas obstacle à ce que l'autorité compétente se prononce expressément au-delà du délai d'instruction qui n'est pas prescrit à peine de nullité, sur la faisabilité du projet sans entacher de ce seul fait, sa décision d'illégalité.

Voir en ce sens :

> *« Considérant qu'il résulte de ces dispositions combinées que le certificat d'urbanisme tacite résultant du silence gardé par l'autorité compétente a pour*

TA Pau 2301553 - reçu le 13 juin 2023 à 11:40 (date et heure de métropole)

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

Pièce N° 2
5/18
SELARL DE CASSOU LOGEAIS AVOCATS

seul effet de faire obstacle à ce que l'administration, pendant une période de 18 mois à compter de la naissance de ce certificat, puisse invoquer, pour le terrain sur lequel porte ce dernier, des dispositions d'urbanisme, des taxes, ou participations d'urbanisme ou des limitations administratives au droit de propriété autres que celles qui existeraient à la date de ce certificat, à l'exception des dispositions ayant pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique ; que l'existence d'un certificat d'urbanisme tacite ne fait pas obstacle à ce que l'autorité compétente se prononce expressément au-delà du délai d'instruction qui n'est pas prescrit à peine de nullité, sur la faisabilité du projet sans entacher de ce seul fait, sa décision d'illégalité ; »

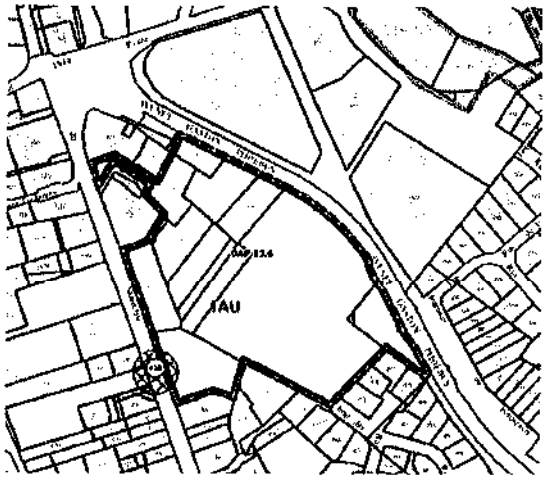
TA Rouen, 22 mars 2012, n° 1002064

Pour autant, pour les raisons évoquées ci-après, il apparait que ces deux décisions sont entachées d'illégalités.

1. *Sur le motif tiré de la nécessité d'une opération d'aménagement d'ensemble :*

La demande de certificat opérationnel de la SARL DOMILAB portait sur la *« Construction d'un bâtiment en R+2 maximum avec une emprise au sol de 1200 m² maximum à usage de logements et de commerces-services. »* sur un terrain situé Avenue du maréchal Foch, parcelle BN 454.

Cette parcelle, d'une superficie de 3750 m², est située en zone 1AU du PLUi du Grand Dax qui est une zone de développement à court terme dans laquelle s'appliquent les OAP règlementaires :



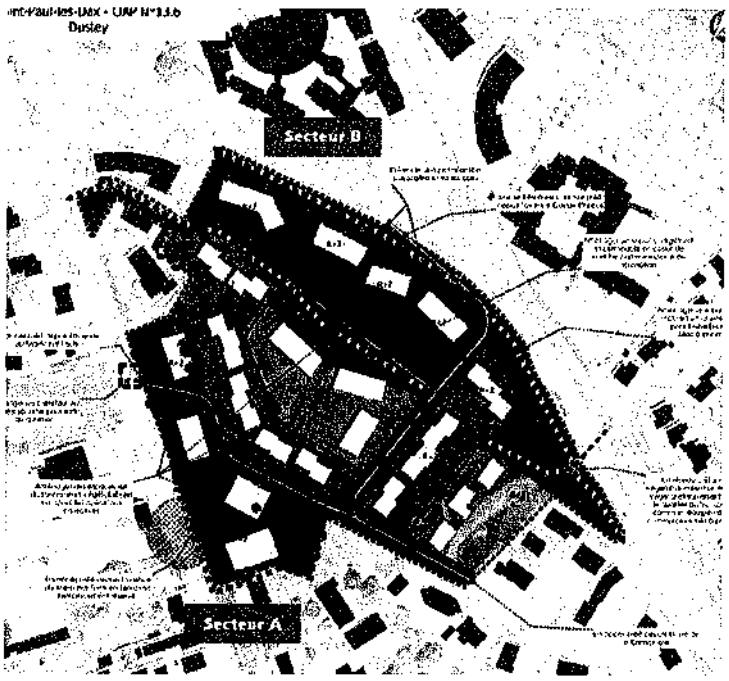
Extrait zonage

Elle est concernée par l'OAP 13.6 Dustey.

TA Pau 2301553 - reçu le 13 juin 2023 à 11:40 (date et heure de métropole)

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

Pièce N° 2
6/18
SELARL PECASSOU LOGEAIS AVOCATS



Pièce 7 Extrait OAP

Les OAP font partie des documents intégrés dans les PLU et permettent d'envisager un urbanisme de projet afin de permettre la réalisation des orientations voulues par la collectivité pour un secteur donné.

Elles ont vocation à offrir une certaine souplesse en fixant des objectifs à atteindre plus que des contraintes précises à respecter, comme c'est le cas avec le règlement.

Cette souplesse se traduit par la particularité du rapport juridique entre OAP et autorisations d'urbanisme qui est un rapport de compatibilité et non de conformité.

C'est ce que rappelle l'article L 152-1 du Code de l'urbanisme :

> *« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.*
>
> ***Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation**. »*

La « compatibilité » est traditionnellement perçue comme un rapport d'opposabilité plus souple que le rapport de « conformité ».

Les OAP laissent une certaine marge d'appréciation au pétitionnaire et à l'autorité administrative.

TA Pau 2301553 - reçu le 13 juin 2023 à 11:40 (date et heure de métropole)

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

Pièce N° 2 7/18 SELARL PECASSOU LOGEAIS AVOCATS

C'est ce qui a été rappelé par le Conseil d'État dans son arrêt du 30 décembre 2021, Commune de Lavérune et autres :

> *« 3. Il résulte de ces dispositions qu'une autorisation d'urbanisme ne peut être légalement délivrée si les travaux qu'elle prévoit sont incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme et, en particulier, en contrarient les objectifs. Il y a lieu de tenir compte, lorsque l'orientation d'aménagement et de programmation porte sur une zone d'aménagement concerté, de la localisation, prévue dans les documents graphiques, des principaux ouvrages publics, des installations d'intérêt général et des espaces verts. Dans l'hypothèse où l'orientation d'aménagement et de programmation prévoit, comme élément de programmation d'une zone d'aménagement concerté, la localisation d'un équipement public précis, la compatibilité de l'autorisation d'urbanisme portant sur cet équipement doit s'apprécier au regard des caractéristiques concrètes du projet et du degré de précision de l'orientation d'aménagement et de programmation, sans que les dispositions du code de l'urbanisme relatives aux destinations des constructions, qui sont sans objet dans l'appréciation à porter sur ce point, aient à être prises en compte. »*

Conseil d'État, 1ère - 4ème chambres réunies, 30/12/2021, 446763

Cette décision a été rendue conformément aux conclusions du Rapporteur public, M. VILETTE, qui résumait bien les enjeux entourant les OAP :

> *« Le second argument tient à la raison d'être de l'OAP. Nous l'évoquions en introduction, ces orientations ont vocation à expliciter les actions concrètes de transformation urbaine envisagées sur certaines parties du territoire – notamment les ZAC. Autrement dit, il s'agit de tracer une épure, pour matérialiser une ambition sans pourtant se lier les mains – dès ce stade – avec des précisions qui viendraient ensuite pétrifier les marges d'adaptation de la collectivité face à l'inventivité du réel et à l'écoulement du temps.* ***C'est bien ce caractère d'orientation, avec la part d'imprécision qui lui est inhérente, qui justifie un contrôle limité à la compatibilité****. Il s'en déduit que le contrôle opéré par le juge doit* ***donc seulement s'attacher à rechercher si le projet, compte tenu de ses caractéristiques globales, compromet ou non l'orientation en cause – ou, pour reprendre les termes de votre jurisprudence, s'il en « contrarie » les objectifs.*** *»*

En l'espèce, l'OAP Dustey précise que le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logements et de commerces-services.

Un échéancier d'ouverture à l'urbanisation est présenté dans ce document:

TA Pau 2301553 - reçu le 13 juin 2023 à 11:40 (date et heure de métropole)

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

PIÈCE N° 2
8/18
SELARL PECASSOU LOGEAIS AVOCATS

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Phasage
1/Echéancier	Ces secteurs sont ouverts à l'urbanisation.
2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de la zone est soumise à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. L'urbanisation du secteur s'effectuera en 5 tranches maximum. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'urbanisation future de l'ensemble du site.
3/ Programmation	
Densité brute minimale	**35 logements / ha**

Pièce 7

Il y est expressément précisé que ces secteurs sont d'ores et déjà ouverts à l'urbanisation.

S'agissant des modalités d'ouverture à l'urbanisation, il est précisé que l'urbanisation de la zone est soumise à **<u>une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.</u>**

Le schéma de l'OAP se décompose en 2 secteurs :

- un secteur A qui correspond aux parcelles du projet de la SARL DOMILAB ;
- un secteur B qui correspond au reste des parcelles concerné par l'OAP.

À chacun de ces secteurs, l'OAP fixe des conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle :

Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Programmation de logements envisagée sur le secteur = 170 et 200 logements

Programmation de logements envisagée sur le **secteur A** = 21 logements environ dont 30% minimum de logements sociaux:

- dont parc privé : 15
- dont parc social : 6

Programmation de logements envisagée sur le **secteur B** = 169 logements environ dont 25% minimum de logements sociaux :

- dont parc privé : 125
- dont parc social : 44

Pièce 7

En s'appuyant sur ces prescriptions, la Commune de Saint-Paul-Lès-Dax a cru pouvoir indiquer, dans ses arrêtés, que le projet présenté par la SARL DOMILAB n'était pas réalisable.

TA Pau 2301553 - reçu le 13 juin 2023 à 11:40 (date et heure de métropole)

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

PIÈCE N° 2
9/18
SELARL PECASSOU LOGEAIS AVOCATS

En effet, elle indique à l'article 1 de ces deux arrêtés que :

Article 1 – Dispositions générales

Le terrain objet de la demande ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.
L'opération envisagée n'est pas une opération d'aménagement d'ensemble.

Pièces 3 et 6

La notion d'« *opération d'aménagement d'ensemble* » est prévue par l'article R 151-20 du Code de l'urbanisme :

> *« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*
> *Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées* ***soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. »***

Le Conseil d'État a été amené à préciser cette notion et a notamment dû se demander si elle imposait qu'une telle opération porte sur la totalité des terrains de la zone concernée par l'OAP.

Dans un arrêt du 28 septembre 2020, classé en B, il a répondu par la négative en jugeant que l'opération peut ne porter que sur une partie seulement des terrains de la zone à urbaniser concernée, sauf si le règlement du PLU en dispose autrement ou si les conditions d'aménagement et d'équipement définies par ce règlement et par les orientations d'aménagement et de programmation du PLU impliquent nécessairement que l'opération porte sur la totalité des terrains de la zone concernée.

Voir en ce sens :

> *7. Il résulte des dispositions de l'article R. 123-6 du code de l'urbanisme, citées au point 3, que le plan local d'urbanisme peut prévoir que les autorisations de construction au sein d'une zone à urbaniser seront délivrées, dans les conditions qu'il précise, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.* ***Une telle opération peut ne porter que sur une partie seulement des terrains de la zone concernée, sauf si le règlement du plan local d'urbanisme en dispose autrement ou si les***

TA Pau 2301553 - reçu le 13 juin 2023 à 11:40 (date et heure de métropole)

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

PIÈCE N° 2 10/18 SELARL CASSOU LOGEAIS AVOCATS

conditions d'aménagement et d'équipement définies par ce règlement et par les orientations d'aménagement et de programmation du plan local d'urbanisme impliquent nécessairement que l'opération porte sur la totalité des terrains de la zone concernée.

8. Il ressort des pièces du dossier que le règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Hilaire-de-Riez a prévu, en application de l'article R. 123-6 du code de l'urbanisme, que les autorisations de construction seraient délivrées dans le secteur des Pins à l'occasion d'une opération d'aménagement d'ensemble. Il ***ne ressort ni de ce règlement, ni de l'orientation d'aménagement et de programmation relative à ce secteur, que les auteurs du plan local d'urbanisme auraient entendu imposer que cette opération porte sur la totalité des terrains de la zone concernée****. Il résulte de ce qui a été dit au point précédent qu'en se fondant, pour délivrer à M. B... un certificat d'urbanisme négatif, sur la seule circonstance que l'opération envisagée ne portait que sur un quart environ de la zone 1AU, le maire de Saint-Hilaire-de-Riez a donc commis une erreur de droit. »*

Conseil d'État, 1ère - 4ème chambres réunies, 28/09/2020, 426961

Par conséquent, la circonstance qu'une opération prévue dans le périmètre d'une OAP porte sur une partie uniquement des terrains concernés par elle n'est pas de nature à justifier d'un refus d'autorisation d'urbanisme, sauf si les auteurs du PLU ont entendu imposer que l'opération porte sur la totalité de la zone.

En l'espèce, comme indiqué ci-avant, l'OAP Dustey précise, s'agissant des modalités d'ouverture à l'urbanisation de la zone, qu'elle est soumise à **une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.**

Par conséquent, l'OAP n'impose pas que l'ensemble du secteur couvert soit ouvert par une seule opération d'aménagement d'ensemble.

En atteste également, le schéma de l'OAP qui prévoit :

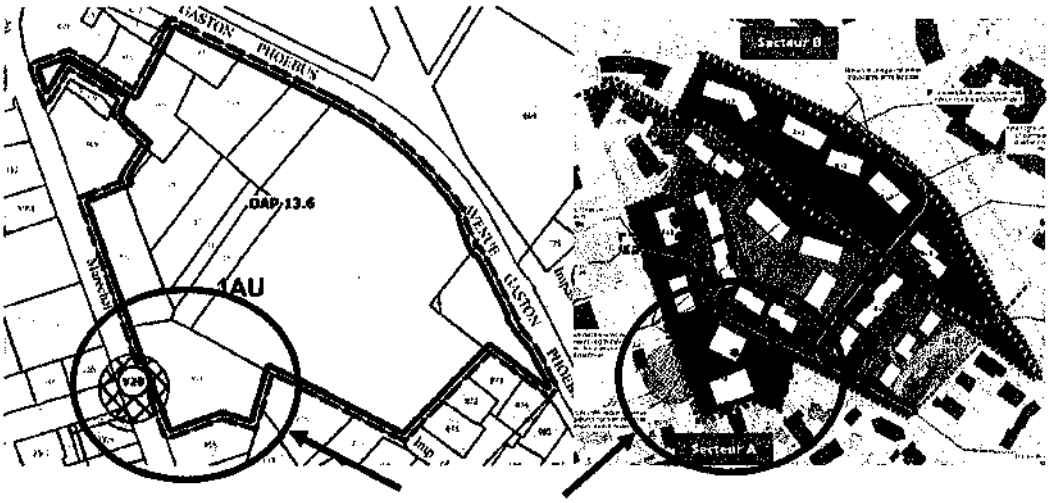
- un secteur A qui correspond aux parcelles du projet de la SARL DOMILAB ;
- un secteur B qui correspond au reste des parcelles concerné par l'OAP.

Bien au contraire, en créant 2 secteurs et en envisageant la possibilité de l'urbanisation de la zone dans le cadre de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, **les auteurs du PLU ont expressément envisagé la possibilité que le secteur A et le secteur B ne soit pas construit dans le cadre d'une seule et même opération d'aménagement d'ensemble** et donc qu'une opération puisse porter que sur le secteur A.

Or, le projet litigieux de la SARL DOMILAB porte sur l'ensemble du secteur A qui correspond à la parcelle BN 454.

TA Pau 2301553 - reçu le 13 juin 2023 à 11:40 (date et heure de métropole)

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024
Pièce N° 2
11/18
SELARL PECASSOU LOGEAIS AVOCATS



Parcelle BN 454 sur laquelle porte la demande de CU opérationnel correspondant au secteur A de l'OAP

La circonstance que la demande de CU mentionne la réalisation que d'un seul bâtiment n'est pas, non plus, incompatible avec la notion d'aménagement d'ensemble dès lors que ce projet peut répondre, à lui seul, aux exigences de l'OAP en termes de création de logements.

Elle envisage la réalisation d'un bâtiment en R+2 d'une emprise au sol maximale de 1200 m² à usage de logements et de commerces et services, permettant ainsi aisément de réaliser une vingtaine de logements avec cette seule opération.

Le projet est donc, au stade de la demande de certificat d'urbanisme, compatible avec l'OAP puisqu'il portera sur l'ensemble du secteur A et envisage un projet qui pourra permettre de satisfaire aux objectifs fixés par l'OAP en une seule opération, notamment celui de réaliser de 21 logements dont 30 % minimum de logements sociaux.

À toutes fins utiles, il sera rappelé que lorsqu'elle est saisie d'une demande présentée sur le fondement du b) de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, la Commune ne peut délivrer un certificat d'urbanisme négatif que lorsque le terrain ne peut être utilisé pour l'opération envisagée **compte tenu de la localisation et de la destination du ou des bâtiments projetés et des modalités de desserte par les équipements publics existants ou prévus**.

En conséquence, la circonstance, par exemple, que le dossier de la demande ne permettrait pas de s'assurer du respect de la proportion de logements sociaux prévue par une OAP n'est pas de nature à justifier la délivrance d'un tel certificat négatif.

Voir en ce sens :

TA Pau 2301553 - reçu le 13 juin 2023 à 11:40 (date et heure de métropole)

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

Pièce N° 2
12/18
SELARL DE CASSOU LOGEAIS AVOCATS

« 3. D'autre part, aux termes de l'article R. 123-6 du code de l'urbanisme, alors en vigueur, dont les dispositions sont aujourd'hui reprises à l'article R. 151-20 du même code : " Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. / Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement (...) ". Le règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Hilaire-de-Riez prévoit que dans la zone 1 AU, et hors secteurs 1AUd, 1AUe et 1AUI, est interdite : " Toute construction remettant en cause l'orientation d'aménagement (...) associée au secteur concerné et n'étant pas réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble ". L'orientation d'aménagement et de programmation du secteur des Pins, dans lequel se situent les parcelles appartenant à M. B..., le destine à accueillir " un quartier d'habitat favorisant la mixité sociale par une offre de logements diversifiée " et prévoit " la création de logements dont 20 % de logements locatifs sociaux ".

4. Il résulte des dispositions citées au point 2 qu'il appartient à l'autorité compétente, saisie d'une demande présentée sur le fondement du b) de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, de délivrer un certificat d'urbanisme négatif lorsque le terrain ne peut être utilisé pour l'opération envisagée compte tenu de la localisation et de la destination du ou des bâtiments projetés et des modalités de desserte par les équipements publics existants ou prévus. En revanche, la seule circonstance que le dossier de la demande ne permet pas de s'assurer du respect de la proportion de logements sociaux prévue par une orientation d'aménagement et de programmation, alors qu'aucune disposition n'impose de préciser ce point dans la demande de certificat, n'est pas de nature à justifier la délivrance d'un tel certificat. *Par suite, en jugeant que le maire de Saint-Hilaire-de-Riez avait pu délivrer à M. B... un certificat d'urbanisme négatif au motif qu'il ne s'était pas engagé, dans le cadre de l'opération envisagée, à respecter l'objectif d'une offre de logements diversifiée et la proportion de 20 % de logements locatifs sociaux fixés par l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur dans lequel se trouve son terrain, alors que cette orientation pouvait seulement être rappelée dans le certificat d'urbanisme, la cour administrative d'appel de Nantes a commis une erreur de droit. »*

Conseil d'État, 1ère - 4ème chambres réunies, 28/09/2020, 426961

TA Pau 2301553 - reçu le 13 juin 2023 à 11:40 (date et heure de métropole)

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

Pièce N° 2
13/18
SELAR ECASSOU LOGEAIS AVOCATS

Il résulte de l'ensemble de ce qui précède que, en indiquant, dans ces deux arrêtés, que l'opération n'était pas réalisable au motif que l'opération envisagée n'était pas une opération d'aménagement d'ensemble, la Commune a entaché sa décision d'une erreur de droit et d'une erreur manifeste d'appréciation.

Par suite, les arrêtés seront annulés.

2. Sur le raccordement au réseau électrique :

L'arrêté litigieux mentionne que le terrain ne serait pas desservi par le réseau d'électricité.

Il vise l'avis du gestionnaire du réseau indiquant que des travaux d'extension du réseau électrique sont nécessaires.

Il indique également que :

> **Considérant** qu'en application de l'article L.111-11 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai les travaux nécessaires à l'extension du réseau public de distribution d'électricité pourront être exécutés,

Aux termes de l'article L 111-11 du Code de l'urbanisme :

> *« Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager* ***ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.***
> *Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.*
> *Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.*
> *Un décret en Conseil d'État définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme. »*

Il sera rappelé que pour opposer un refus au visa de ces dispositions, la Commune doit justifier avoir accompli les diligences appropriées pour recueillir les informations nécessaires à son appréciation.

Voir en ce sens :

TA Pau 2301553 - reçu le 13 juin 2023 à 11:40 (date et heure de métropole)

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

Pièce N° 2
14/18
SELARL PECASSOU LOGEAIS HUGUETS

« Considérant que, pour annuler, à la demande de la commune de Communay, le jugement du tribunal administratif de Lyon du 13 avril 2006 annulant la décision du 6 novembre 2003 par laquelle le maire de cette commune a refusé d'accorder à Mme A un permis de construire en vue de l'édification d'un bâtiment à usage de siège d'exploitation agricole comportant un logement, et pour rejeter la demande de Mme A tendant à l'annulation de ce refus, la cour administrative d'appel de Lyon s'est fondée sur ce que le maire de la commune était tenu de rejeter la demande de permis de construire qui lui avait été adressée dès lors que la desserte de la construction projetée requérait des travaux sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement et d'électricité ; qu'il résulte de ce qui a été dit ci-dessus qu'en statuant ainsi, sans rechercher, ainsi que l'impliquait l'article L. 421-5 du code de l'urbanisme alors applicable, si le maire de Communay était ou non en mesure, à la date de la décision litigieuse, d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou quel concessionnaire de service public ces travaux devaient être exécutés, la cour administrative d'appel a commis une erreur de droit ; que son arrêt doit, pour ce motif, être annulé ; »

Conseil d'État, 1ère et 6ème sous-sections réunies, 04/03/2009, 303867

« Considérant que pour rejeter la demande de Mlle A, la cour administrative d'appel de Bordeaux s'est fondée sur ce que le maire de la commune d'Urrugne était tenu de donner une réponse négative à sa demande de certificat d'urbanisme dès lors que la desserte de la construction projetée nécessitait une extension de 105 mètres et un renforcement du réseau public d'alimentation en eau potable existant ; qu'il résulte de ce qui a été dit ci-dessus qu'en statuant ainsi, ***sans rechercher, ainsi que l'impliquait l'article L. 421-5 du code de l'urbanisme alors applicable, si le maire d'Urrugne était ou non en mesure, à la date de la décision litigieuse, d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou quel concessionnaire de service public ces travaux devaient être exécutés, la cour administrative d'appel a commis une erreur de droit ; que son arrêt doit, pour ce motif, être annulé*** *; »*

Conseil d'État, 6ème sous-section jugeant seule, 30/03/2011, 324552,

En l'espèce, dans son avis, si le gestionnaire du réseau, ENEDIS, indique que *«la distance entre le réseau existant et la parcelle ne permet pas un raccordement au réseau public de distribution d'électricité avec un simple branchement conforme à la norme NF C 14-100. Dans ces conditions, des travaux d'extension de réseau électrique sont nécessaires pour alimenter la parcelle. »*, il n'indique pas, à ce stade, le détail des travaux à réaliser et leur coût.

Il joint, en revanche, à son avis, un plan des réseaux existants à proximité du projet qui permet d'attester que le réseau existant se situe à proximité immédiate du projet de sorte que l'extension du réseau nécessaire pour alimenter la parcelle sera limitée.

TA Pau 2301553 - reçu le 13 juin 2023 à 11:40 (date et heure de métropole)

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

Pièce N° 2
15/18
SELARL PECASSOU LOGEAIS AVOCATS

D'ailleurs, dans le cas contraire, ces terrains n'auraient pas pu être classés en zone 1AU.

Pour rappel, aux termes de l'article R 151-20 du Code de l'urbanisme :

> *« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*
>
> ***Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.***
>
> *Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »*

Ainsi, si les parcelles couvertes par l'OAP DUSTEY ont pu être classées en zone 1AU et couvertes par une telle OAP, c'est justement parce que les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir la zone.

En l'état, il apparait que la Commune, qui semble opposer au projet de la SARL DOMILAB, se soit saisie de cette opportunité pour opposer un refus sans rechercher dans quel délai et par quelle collectivité publique ou quel concessionnaire ces travaux pouvaient être exécutés et pour quel montant.

Cette décision est d'ailleurs rendue dans un contexte particulier puisque des discussions existent entre la Commune et un promoteur depuis de nombreux mois sur la réalisation d'un projet sur l'ensemble de l'OAP, dont terrain de la SARL DOMILAB, alors même que cette dernière n'a pas donné son accord à cet effet.

Pièce 8

TA Pau 2301553 - reçu le 13 juin 2023 à 11:40 (date et heure de métropole)

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

Pièce N° 2
16/18
SELAS TECASSOU LOGEAIS AVOCATS

La Commune souhaite imposer un projet sur toute la zone alors même que ce n'est pas ce qu'impose le PLUi-H.

Elle a d'ailleurs menacé la SARL DOMILAB d'imposer la création d'une voie sur son terrain ou de le « déclasser » si elle n'adhérait pas au projet global...

Par suite, il résulte de ce qui précède que le Maire de la Commune de SAINT PAUL LES DAX, en indiquant que l'opération n'était pas réalisable, sans avoir accompli les diligences appropriées pour connaitre le coût et les délais nécessaires pour réaliser l'extension de réseau nécessaire, a entaché ses décisions d'illégalité.

B- SUR LA DEMANDE D'INJONCTION AU TITRE DE L'ARTICLE L. 911-1 DU CODE DE JUSTICE ADMINISTRATIVE :

Comme démontré précédemment, les décisions des 13 avril et 2 juin 2023 délivrant un certificat d'urbanisme opération non réalisable sont illégales.

Il est donc demandé au Tribunal de bien vouloir faire usage de ses pouvoirs d'injonction en application de l'article L. 911-1 du Code de justice administrative :

> *« Lorsque sa décision implique nécessairement qu'une personne morale de droit public ou un organisme de droit privé chargé de la gestion d'un service public prenne une mesure d'exécution dans un sens déterminé, la juridiction, saisie de conclusions en ce sens, prescrit, par la même décision, cette mesure assortie, le cas échéant, d'un délai d'exécution.*
> *La juridiction peut également prescrire d'office cette mesure. »*

Article L. 911-1 du Code de justice administrative

Dans un avis en date du 25 mai 2018, le Conseil d'État a confirmé que le **Juge de l'excès de pouvoir pouvait enjoindre à l'Administration de délivrer l'autorisation d'urbanisme irrégulièrement refusée** :

> *« Il **résulte de ce qui précède que, lorsque le juge annule un refus d'autorisation ou une opposition à une déclaration après avoir censuré l'ensemble des motifs que l'autorité compétente a énoncés dans sa décision conformément aux prescriptions de l'article L. 424-3 du code de l'urbanisme ainsi que, le cas échéant, les motifs qu'elle a pu invoquer en cours d'instance, il doit, s'il est saisi de conclusions à fin d'injonction, ordonner à l'autorité compétente de délivrer l'autorisation ou de prendre une décision de non-opposition.** Il n'en va autrement que s'il résulte de l'instruction soit que les dispositions en vigueur à la date de la décision annulée, qui eu égard aux dispositions de l'article L. 600-2 citées au point 2 demeurent applicables à la demande, interdisent de l'accueillir pour un motif que l'administration n'a pas relevé, ou que, par suite d'un changement de circonstances, la situation de fait existant à la date du jugement y fait obstacle L'autorisation d'occuper ou utiliser le sol délivrée dans*

TA Pau 2301553 - reçu le 13 juin 2023 à 11:40 (date et heure de métropole)

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

pièce N° 2 17/18 SELARL PECASSOU LOGEAIS AVOCATS

ces conditions peut être contestée par les tiers sans qu'ils puissent se voir opposer les termes du jugement ou de l'arrêt. »

Conseil d'État, Avis du 25 mai 2018, n° 417350

En l'espèce, il apparait que les certificats d'urbanisme opération non réalisable pris par la Commune de SAINT PAUL LES DAX sont entachés d'illégalité.

Dans ces conditions, le Tribunal voudra bien, dans un délai d'un mois à compter de la décision à intervenir, enjoindre à la Commune de SAINT PAUL LES DAX de délivrer un certificat d'urbanisme, opération réalisable à la SARL DOMILAB.

À défaut, le Tribunal pourra toujours ordonner à la Commune de réexaminer la demande de certificat d'urbanisme opérationnel de la SARL DOMILAB dans un délai d'un mois à compter de la notification de la décision.

III - SUR LES FRAIS IRRÉPÉTIBLES :

Il serait inéquitable de laisser à la charge de l'exposante les frais qu'elle a dû exposer pour défendre ses intérêts.

C'est pourquoi il est demandé au Tribunal de condamner la Commune à lui verser la somme de 3000 € sur le fondement de l'article L 761-1 du Code de justice administrative.

TA Pau 2301553 - reçu le 13 juin 2023 à 11:40 (date et heure de métropole)

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

Pièce N° 2
18/18
SELARL PECASSOU LOGEAIS AVOCATS

Par ces motifs et tous autres à produire, déduire et suppléer, d'office s'il y a lieu, il est demandé au Tribunal Administratif de Pau de :

- **ANNULER** les certificats d'urbanisme opération non réalisable en date des 13 avril et 2 juin 2023 pris par le Maire de la Commune de SAINT-PAUL-LÈS-DAX ;
- **ANNULER** l'arrêté du 2 juin 2023 retirant le certificat d'urbanisme tacite de la SARL DOMILAB

- **ENJOINDRE,** dans un délai d'un mois à compter de la notification de la décision à intervenir, à M. le Maire de la Commune de SAINT-PAUL-LÈS-DAX de délivrer le certificat d'urbanisme opérationnel sollicité ou, à défaut, de réexaminer la demande de certificat d'urbanisme opérationnel présentée par la SARL DOMILAB sous astreinte de 100 € par jour de retard ;

- **CONDAMNER** la Commune de SAINT-PAUL-LÈS-DAX à verser à la requérante la somme de 3000 euros sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

SOUS TOUTES RÉSERVES
DONT ACTE

Fait à Bayonne
Le 13-06-2023

E.LOGEAIS

TA Pau 2301553 - reçu le 13 juin 2023 à 11:40 (date et heure de métropole)

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

Pièce N° 3 1/2

PRÉFET
DES LANDES
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires et de la mer
Service nature et forêt

2023-256
Pôle foncier forestier

Affaire suivie par : Laurent DUROU
Technicien forestier
Tél : 05 58 51 31 91
Mél : ddtm-snf-ffof@landes.gouv.fr

Mont-de-Marsan, le 21 AVR. 2023

Défrichement ayant pour objet : Création d'un lotissement
Propriété de la SARL DOMILAB

ATTESTATION
Dossier C2023-080

Monsieur,

Vous avez déposé à la DDTM 40 en date du 4 avril 2023 un dossier de demande d'autorisation de défrichement pour un projet de création de lotissement sur la parcelle section BN n° 454 d'une superficie de 0ha 37a 50ca sise sur la commune de SAINT-PAUL-LES-DAX.

Je soussignée, la directrice départementale des territoires et de la mer certifie que les terrains situés sur la commune de SAINT-PAUL-LES-DAX :

- Section BN n° 454
- Surface de 0ha 37a 50ca ;

ne sont pas soumis à autorisation de défrichement (conformément au plan annexé), le terrain concerné n'ayant pas de destination forestière (conformément à l'article L. 341-2 du code forestier).

Toutefois l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que l'avis donné relève du code forestier et n'exonère pas le pétitionnaire des démarches à effectuer pour ce projet au titre d'autres législations notamment les codes de l'urbanisme, du patrimoine et de l'environnement, pour toute opération d'aménagement, d'installation et de construction.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour la directrice et par délégation,
Le chef de service,

Bernard GUILLEMOTONIA

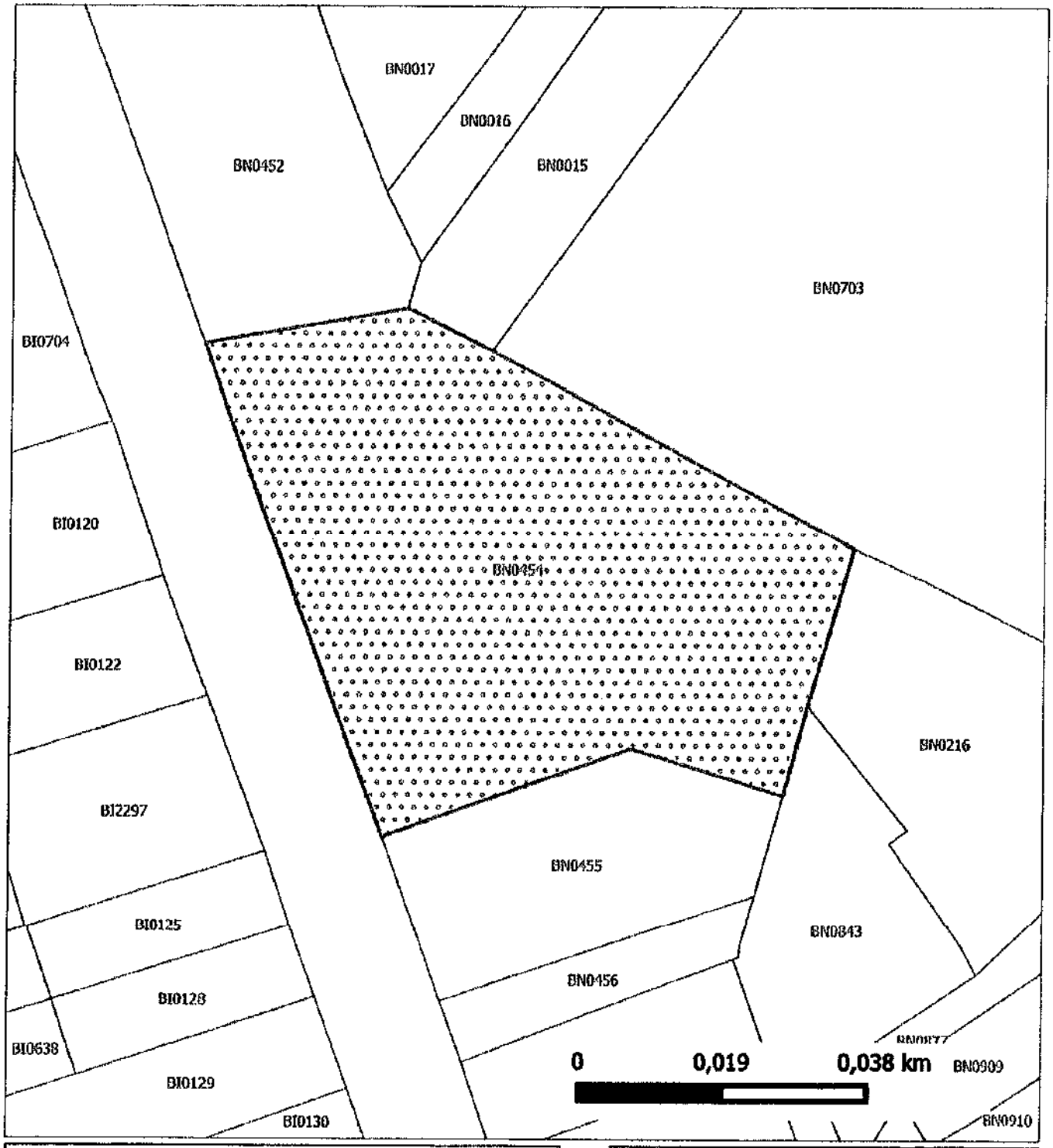
SARL DOMILAB
Monsieur Dominique LABORDE

joffrey.dremont@bemoge.fr
clement.berlon@bemoge.fr

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214148-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

PRÉFET DES LANDES
Liberté
Égalité
Fraternité

Commune de SAINT-PAUL-LES-DAX
C2023-080



Légende

Emprise du projet : 0ha 37a 50ca.

Attestation

Pas de destination forestiere : 0ha 37a 50ca.

Parcelles - DGFiP

Réalisé par : DDTM40/SNF/BFEPF
Tous droits de reproduction réservés

Source
Fonds cartographique : ©Organisme fichier " (thème), date (ex : © IGN Bd Carto" (commune), (parcellaire), (2012, ©DGFiP Cadastre" Droits de l'Etat réservés-2012)
Donnée : ministère de l'agriculture de l'alimentation et de la pêche, DDTM des Landes (40)

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

Pièce N°
4
1/7
SELARL PECASSOU LOGEAIS AVOCATS

Dossier N°55710

PROCES-VERBAL DE CONSTAT

SCP
Marie-Christine GETTE-PENE
Fabrice ANDRAL
Commissaires de Justice associés
500 Route de Junca
BP 22
40400 TARTAS
☎ : 05 58 73 40 67
🖷 : 05 58 73 50 62
✉ : gette-andral@huissier-justice.fr

LANDES - PYRENEES-ATLANTIQUES - HAUTES-PYRENEES

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

Pièce N° 4 2/7

SELARL PECASSOU LOGEAIS AVOCATS

SCP
Marie-Christine GETTE-PENE
Fabrice ANDRAL
Commissaires de Justice associés
500 Route de Junca
BP 22
40400 TARTAS
☎ : 05 58 73 40 67
🖷 : 05 58 73 50 62
✉ : gette-andral@huissier-justice.fr
Web : http://www.ga-huissiers-40.fr
Paiement par carte bancaire
CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS
IBAN N° : FR 41 40031 00001 0000141703Z 41
BIC : CDCGFRPPXXX

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

PROCES-VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS, LE DIX SEPT OCTOBRE

À LA DEMANDE DE :

Sarl DOMILAB, dont le siège est à (40250) MAYLIS, 429 Route de Caoubet, pris en la personne de son Gérant Dominique LABORDE

POUR LEQUEL IL M'A ETE EXPOSE :

- Que la SARL est propriétaire d'un terrain sis à SAINT PAUL LES DAX Section BN n° 454 et d'une surface de 37 a 50 ca.
- Qu'à toutes fins utiles il me demande de bien vouloir constater l'aspect de ce terrain à ce jour afin de sauvegarder ultérieurement ses droits.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Marie-Christine GETTE-PENE, membre de la Société Civile Professionnelle Marie-Christine GETTE-PENE et Fabrice ANDRAL, titulaire d'un Office de Commissaire de Justice ayant siège à (40400) TARTAS, 500 route de Junca, soussigné,

ME SUIS TRANSPORTE A :

SAINT PAUL LES DAX Avenue du Maréchal Foch sur et au-devant de la parcelle section BN N° 454

ET J'AI CONSTATE CE QUI SUIT :

Le terrain dont s'agit est défriché.

Je ne vois pas la présence d'arbres.

Je note simplement la présence de rémanents sur cette parcelle (Photos 1.2.3.4.5)

Dont acte auquel j'ai annexé 5 photographies.

SCP GETTE-PENE - ANDRAL - Commissaires de Justice - 40400 TARTAS

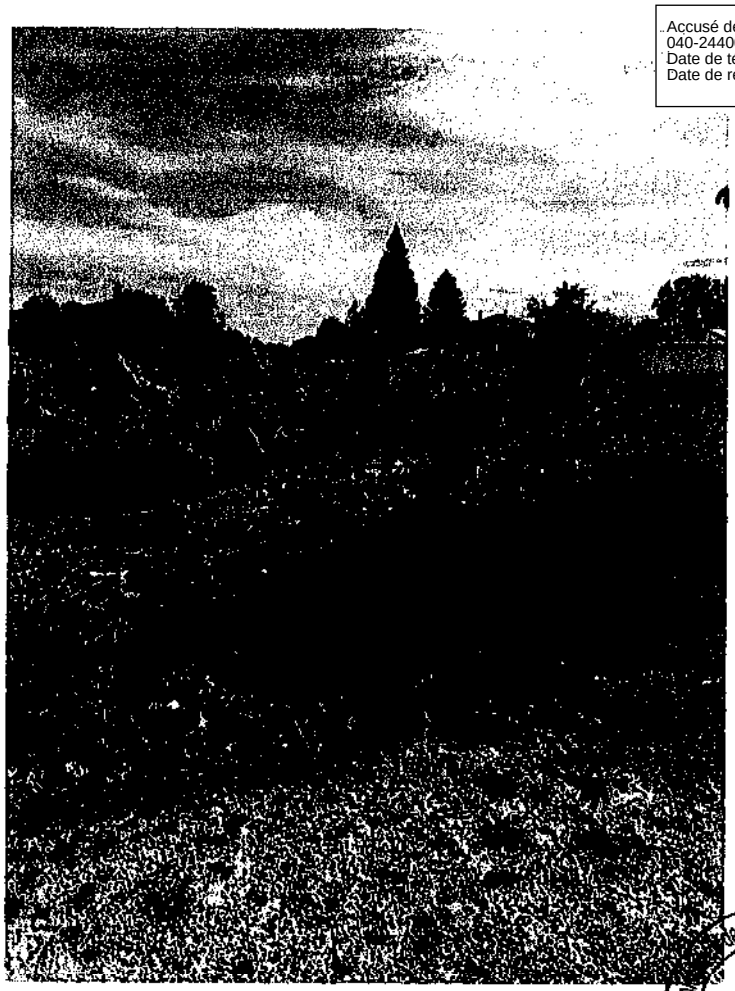
COUT DE L'ACTE Décret n°2016-230 du 26 février 2016 Arrêté du 28 février 2020 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice	
Honoraires (Art L444-1) HONORAIRES LIBRES ART 16	200,00
Frais de déplacement (Art A444-48)	7,67
Total HT	207,67
TVA (20,00 %)	41,53
Total TTC	249,20
Acte dispensé de la taxe	

COMMISSAIRES DE JUSTICE

Références : V – 55710
Mandat n° 39 - PVCONSTAT

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

Pièce N°
4
3/7
SELARL PECASSOU LOGEAIS AVOCATS



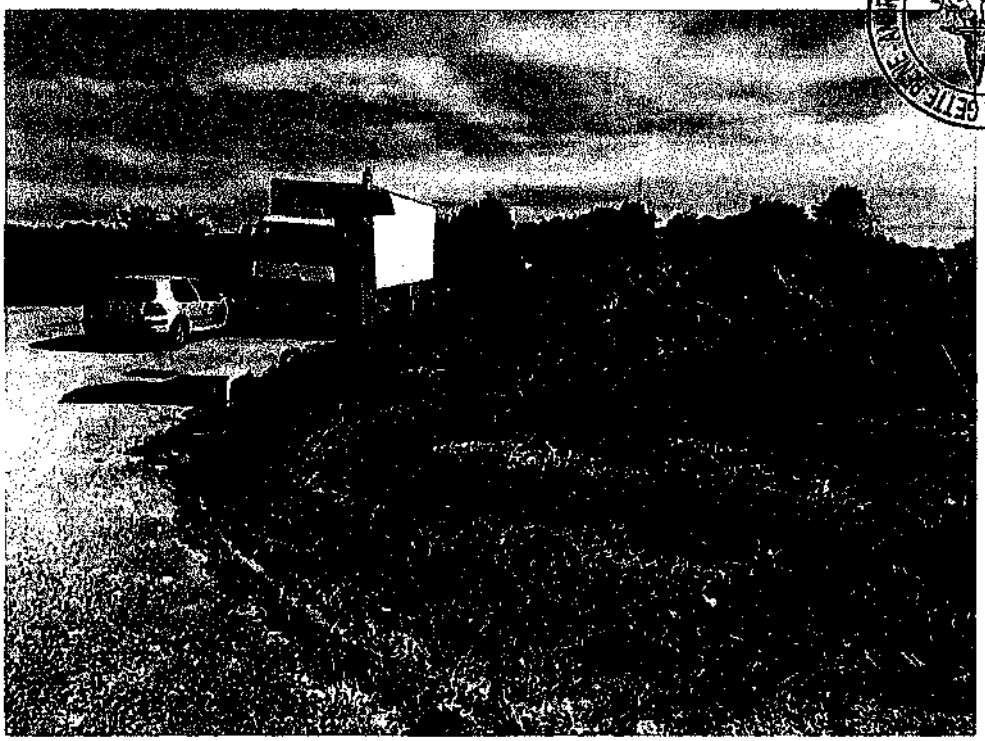
1

2

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

Pièce N°
4
4/7
SELARL PECASSOU LOGEAIS AVOCATS

3

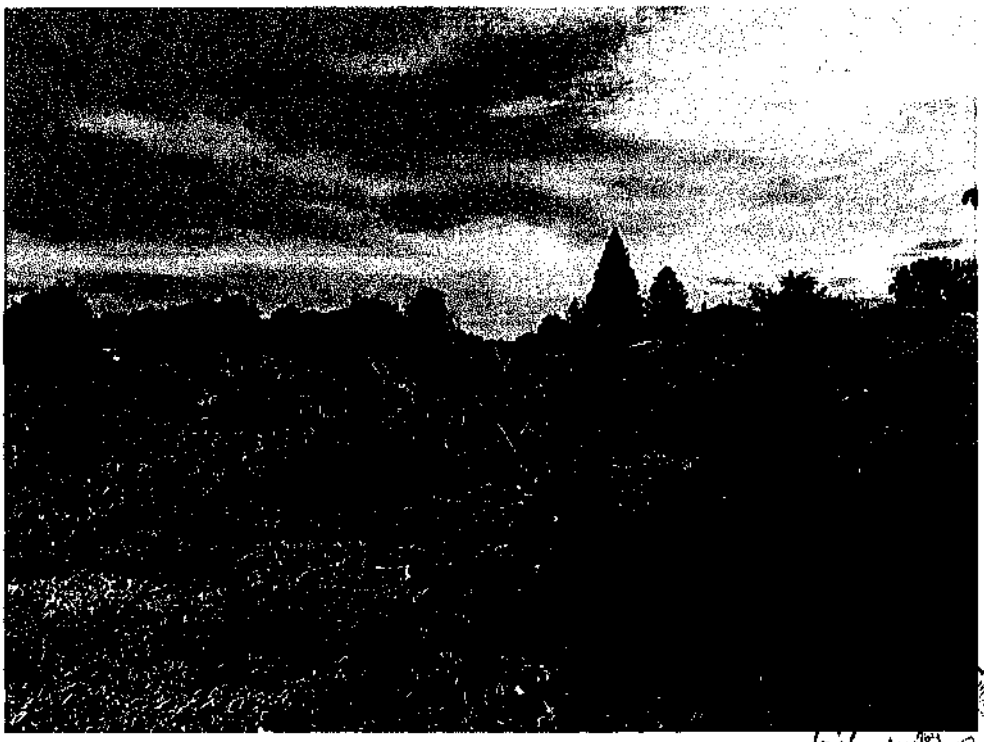


4

S.C.P. GETTE-RENE-AMIRAL ★ 40400 TARTAS ★ ...es de Justice

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

Pièce N°
4
5/7
SELARL PECASSOU LOGEAIS AVOCATS



5

S.C.P. GETTE-PENE-ANDRAL
40400 TARTAS

Accusé de réception en préfecture
040-244000075-20240213-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

4.1

Observation de :

M. Olivier LAFOURCADE

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

Lafourcade Olivier

70 Impasse de Marlanon

40180 Heugas

Heugas, le 01 Octobre 2023

Objet : Demande de changement d'usage, ancien bâtiment agricole

Madame, Monsieur,

J'ai effectué une déclaration préalable de demande de changement d'usage d'un ancien bâtiment agricole .en fin d'année 2022 pou mon ancien bâtiment agricole .

Ma demande concerne le changement d'usage d'un bâtiment (Ancienne stabulation désaffectée depuis 2011) situé au 700 Impasse de Marlanon 40180 Heugas.

Ce bâtiment n'ayant plus d'usage pour mon activité agricole (l'activité d'élevage n'existant plus sur l'exploitation), est situé à côté du corps de ferme principal.

Deux de ces bâtiments ont étaient recensés et marqués comme convertible ,lors du passage du Pos au Plui , par une équipe composée de M Nicol Mairie de Heugas et Mme Lanot maité de la Dde.

Sur le site, on retrouve également deux bâtiments servant au stockage du matériel agricole ainsi que 3 autres bâtiments désaffectés, de même qu'une habitation actuellement occupée, dont je suis propriétaire (Cf en pièce jointe l'extrait du plan cadastral).

Je loue ce bâtiment depuis le 01/02/2021 à 2 entrepreneurs dont l'activité est la réparation d'hélicoptères. Pour ce faire, j'ai effectué les démarches de modification du statut auprès des impôts (voir pièce annexe) et réalisé une demande de travaux pour la façade du local et la clôture du terrain. En revanche, je n'ai pas effectué la demande de changement d'usage car depuis le recensement effectué lors du premier PLU du Grand Dax, je pensais que l'usage de ces bâtiments était modifiable sans démarche administrative autre que le recensement.

Suite à un retour de M. le Maire de Heugas, j'apprends que ce n'est pas le cas. Aussi, je souhaite par la présente, me mettre en conformité, par la déclaration préalable de changement d'usage. Cette régularisation de la situation permettrait à mes locataires de faire perdurer leur activité, qui , si ils devaient quitter les lieux, les placeraient dans une situation logistique et financière désastreuse.

Nous avons en cette année ,moi et mes locataires fais remonter l'information ,pour profiter de la révision simplifié pour mettre ce bâtiment en conformité avec le Plui

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

Dans l'attente d'une réponse que j'espère favorable, je vous prie de recevoir, Madame, Monsieur, mes salutations respectueuses,

~~Vous souhaitant de bonnes fêtes de fin d'année~~,

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

LAFOURCADE Olivier

70 Impasse de Marlanon

40180 HEUGAS

Heugas le 01 oOctobre 2023

Monsieur ,

Objet : Mise en conformité d'un bâtiment

Je m'appelle Olivier Lafourcade, je vais d'abord vous faire un historique de mon projet.

Je suis Exploitant agricole à HEUGAS, mon siège social est situé au 700 Impasse de Marlanon 40180 HEUGAS.

Je me suis installé le 1er février 2010, avec à l'époque 30 ha de cultures (mais conso), 10 ha de fourrage et 40 bovins à l'engraissement.

Suite à des soucis de rentabilité, j'ai arrêté l'activité bovins viande en 2012 dans le bâtiment situé avec une croix dans l'annexe 1.

Pour info, aujourd'hui, je n'ai plus de fourrage et de bovins et seulement 26 ha de culture (mais conso) dont la grande partie 16 ha se situe contre le corps de ferme (annexe 1).

Lors du passage du Pos en PLU, une personne du conseil municipal de mon village ,2 personnes mandatées par la mairie (M Nicol alain et Mme Lanot Maité), étaient passés sur le site pour nous informer que les 2 bâtiments agricoles seraient marqués comme convertibles lors du futur PLU, pour éventuellement pouvoir changer la destination de ceux si(logements éventuellemnts), vu que qu' il y a de plus de plus de bâtiments agricoles à l'abandon.

Je décide quelques années plus tard en 2020 de remettre en état le bâtiment en question qui tombe doucement en ruine.

Par le biais de mes relations, je trouve Frédéric Saby entrepreneur individuel (annexe 2) en sa qualité de mécanicien sur hélicoptère qui prends possession du bâtiment au 01 /02/2021.

Suite à cela, je déclare le changement d'affectation du local au centre des impôts d'entreprise à Mont de Marsan.

Le 10 juin 2021,(annexe 3), j'effectue une déclaration de travaux suite à des modifications extérieures du bâtiment (enduit ,clôture).

Demande accepté par Mr le maire de HEUGAS Serge POMAREZ .

Durant la période de location jusqu'à ce jour Mr Saby suite à des réparations d'hélicoptères effectue des vols d'essai occasionnels.(annexe 4)

Suite à cela une personne situé à 400 m du site se plein du bruit généré.

De ce fait mon locataire décide de faire une nouvelle déclaration de vol d'essai sur le site (station hélisurface) pour sécuriser leur activité.

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

La demande est acceptée par la DDTM en octobre 2022.

Suite à cela Mr SABY est convoqué en mairie par Mr le maire Serge Pomarez .

Ce dernier, suite à la réception du document de la DDTM et avec l'avis du service aménagement du Grand Dax, lui indique que le bâtiment est en zone A et que en aucuns cas il ne peut être loué à un artisan.

Il lui dit qu'il sera expulsé car pas en conformité et que éventuellement une zone artisanale va être crée sur le village si il veut déplacer son activité...(contre des habitations privées.... Et non pas à 400 m).

Suite à cette information de la part de mon locataire, je me rapproche du service Aménagement du Grand Dax qui me confirme que la situation n est pas conforme (car pastillage suite à passage du Pos au Plui , jamais retranscrit)

Par comparaison, vous trouverez dans mon quartier, le même bâtiment pastillé(et donc pas oublié), lors du recensement, qui à était transformé en maison d'habitation par des personnes qui n'ont pas repris l'exploitation familiale.

Pour ma part, je tombe des nues, je me rends compte qu'il y a eu une révision simplifié en 2021 et que les règles d'urbanisme en zone A se sont endurcies depuis 2010,.

Je ne pensai pas qu'il y avait quelconques demandes supplémentaires à formuler pour la modification du statut du bâtiment (déclaration préalable en l'occurrence), je n'ai en aucuns cas voulu flouer qui que ce soit vu que j'ai réalisé une demande de travaux pour la partie extérieure du bâtiment.

J'aurai bien aimé que le premier magistrat de la commune m'aiguille sur les démarches à effectuer en temps voulu, de façon à ne pas arriver à ce jour, dans cette situation qui compromet ma situation économique mais surtout la pérennité de l'entreprise LANDES AERO SERVICES et VINTAGES HELICOPTERS .

Fin décembre 2022, Mr le maire de Heugas , annonce à mes locataires que la Ddtm des landes a donné par voie orale un délai supplémentaire de location jusqu'à septembre 2023.

Je suis juste quelqu un d'attaché à mes racines et qui depuis 20 ans donne beaucoup de temps et d'argent dans le maintien du patrimoine familial et l'activité de l'exploitation agricole.

De plus ces personnes font travailler les commerces du village (restaurant, bureau de poste, boulangerie).

Leur activité se développe, ils sont maintenant 3 mécaniciens à travailler dans le bâtiment.

On trouve d'ailleurs parmi les 7 hélicoptères à remettre en état , le dernier alouette 3 de la sécurité civile encore apte à voler sur le territoire français .

Est-il possible que du fait d'un simple manquement administratif suite à une retranscription non effectuée, que une entreprise et un agriculteur se trouve en péril ?

J'espère que vous serez attentif à notre demande, et que vous donnerez une suite favorable à ce dernier

Accusé de réception en préfecture
040-244000175-20240519-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/05/2024
Date de réception préfecture : 19/05/2024

Département des Landes

Extrait cartographique

Portail Igecom40

Mis à jour : Année 2020

Edité le : 02/06/2021

Par : ADACL

Echelle : 1:500

IGECOM40

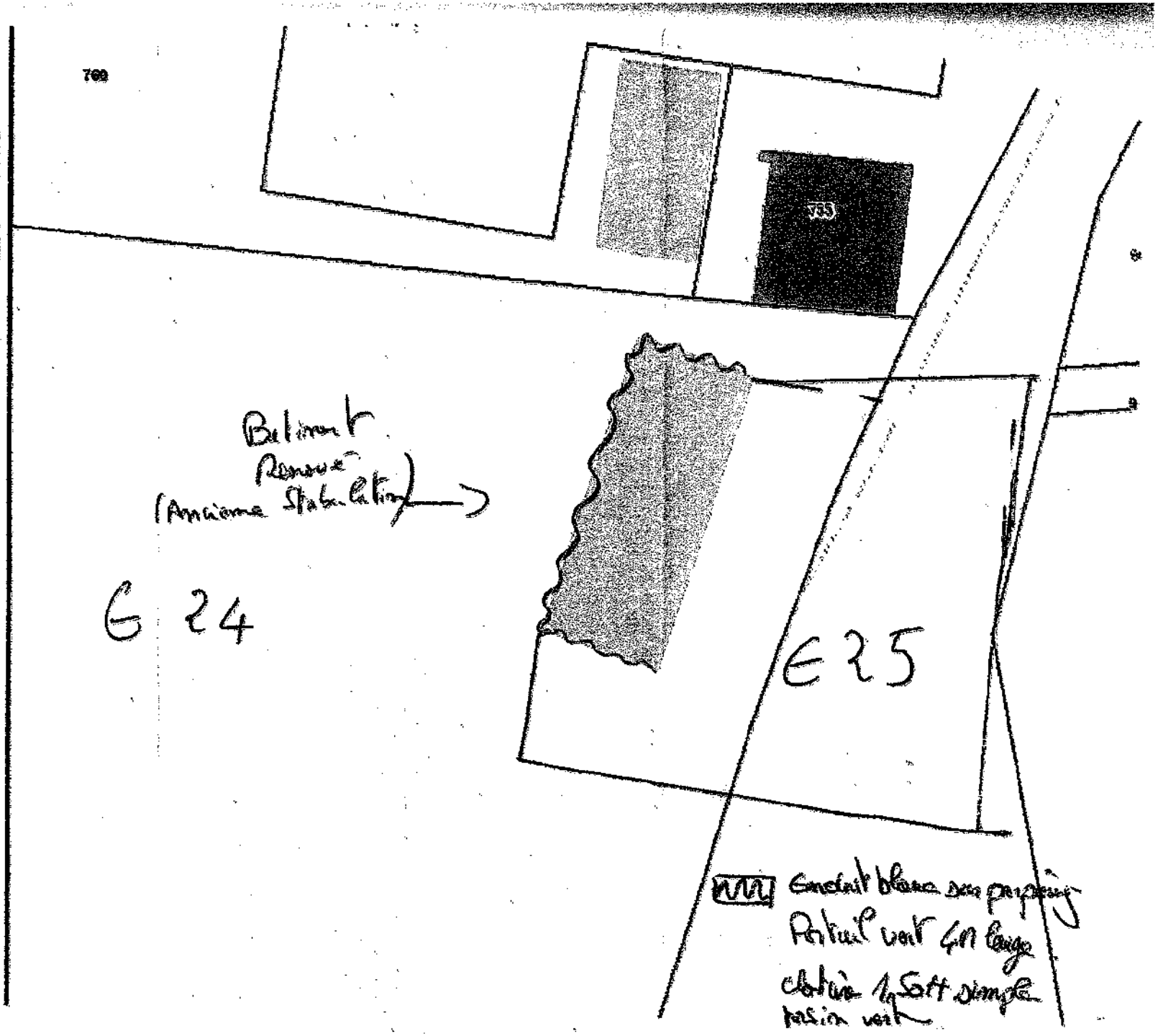
gende

- Détails ponctuels

étails linéaires

- Aqueduc
- Chemin
- Flèche rattachement du n° de parcelle
- Gazoduc ou oléoduc
- Ligne de transport de force
- Parking, terrasse et surplomb
- Rail de chemin de fer
- Symbole d'église
- Trottoirs, petits ruisseaux et terrains de sport
- Trottoirs, sentier
- Cours d'eau
- Voies privées du plan cadastral

Plan délivré par IGECOM40 (ADACL)



Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20220219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

Département des Landes

Extrait cartographique

Portail Igecom40

Mis à jour : Année 2020

Edité le : 27/07/2021

Par : ADACL

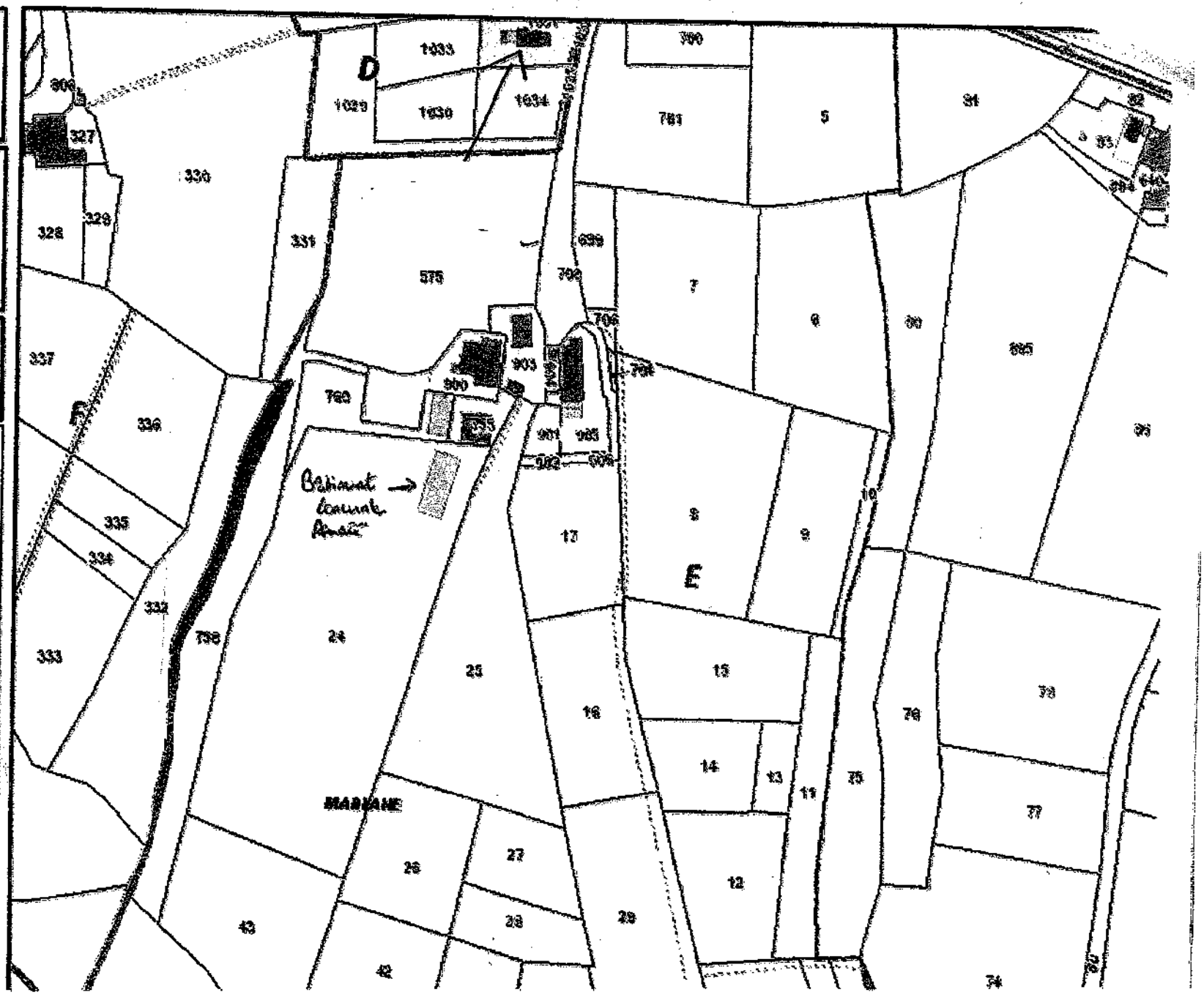
Echelle : 1:2 500

IGECOM40

Landes

Détails linéaires

- Aqueduc
- Chemin
- Flèche rattachement du n° de parcelle
- Gazoduc ou oléoduc
- Ligne de transport de force
- Parking, terrasse et surplomb
- Rail de chemin de fer
- Symbole d'église
- Trottoirs, petits ruisseaux et terrains de sport
- Trottoirs, sentier
- Cours d'eau
- Voies privées du plan cadastral



Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

4.2

Observations de :

Mme Caroline DUBIS

M. Jean LAPASSOUZE

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

G F A du Brouchoua –Bouroumbelle

393 rte du Brouchoua

40180 TERCIS LES BAINS

Mme Caroline DUBIS

Tél : 06 71 44 37 68

Le 16 juin 2021

A Monsieur le Maire de RIVIERE

Mairie

40180 RIVIERE

Monsieur le Maire,

Après renseignement auprès des services de l'urbanisme de la CAGD, je me suis aperçue que le bâtiment existant sur les parcelles section G : 148-150 , n'est pas répertorié dans a liste du patrimoine de la commune de RIVIERE.

Le GFA a l'intention de faire don de ce bâtiment à l'Association « Barthes passion » de RIVIERE, qui prévoit d'en faire un lieu de mémoire des anciennes activités fluviales du fleuve Adour.

C'est la raison pour laquelle le bâtiment doit être inscrit sur le PLUIH au patrimoine de la commune.

Je vous prie, Monsieur le Maire, de bien vouloir procéder à cette inscription lors de la prochaine modification du PLUIH.

En vous remerciant, veuillez agréer Monsieur le Maire, mes respectueuses salutations

Pour le GFA

La gérante Madame Caroline DUBIS

PS : copie au service.ads@grand-dax.fr

Copie à mlarrade@grand-dax.fr

Copie à abarateau@grand-dax.fr

Copie à barthes40passion@gmail.com

Accusé de réception en préfecture
040-244000573-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

Commune :
RIVIERE-SAAS-GOURBY (244)

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Section : G
Feuille(s) : 000 G 01
Qualité du plan : Plan non régulier

Numéro d'ordre du document d'arpentage : 660 W
Document vérifié et numéroté le 20/05/2021
A DAX
Par SUSBIELLE ANDRE
GEOMETRE CADASTREUR DES FINANCES
Signé

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :

A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;

B - En conformité d'un piquetage : ---------- effectué sur le terrain ;

C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le ---------- par ---------- géomètre à ----------.

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463.

A ----------, le ----------

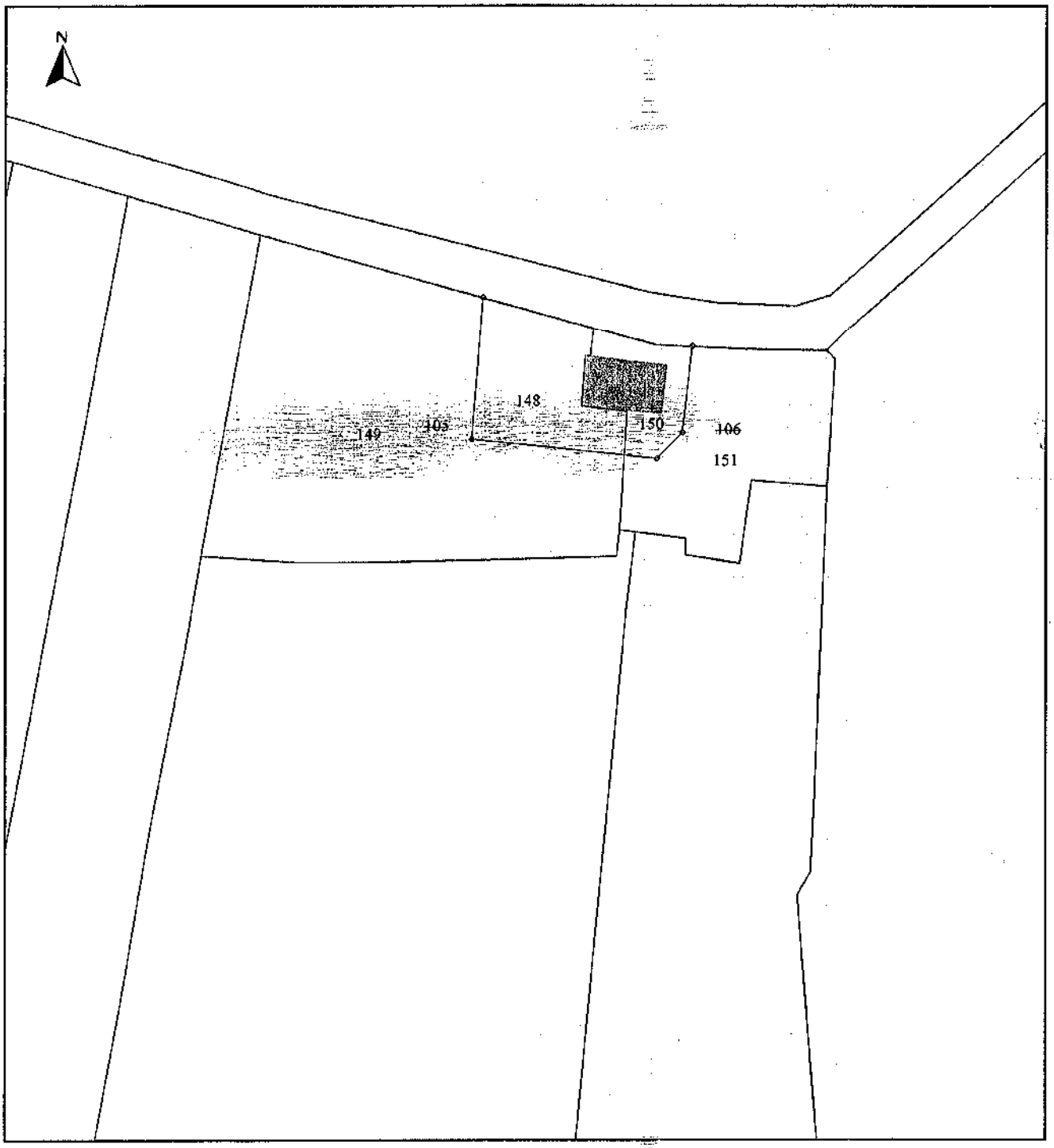
Modification demandée par procès-verbal du cadastre

Echelle d'origine : 1/2500
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 20/05/2021
Support numérique : ----------

D'après le document d'arpentage dressé
Par GUILLAUME TUQUOI (2)
Réf. :
Le

DAX
POLE TOPOGRAPHIQUE
9 AVENUE PAUL DOUMER
BP 303
40107 DAX
Téléphone : 05.58.56.37.48
Fax : 05.58.56.37.11
ptgc.400.dax@dgfip.finances.gouv.fr

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux mêmes le piquetage
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc ...).
(3) Précisez les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualité de l'autorité expropriant, etc...).



SAUBUSSE

Gilles Lecrecq, ancien armateur, a fait profiter l'association de son expertise des bateaux. P.M.

« L'aboutissement d'une belle aventure humaine »

A la veille du baptême officiel de « Bayoune », la galupe de l'Adour le dimanche 16 juillet, Gilles Lecrecq, président d'AdourA, a accepté de répondre aux questions de « Sud-Ouest ».

Quel est votre sentiment à la veille de la mise à l'eau de « Bayoune » ?

C'est l'aboutissement d'une belle aventure humaine sur laquelle a soufflé de bout en bout l'esprit des rives depuis qu'on a renfloué le bateau à Guiche pour le ramener à Saubusse. Quatre années d'enthousiasme, de courage, de convivialité, mais aussi parfois d'engueulades ! Les membres de l'association n'ont pas ménagé leur peine pour réhabiliter le bateau et multiplier les actions pour financer les travaux.

Comment expliquer l'engouement autour de « Bayoune » ?

Ce projet réunit de sensibilités différentes, venus de tous les horizons, de tous les milieux : les communes de Saubusse, Guiche et celles riveraines de l'Adour ont tout de suite en partie prenantes, sans oublier nos amis basques. Des chantiers Abaola de Pasaia les Pasaies étaient variés : négoce, les assurances, couper du bois, tarenner les pièces, dessiner au pendoire, gondronner… Des charpentiers du bâtiment ont dû apprendre les techniques de la marine. C'est un immense honneur et une fierté d'avoir contribué à ce projet en y apportant mes quelques connaissances professionnelles.

Y a-t-il eu des moments compliqués ?

La tempête de l'hiver 2021-2022 a endommagé sévèrement le chapiteau provisoire que nous avions érigé au bord de l'Adour pour proposer aux touristes un chantier visitable. Nous avons mis le bateau à l'abri grâce au maire de Saubusse qui nous a prêté son hangar. Il nous sommes aussi dû faire face à des [illegible] fage de [illegible] 2022 [illegible]

DIMANCHE 16 JUILLET

A partir de 12 h 15, des personnalités et le président d'AdourA vont donner un discours avant de donner le coup d'envoi de la cérémonie d'intronisation de la Confrérie des vins du Tursan. Dans la foulée, à 13 heures, la municipalité offre un vin d'honneur. Un stand de restauration sera disponible sur place et toute la journée, diverses animations sont mises en place avec de la musique et des danses traditionnelles par le groupe de cornemuses Bohas Orchestra et Lous Gouyats de l'Adour. Une démonstration de traction et de manipulation animale avec mules et bœufs clôturera la journée.

Francis Plante et son tracteur. Au lieu de tomber comme nous l'avions prévu, l'arbre a pivoté sur lui-même et j'ai failli me le prendre sur le nez.

Certainement aussi des instants de bonheur ?

Ils ont été nombreux. Le moment de l'été 2018 où nous avons découvert l'existence du bateau abandonné à Guiche. Il pleuvait des cordes. Posé de l'autre côté du fleuve, [illegible] de la [illegible] à travers [illegible] de [illegible] émotion ! Comme celle par exemple [illegible] tous les spectateurs qui ont marqué « Bayoune » renflouée à Saubusse en août 2018, escortée par des pêcheurs.

Comment l'aventure va-t-elle se poursuivre ?

On va voir « Bayoune » à Rivière-Saas-et-Gourbera, Guiche, Urt, sûrement aussi à Bayonne ensuite. En septembre, nous sommes invités à Dax au Festival [illegible] Puis nous allons [illegible] de rendre « Bayoune » navigable en Lot-et-Garonne. Ce projet permettra de [illegible] nouvelles [illegible] commerciales [illegible] Adour [illegible]

Accusé de réception en préfecture

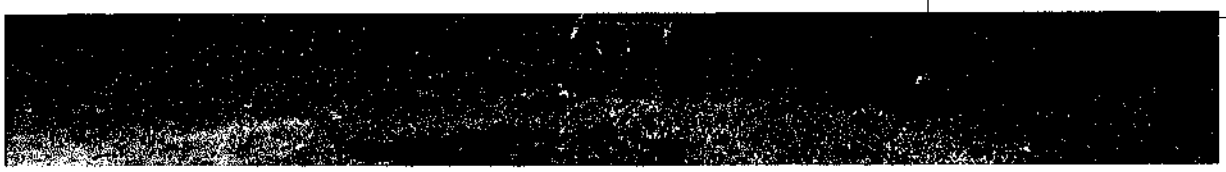
Monsieur Jean LAPASSOUZE
Association Barthes Passion

Accusé de réception en préfecture
040-244000015-20240213-DEL20240214103-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

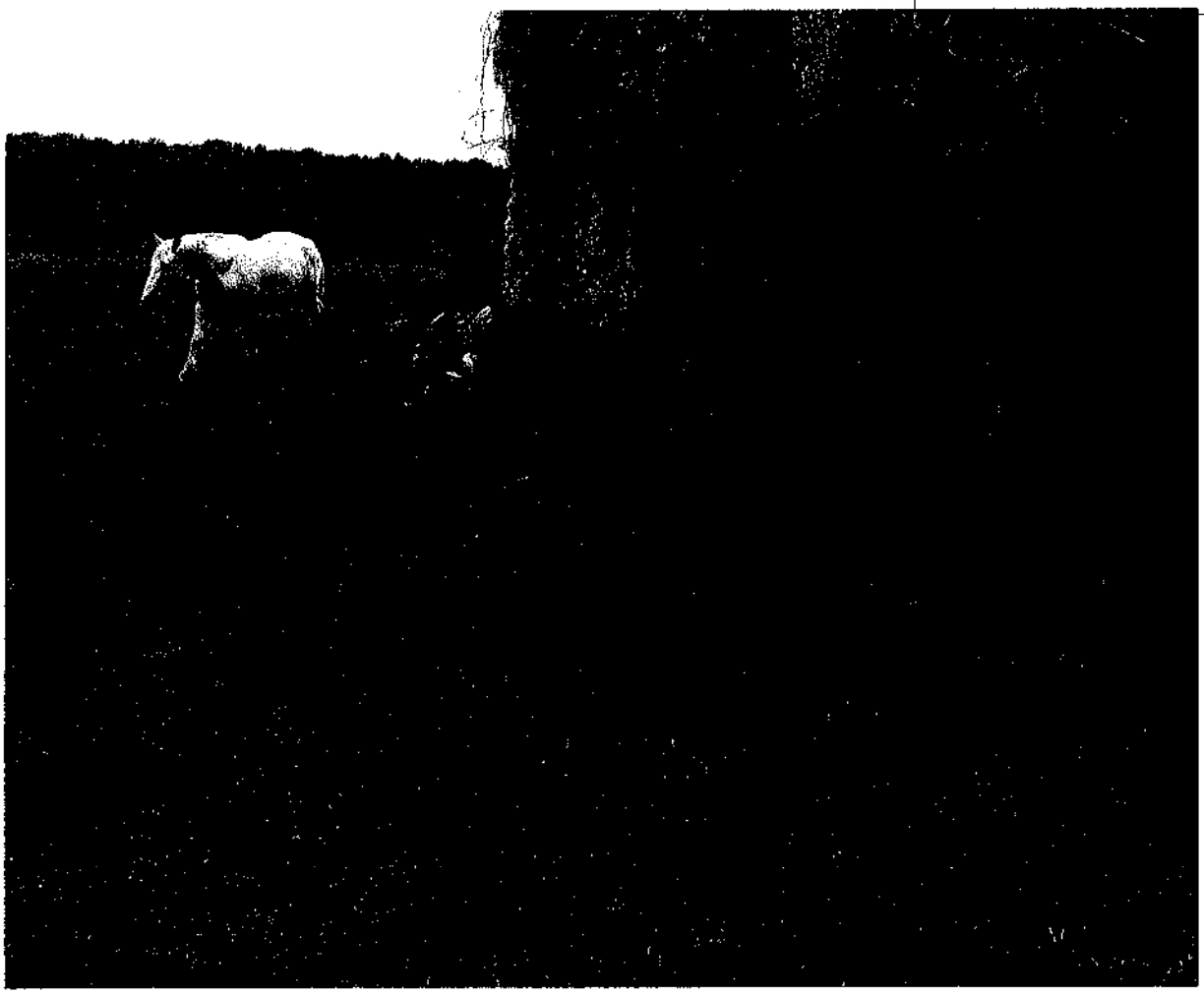
De: **Association Barthes Passion** barthes40passion@gmail.com
Objet: photos maison du bois à Rivière,
Date: 12 octobre 2023 à 19:30
À: levet.40@sfr.fr

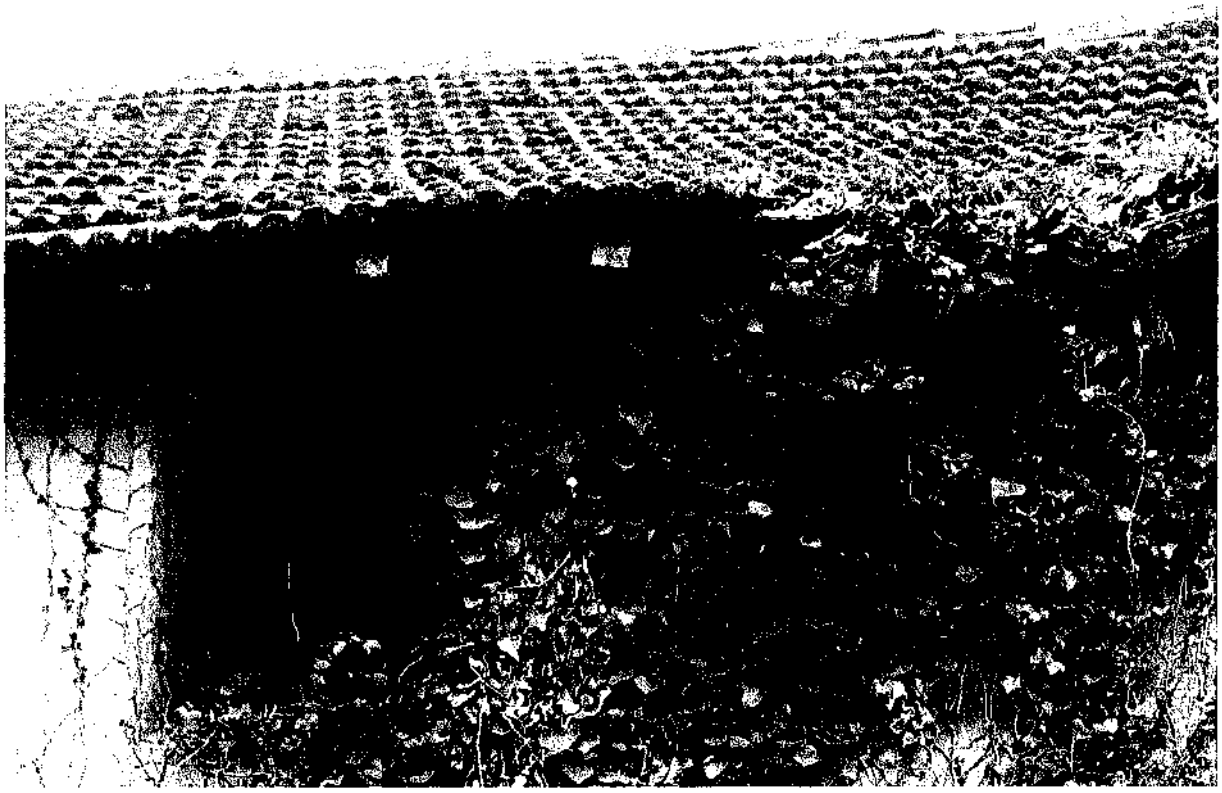
Monsieur LEVET Jean Louis, Commissaire enquêteur,
Nous nous sommes rencontrés samedi 07 octobre dernier à la mairie de HEUGAS, au sujet du PLUI-h de la Commune de RIVIÈRE SAAS et GOURBY.
Madame DUBIS, Gérante du G.F.A "Brouchoua" a souhaité savoir s'il y avait eu prise en compte de sa requête envoyée à la mairie de Rivière en 2021, au sujet de la maison dite "maison du bois" située sur les parcelles cadastrées section G n° 105 et 106.
Cette inscription permettrait à terme de pouvoir effectuer un changement de destination pour ce bâtiment.
De cette manière l'association pourrait, après l'avoir remis en état, la transformer en "lieu de mémoire".
Elle vous a laissé copie de la lettre adressée à M. le Maire ainsi que d'un plan cadastral établi par M. TUQUOI Géomètre expert à DAX.
De votre côté vous nous avez indiqué que la requête présentée par Madame DUBIS ne figurait pas dans la modification du PLUI-H engagée par la Communauté du Grand DAX.
D'un autre côté, vous avez souhaité obtenir quelques photos du bâtiment, et je vous ai proposé de vous transmettre copies de deux documents (courriels) établis, l'un par Madame ALBERDI, Responsable du service Urbanisme de la C.A.G.D, et l'autre par Madame KERBIRIOU, Directrice de l'Aménagement à la C.A.G.D.
Le premier établi en juin 2021 nous indique que notre projet de réhabilitation est faisable, et le second indique que notre demande allait être "évoquée" lors d'un entretien avec la mairie.
Comme nous vous l'avons indiqué, il s'agit de réhabiliter un bâtiment appartenant au patrimoine bâti et de faire en sorte qu'il puisse témoigner de l'histoire fluviale de l'Adour et des "barthes" environnantes.
Ce projet pourra également s'intégrer au projet réalisé par un certain nombre d'amateurs du village voisin de SAUBUSSE qui ont eux, remis en état un bâteau à fond plat "une galupe dénommée le Bayoune" et être une des fameuses étapes durant lesquelles, autrefois, les bateliers faisait l'échange des bêtes pour poursuivre leur périple sur l'Adour.
Comme vous pourrez le constater sur les photos, cette maison est en mauvais état, et nous aurons bien du travail pour la restaurer.
Vous en souhaitant bonne réception,
Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, à l'assurance de ma parfaite considération.
Jean LAPASSOUZE
membre de l'association
Barthes Passion

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024



Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024





Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

2021.06.07
messa...rdi.pdf

2022.10.12
répons...u.docx

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

laposte.net

Fwd: demande de rendez-vous,

De : aserviceads@grand-dax.fr lundi 7 Juin, 17:17
A : jc.lapa@laposte.net

Bonjour M. Lapassouze,

Les parcelles cadastrées G 105 et G 106 sur la commune de Rivière sont situées en zone N du PLUi-H.

La zone naturelle et forestière N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de :

- La qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- L'existence d'une exploitation forestière ;
- Leur caractère d'espaces naturels ;
- La nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- La nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Au regard de votre projet de réhabilitation d'un élément de patrimoine bâti et de mise en valeur de l'histoire des Barthes de l'Adour et des activités fluviales anciennes du fleuve, en constituant un lieu de mémoire, il nous semble que votre projet pourrait, sous réserve de précisions des points ci-dessous, être autorisé.

Dans le règlement de la zone N, **les changements de destination sont autorisés sous réserve :**

- Que les bâtiments concernés soient identifiés sur le plan de zonage et répertoriés dans la liste du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination (page 128)

  Il faudra donc que ce bâtiment soit identifié sur le plan de zonage et répertorié dans la liste du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui. La commune de Rivière est en cours de repérage des biens sujets à changement de destination et nous vous invitons donc à communiquer votre projet aux élus afin que celui-ci soit intégré à la prochaine modification du PLUi-H.

- Que les bâtiments concernés présentent un caractère patrimonial ;

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

Il convient de nous transmettre un plan de situation précis et des photos de la maison existante afin que nous puissions vérifier le caractère patrimonial du bâtiment.

- Qu'ils soient soumis à l'avis de la CDNPS (Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites) ;

  Cet avis pourra être sollicité en amont par le biais d'un certificat d'urbanisme opérationnel (CUb).

- De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Que les conditions de desserte et la capacité des réseaux soient satisfaisantes ;
- Que le nombre de logements nouveaux induits par le changement de destination soit limité à 2 par bâtiment identifié ;
- Que sur une unité foncière située au sein même de la zone d'aléa fort incendie de forêt, les constructions présentent, dans un rayon de 12 m, un espace libre.

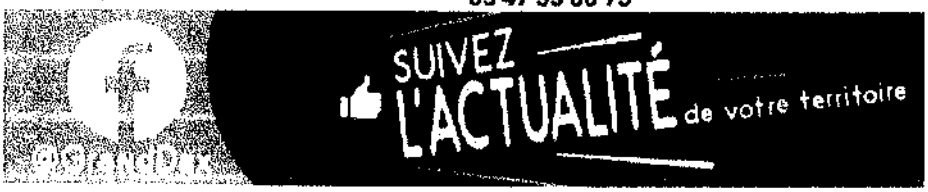
  Les 4 points ci-dessus ne posent pas de problème particulier.

Dans l'attente de ces éléments et restant à votre diposition pour tout renseignement complémentaire,

Cordialement,

GRAND DAX AGGLOMÉRATION
grand-dax.fr

Marylin ALBERDI
Responsable
Application du droit des sols
05 47 55 80 75



De: "Marylin ALBERDI" <malberdi@grand-dax.fr>
À: "ANNE-LISE BARATEAU" <abarateau@grand-dax.fr>, "Matthieu LARRALDE" <mlarralde@grand-dax.fr>
Envoyé: Lundi 7 Juin 2021 16:27:28
Objet: Fwd: demande de rendez-vous,

De: "jc lapa" <jc.lapa@laposte.net>
À: "service ads" <service.ads@grand-dax.fr>
Envoyé: Lundi 17 Mai 2021 14:39:32
Objet: demande de rendez-vous,

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

Réhabilitation d'un ancien relai

Boîte de réception

V

Valérie KERBIRIOU via dax.fr 12 oct. 2022 16:52 (il y a 21 heures)

à: Association Barthes Passion <barthes40passion@gmail.com>

cc: SANDRA PAYSAN-BESSELLERE <s.paysan-bessellere@grand-dax.fr>, Marylin ALBERDI <malberdi@grand-dax.fr>

Bonjour,

Nous rencontrons très prochainement la mairie de Rivière-Saas-et-Gourby pour travailler sur les changements de destination demandés. Je ne suis donc pas en capacité, à ce jour, de vous indiquer si la demande de la propriétaire a été prise en compte, je ne manquerai pas de l'évoquer lors de cette réunion.
Comme vous l'indiquez, sous réserve de contraintes particulières, liées au risque inondation par exemple, et du respect des règles du PLUi-H, un bâtiment existant en zone N ou A peut être rénové.

Je vous invite à vous rapprocher de la mairie de Rivière-Saas-et-Gourby pour vous assurer que votre demande de changement de destination sera bien étudiée.

Cordialement,

GRAND DAX AGGLOMÉRATION
Valérie KERBIRIOU
Directrice
Direction de l'aménagement
grand-dax.fr **05 58 35 90 50**

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

4.4

Observation de :

M. José ROSA

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

Saint-Paul-lès-Dax, le 27 novembre 2019

Monsieur José ROSA
180 rue du Chalet
40990 SAINT-PAUL-LES-DAX

N/Réf *: RP/BL – affaire n° 31825*
Objet *: Votre courrier du 25 novembre 2019 – parcelle cadastrée BI 2259 située 180 rue du Chalet à Saint-Paul-lès-Dax (40990)*
Affaire suivie par *: Rémy PETITDEMANGE – Directeur Adjoint des Services Techniques de la Ville de Saint-Paul-lès-Dax (☎ 05 58 91 20 50)*

Monsieur,

J'ai bien pris connaissance de votre courrier du 25 novembre dernier dans lequel vous vous formulez le souhait que votre parcelle cadastrée BI 2259 soit classée en terrain constructible.

Votre demande a été transmise à mes services et sera étudiée lors de la prochaine révision du PLUi.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

MAIRIE DE ST PAUL LES DAX (Landes)

Catherine DELMON
Maire de Saint-Paul-lès-Dax
Conseillère départementale des Landes

Hôtel de Ville - 111, avenue du Maréchal Foch - BP 20 050 - 40992 Saint-Paul-lès-Dax Cedex
Tél. 05 58 91 20 20 - Mél. mairie@st-paul-les-dax.fr - Site : www.st-paul-les-dax.fr

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

COMMUNE DE ST-PAUL-LES-DAX	CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

	DESCRIPTION DE LA DEMANDE	*Référence dossier:*
Type de demande :	**Certificat d'urbanisme d'information**	**N° CU 040 279 18 X4058**
Déposée le	**13/02/2018**	
Par :	**SCP François PETGES et Stéphane PETGES**	
Demeurant à :	**230 RUE DU JUSTON** **40260 CASTETS**	
Sur un terrain sis :	**180 RUE DU CHALET** **279 BI 2259**	Superficie : 7248 m²

Le Maire au nom de la commune

CERTIFIE :

Article UN

Le terrain est situé en **zones N et UC** du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 16 février 2012.

Par ailleurs le terrain est en partie situé dans une **zone de droit de préemption urbain** (DPU) simple au bénéfice de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax.

Article DEUX

Les servitudes suivantes sont applicables : ***I4 : servitude relative à l'établissement des canalisations électriques (alimentation générale et distribution).***

Article 3

	TAXES	*Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées par la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable*
X	Taxe d'aménagement Taux communal: 4 % Taux départemental: 2.5 %	
X	Redevance d'archéologie préventive Taux :	0.4 %

Les contributions ci dessous pourront être prescrites :

-Par un permis, tacite ou explicite, de construire ou d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration

Les informations contenues dans ce document font l'objet d'un traitement automatisé. Vous pouvez obtenir communication des informations nominatives vous concernant et , si nécessaire, les faire rectifier, en vous adressant au Service Foncier – Urbanisme.

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

préalable.

-Par un permis d'aménager, sous la forme de la forfaitaire définie par le c) de l'article L. 332-12

	Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.
X	- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8 du code de l'urbanisme)

INFORMATIONS

- **Le territoire de la commune est situé en zone de sismicité faible (zone 2).**
- **Le terrain est concerné par l'emplacement réservé V29 : élargissement de la Rue du Chalet (emprise 12 m).**

Fait le 19 février 2018
Pour le Maire

L'Adjoint Délégué
André DUVIGNAU

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME : Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée. Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. En effet si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas, sauf exceptions, vous être opposées.
DROITS DES TIERS: La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage;règles figurant au cahier des charges du lotissement...), que le certificat d'urbanisme ne vérifie pas.
DUREE DE VALIDITE: Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation.

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

Département :
LANDES

Commune :
ST-PAUL-LES-DAX

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts fonciers suivant :
DAX
POLE TOPOGRAPHIQUE 9 AVENUE
PAUL DOUMER 40107
40107 DAX
tél. 05.58.56.37.48 -fax 05.58.56.37.11
ptgc.400.dax@dgfip.finances.gouv.fr

Section : BI
Feuille : 000 BI 01

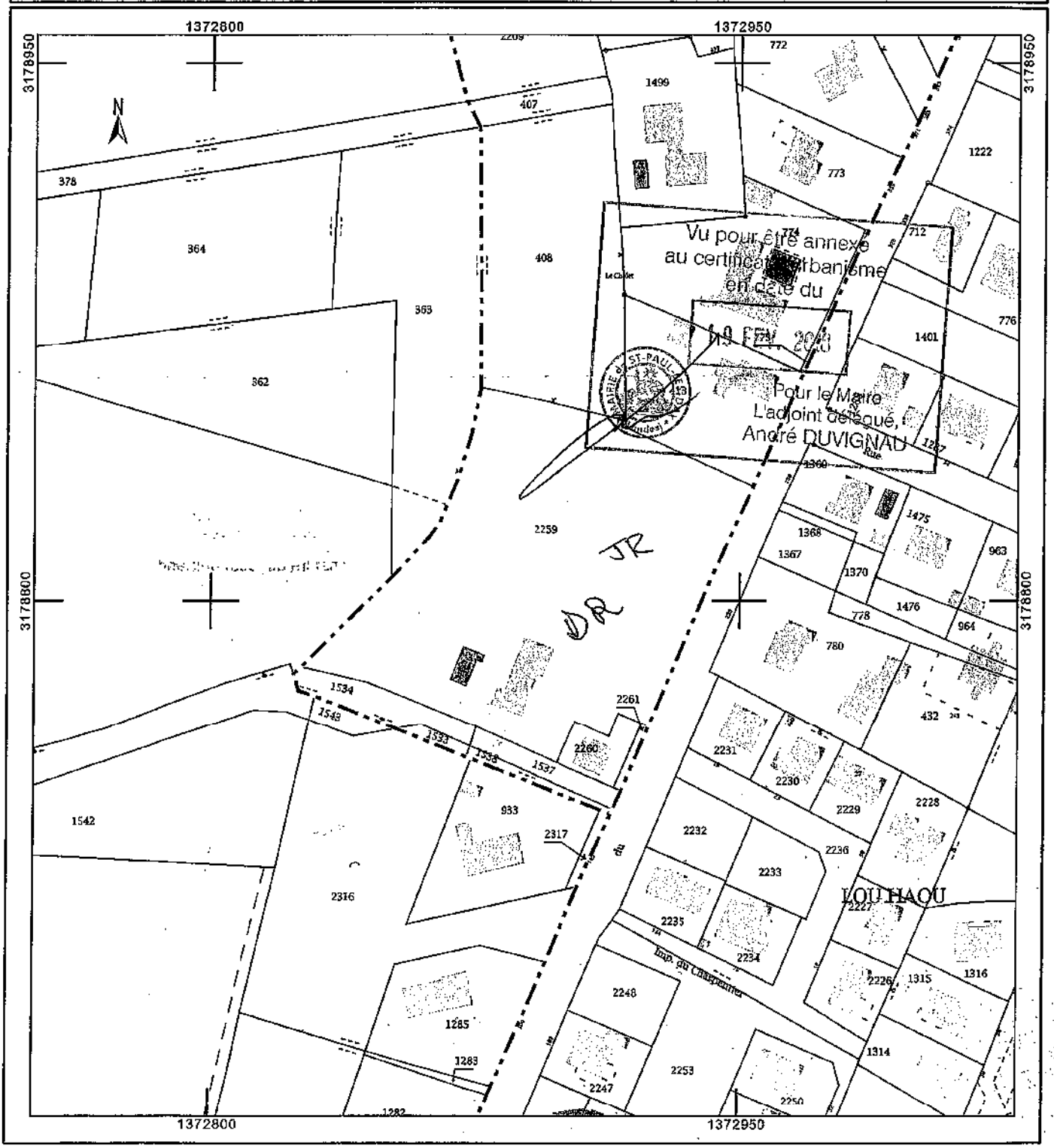
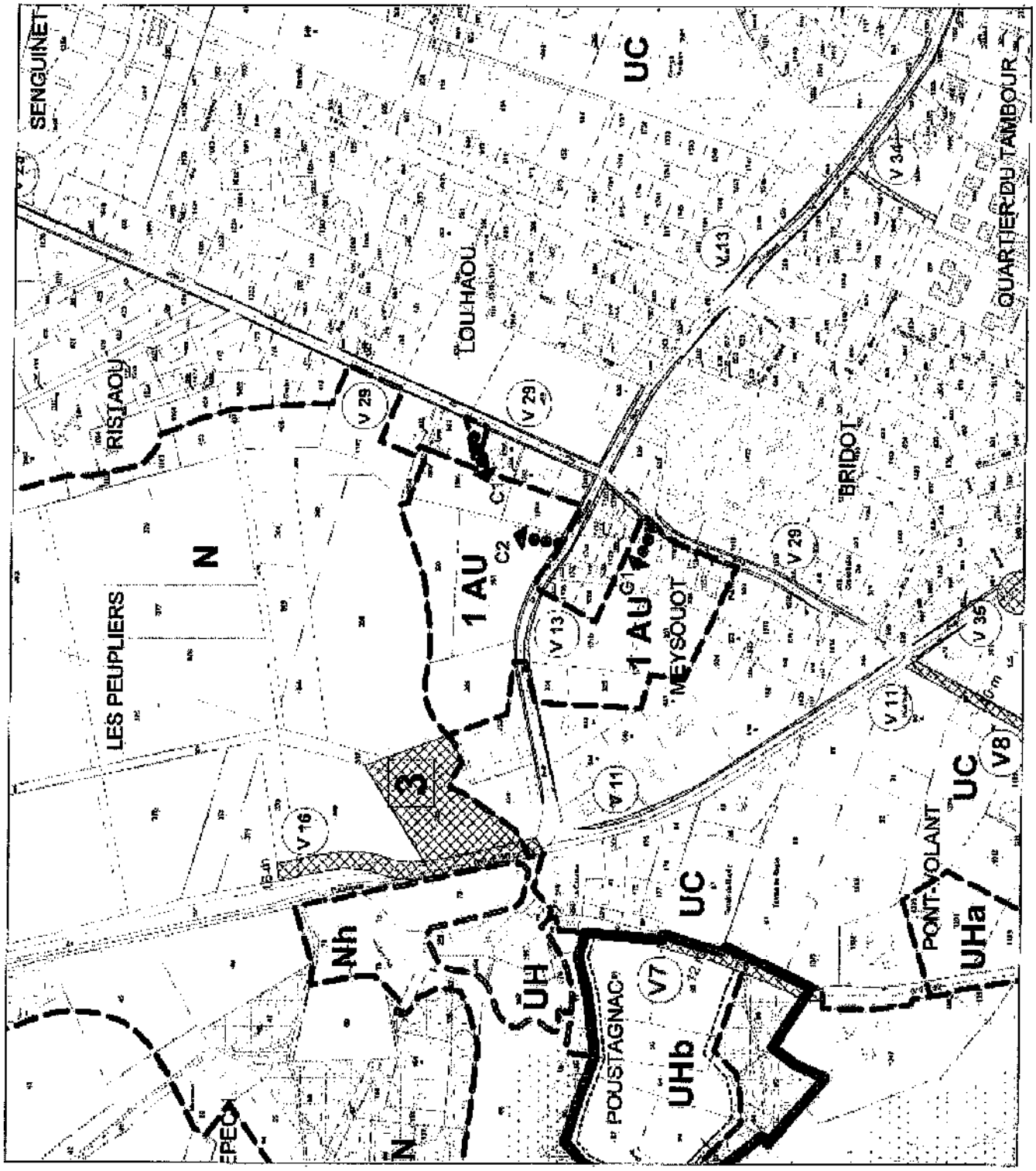
Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 12/06/2017
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44
©2016 Ministère de l'Économie et des Finances

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240219-DEL20240214143-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024