Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20250327-20250326-14-DE
Date de télétransmission : 31/03/2025
Date de réception préfecture : 31/03/2025

GRAND DAX
AGGLOMÉRATION

Dax, le 11 mars 2025

PLUi-H - Modification n°3 – OAP 13.9 La Pince – Saint-Paul-les-Dax

Bilan de la concertation
du 30 septembre 2024 au 7 mars 2025

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20250327-20250326-14-DE
Date de télétransmission : 31/03/2025
Date de réception préfecture : 31/03/2025

Préambule

La ville de Saint-Paul-lès-Dax souhaite encourager la transformation du secteur situé entre le lac de Christus et le haut du quartier La Pince.

Ce projet municipal a vocation à répondre à des objectifs à moyen et long terme de densification du secteur et à autoriser la mixité des destinations et des usages, actuellement essentiellement à vocation économique.

Compétent en matière de document d'urbanisme, le Grand Dax a été sollicité par la commune de Saint-Paul-lès-Dax pour traduire les orientations de ce projet urbain au PLUi-H.

Dans un premier temps, la procédure de Modification n°1 du PLUi-H qui a notamment abouti à la création de l'OAP 13.8 Le Lac (partie Est du secteur à projet), a été engagée par arrêté en juin 2023 et approuvée le 14 février 2024. Le périmètre de cette OAP comprend la friche « Point P » ainsi que les parcelles au Sud de l'avenue de la Résistance actuellement occupées par les enseignes Delzongle, Cash Piscine & Piscine de France, Opel, Midas et un cabinet vétérinaire.

Dans un second temps, la présente Modification n°3 a été engagée par arrêté n°ARR16-2024 en date du 23 septembre 2024 afin de poursuivre la démarche de prise en compte de ce projet municipal au document d'urbanisme intercommunal. La traduction réglementaire de ce projet porté par la Ville nécessite des adaptations du PLUi-H qui portent sur le règlement graphique et les OAP. Il s'agira notamment de reclasser des zones UXcom et UC2 en URu, des zones UXcom en UC2 et de créer une nouvelle OAP, l'OAP 13.9 La Pince.

Précisions relatives à la présentation des éléments :
Observations formulées.
Avis de Saint-Paul-lès-Dax.
Réponse du Grand Dax (texte encadré).

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20250327-20250326-14-DE
Date de télétransmission : 31/03/2025
Date de réception préfecture : 31/03/2025

CHAPITRE 1 – MODALITES DE CONCERTATION ET OBJECTIFS POURSUIVIS

La Communauté d'Agglomération du Grand Dax s'engage à favoriser la participation des habitants et à recueillir tous les avis et observations susceptibles d'enrichir la réflexion sur le projet de modification de droit commun n°3 du PLUi-H, et ce, jusqu'à son arrêt, à travers les modalités de concertation suivantes :

- la mise à disposition de l'ensemble des documents validés et des décisions relatives au PLUi-H, au siège de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax, à la Mairie de Saint-Paul-lès-Dax, lieu de réalisation du projet et sur le site Internet de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax,
- la mise à disposition, au siège de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax ainsi qu'en Mairie de Saint-Paul-lès-Dax, lieu de réalisation du projet, d'un registre permettant de consigner les observations écrites et suggestions du public,
- les observations, suggestions et remarques pourront également être formulées par courrier à l'adresse suivante :

Communauté d'Agglomération du Grand Dax
PLUi-H – Modification de droit commun n°3
20 avenue de la gare
40100 Dax
ou par courriel à :
pluih.m3@grand-dax.fr

Le bilan de la concertation, arrêté en conseil communautaire, sera joint au dossier d'enquête publique portant sur le projet de modification de droit commun n°3 du PLUi-H.

CONTENU DU DOSSIER DE CONCERTATION

Le dossier de concertation relatif à cette procédure comprend :

- Un arrêté de M. le Président n°ARR16-2024 en date du 13 septembre 2024 prescrivant la procédure de Modification de droit commun n°3 du PLUi-H ;
- Une délibération du Conseil communautaire du 25 septembre 2024 arrêtant les modalités de concertation de la procédure de Modification de droit commun n°3 du PLUi-H ;
- Un rapport de présentation comprenant le dossier cas par cas ad hoc concluant sur la non-nécessité de réaliser une évaluation environnementale déposé auprès de l'autorité environnementale pour instruction le 12 février 2024 ;
- Des comptes rendus et un support d'information des réunions publiques réalisés par la commune de Saint-Paul-lès-Dax ;

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20250327-20250326-14-DE
Date de télétransmission : 31/03/2025
Date de réception préfecture : 31/03/2025

CHAPITRE 2 – OBSERVATIONS RECUEILLIES SUR L'ADRESSE E-MAIL DEDIEE

2.1 Lac de Christus 27/09/2024

Collectif contre la bétonisation de Saint-Paul-lès-Dax
Bonjour,
Nous souhaiterions avoir des renseignements concernant la circulation avenue de la résistance à Saint-Paul-lès-Dax. Des nouveaux projets immobiliers au niveau du quartier de la Pince doivent être réalisés, pouvez-vous nous informer si des études d'impact ou de circulation ont été réalisées dans ce secteur ?
Bien cordialement,

GRAND DAX AGGLOMÉRATION

Réponse attente adressée le 30/09/2024
Madame, Monsieur,
J'accuse réception de votre mail et le transmets au service concerné.
Une réponse vous sera apportée dans les meilleurs délais.
Concernant la procédure de la modification n°3 du PLUi-H, une adresse dédiée a été créée.
Pour toutes remarques ou observations en lien avec ce dossier, je vous remercie de bien vouloir dorénavant écrire à :
pluih.m3@grand-dax.fr
Vous en souhaitant bonne réception,

Réponse apportée le 08/10/2024
Madame, Monsieur,
Pour faire suite à votre demande, le Grand Dax mène une procédure de modification n°3 du PLUi-H pour traduire réglementairement dans le document d'urbanisme intercommunal, le projet de la commune de Saint-Paul-lès-Dax.
Une étude urbaine a été confiée au cabinet d'urbanisme SAMAZUZU en 2021 par la ville de Saint-Paul-lès-Dax, afin d'esquisser une vision de ce secteur à horizon 20 à 30 ans, et y impulser une nouvelle dynamique. Par ailleurs, l'avenue de la Résistance qui traverse le secteur concerné est actuellement de compétence départementale.
A ce stade d'avancement des études relatives à la modification, dont la préparation vient d'être engagée, nous vous invitons à contacter le service urbanisme de la ville de Saint-Paul-lès-Dax afin d'avoir les précisions attendues.
Vous en souhaitant bonne réception,
Cordialement.

Avis de la ville de Saint-Paul-lès-Dax du 07/03/2025
Une étude d'impact consiste à évaluer les conséquences d'une loi ou au titre du code de l'environnement, les conséquences sur le milieu naturel. Nous ne sommes pas dans ce cas de figure. Pour ce qui est d'une étude de circulation, l'avenue de la Résistance est une ancienne route nationale dont le gabarit a largement la capacité d'absorber la circulation actuelle et future. Toutefois, le SCoT du Grand Dax entend développer le lien entre densité, mixité des fonctions et performance des transports alternatifs à la voiture. Il apparaît primordial de favoriser un rééquilibrage des déplacements au profit des transports collectifs et des modes doux. Pour parvenir à cet objectif, le SCoT avance plusieurs pistes de réflexion :

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20250327-20250326-14-DE
Date de télétransmission : 31/03/2025
Date de réception préfecture : 31/03/2025

- *Redynamiser le réseau de transports en commun et le rendre attractif (augmentation du parc de bus, hausse des fréquences, adaptation des circuits…). (Compétence CAGD) ;*
- *Réaliser un transport en commun en site propre. A cet effet, le projet prévoit un recul des constructions à 15m de l'axe de l'avenue permettant le moment venu de réaliser ce type d'aménagement ;*
- *Créer des parkings périphériques et mise en place des navettes. Ces équipements et ces lignes de transport relieront les principales portes d'agglomération au centre urbain afin de favoriser le transfert modal. (Compétence CAGD).*
- *Encourager l'utilisation des modes doux (aménagement d'un réseau piéton/cycles). L'étude urbaine réalisée par le cabinet SAMAZUZU prévoit un maillage routier avec tous les quartiers du secteur mais également des liaisons douces. Une majoration de la taxe d'aménagement pour les futurs projets permettra de financer ces équipements depuis le lac jusqu'au carrefour de l'avenue des Lacs ;*
- *Favoriser l'intermodalité, notamment en s'appuyant sur le pôle multimodal.*

Enfin, une étude mobilité sur le cœur d'agglomération commandée par la CAGD au cabinet Transitec a pris en compte tous les projets sur la commune de Saint-Paul-lès-Dax pour conclure que le carrefour des 4 chemins ne serait pas saturé par les flux engendrés, démontrant ainsi que les projets d'urbanisation n'auraient pas d'impact sur les voies structurantes de la commune.

GRAND DAX AGGLOMÉRATION

Avis du Grand Dax du 11/03/2025

Concernant l'étude mobilité réalisée sur le cœur d'agglomération, le Grand Dax précise qu'il n'y a pas eu d'étude de circulation spécifique à l'échelle du secteur concerné par ce projet urbain (du rond-point du Lac de Christus / avenue de la Résistance / Allée du Plumet / Chemin du Poulit, jusqu'en haut du quartier de la Pince), qui fait l'objet d'une traduction au PLUi-H d'abord par l'OAP 13.8 le Lac, puis par le présent projet d'OAP 13.9 La Pince.

L'étude Transitec, menée sous maîtrise d'ouvrage du Grand Dax, n'a pas étudié les voies structurantes de la commune mais visait à analyser spécifiquement le fonctionnement du carrefour des 4 chemins (intersection entre l'Avenue de la Résistance, le Boulevard Saint-Vincent-de-Paul, l'Avenue du Maréchal Foch et l'Avenue de la Liberté).

Cette étude intégrait en effet les projets de programmes immobiliers sur Saint-Paul-lès-Dax mais concluait à une saturation du carrefour des 4 chemins sur l'Avenue de la Résistance (heure de pointe du matin) et l'avenue de la liberté (heure de pointe du soir) en l'état actuel de l'aménagement du carrefour.

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20250327-20250326-14-DE
Date de télétransmission : 31/03/2025
Date de réception préfecture : 31/03/2025

2.2 Lac de Christus 28/09/2024

Collectif contre la bétonisation de Saint-Paul-lès-Dax
Bonjour,
Suite au vote de la communauté d'agglomération du Grand Dax du 25/09/2024 concernant l'OAP de la Pince, pouvez-vous nous fournir les documents ainsi que la procédure de cet OAP ?
Bien cordialement,

GRAND DAX AGGLOMÉRATION

Réponse attente adressée le 30/09/2024

Madame, Monsieur,
J'accuse réception de votre mail et le transmets au service concerné.
Une réponse vous sera apportée dans les meilleurs délais.
Concernant la procédure de la modification n°3 du PLUi-H, une adresse dédiée a été créée.
Pour toutes remarques ou observations en lien avec ce dossier, je vous remercie de bien vouloir dorénavant écrire à :
pluih.m3@grand-dax.fr
Vous en souhaitant bonne réception,
Cordialement.

Réponse apportée le 03/10/2024
Madame, Monsieur,
Une procédure de modification n°3 du PLUi-H a été prescrite par arrêté du Président en date du 23 septembre.
Elle vise à traduire réglementairement dans le document d'urbanisme le projet de la commune de Saint-Paul-lès-Dax, par des évolutions au règlement écrit et la création d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP 13.9 La Pince).
Afin de veiller à la bonne information du public sur les évolutions envisagées dans le PLUi-H, le Conseil Communautaire du 25 septembre a défini, par délibération, les modalités de la concertation, phase préalable, bien que non obligatoire pour cette procédure, à l'enquête publique.
Les modalités validées sont les suivantes :
- Mise à disposition de l'ensemble des documents validés et des décisions relatives au PLUi-H, au siège de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax ainsi qu'en Mairie de Saint-Paul-lès-Dax, lieu de réalisation du projet, et sur le site internet de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax,
- Mise à disposition, au siège de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax ainsi qu'en Mairie de Saint-Paul-lès-Dax, lieu de réalisation du projet, d'un registre permettant de consigner les observations écrites et suggestions du public,
- Les observations, suggestions et remarques pourront également être formulées par courrier à l'adresse suivante :
Communauté d'Agglomération du Grand Dax
PLUi-H – Modification de droit commun n°3
20 avenue de la gare
40100 Dax

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20250327-20250326-14-DE
Date de télétransmission : 31/03/2025
Date de réception préfecture : 31/03/2025

ou par courriel à : pluih.m3@grand-dax.fr
A ce stade, le dossier de concertation est d'ores et déjà consultable en mairie de Saint-Paul-lès-Dax ainsi qu'au siège du Grand Dax. Il sera alimenté au fur et à mesure de l'avancée de la procédure qui vient d'être engagée. En revanche, la page internet dédiée sur le site du Grand Dax est en cours de création et sera en ligne sous les meilleurs délais. Le dossier de concertation y sera ainsi consultable en ligne.
Restant à votre disposition pour toute demande supplémentaire.
Cordialement

2.3 Lac de Christus le 30/10/2024

« Collectif contre la bétonisation de Saint-Paul-lès-Dax
M. Le président du Grand Dax.
À travers notre collectif, les habitants du quartier de la Pince tiennent à vous alerter, face à l'inquiétude et au rejet de la modification du PLUI-H (modification N°3), (OAP 13.9 La Pince).
Une pétition papier avait été lancée cet été (P.J.), nous avions pu constater que beaucoup de personnes n'avaient pas d'outil informatique et n'étaient pas au courant des projets actuels et futurs pour ce quartier, nous n'avons bien entendu pas pu rencontrer tous les habitants au vu de la dimension du quartier, mais quasiment tous les habitants consultés ont signé la pétition.
Nous avons également pris note des propositions des personnes consultées pour vous les transmettre.
Voici les propositions (cette liste n'est pas exhaustive et nous vous communiquerons éventuellement d'autres propositions).
1) Pas de bâtiment R+4 (maximum R+2) et maximum R+1 près des logements actuels.
2) Moins de densification limitation à 35 logements à l'hectare (promesse de M. le maire de Saint-Paul-lès-Dax au bilan de mi-mandat).
3) Pas de parking silo.
4) Un plan de circulation qui prendrait en compte les contraintes actuelles des riverains en y intégrant les futures, afin d'assurer à toutes les mobilités de se déplacer sans contraintes et en sécurité.
5) Des arbres à feuillage persistant pour avoir ce quartier vert toute l'année.
6) Mieux protéger les riverains des nouvelles constructions dans la zones K,L,M,O,P,Q,R (voir OAP la Pince).
7) Maintenir un style architectural local.
8) Veiller à ce que les commerces (grands et petits) puissent rester dans ce quartier.
9) Anticiper les problèmes de sécurité qui risquent de se multiplier au vu de cette densification massive.
M. le président, nous espérons que nos revendications seront prises en compte dans cette modification du PLUI-H (OAP 13.9 La Pince).
Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos considérations distinguées ».

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20250327-20250326-14-DE
Date de télétransmission : 31/03/2025
Date de réception préfecture : 31/03/2025

Avis de la ville de Saint-Paul-lès-Dax du 07/03/2025

Toutes les réponses ont déjà été données par le biais de rencontres et lors de la réunion publique animée par M. le Maire de Saint-Paul-lès-Dax le 10/09/2024 (Cf. compte rendu qui figure dans le dossier de concertation).

GRAND DAX AGGLOMÉRATION

Réponse d'attente adressée le 04/11/24

Madame, Monsieur,

Nous accusons réception de votre e-mail et des 5 pièces jointes associées.

Cordialement,

Avis du Grand Dax du 11/03/2025

Les observations n°4, 5, 8, et 9 ne relèvent pas des dispositions du PLUi-H. Observation n°1 - la densification des zones urbanisées fait partie des objectifs à moyen terme dans lequel s'inscrit le PLUi-H du Grand Dax. Un épannelage des futures constructions est prévu dans le projet d'OAP afin de veiller à leur bonne insertion dans l'environnement existant. Observation n°2 - la densité de la zone répond à un besoin à moyen et long terme. Il est proposé de maintenir une perspective de 60 logements / ha en plus des surfaces de commerces et de services. Observation n°3 - les parkings silo sont suggérés par ce projet d'OAP afin de répondre à un besoin de stationnement et de désartificialisation des sols. L'insertion de ce type de construction devra être accompagnée lors de l'étape du dépôt des autorisations d'urbanisme. Observation n°6 - des zones "tampon" végétalisées sont suggérées au schéma d'aménagement de l'OAP ainsi qu'une hauteur des constructions limitée à R+1 afin de prendre en compte l'environnement existant et l'acceptation des projets par les riverains. Ces dispositions sont reprises dans les règles écrites du projet d'OAP. Observation n°7 - les règles écrites du projet d'OAP oriente les constructions pour qu'elles s'inscrivent dans une architecture régionaliste.

2.4 Madame Martine LABAT le 31/10/2024

« Madame, Monsieur,

Je me permets de vous écrire en mon nom personnel, en tant que résidente de La Pince, pour exprimer mon opposition ferme aux projets d'urbanisation prévus dans notre quartier, en particulier le projet Léopard et les Terrasses du Lac.

Ces projets, en l'état, dénaturent profondément les abords du lac de Christus, un espace naturel et de convivialité précieux pour nous, habitants de longue date. À mon sens, ces projets ne tiennent pas compte de la réalité de notre quartier et des répercussions négatives qu'ils engendreront. Bien sûr, l'entrée de la ville pourrait bénéficier d'aménagements pour améliorer son aspect visuel, mais il existe d'autres solutions, comme la plantation d'arbres, le réaménagement des pistes cyclables, ou la modernisation de certains commerces, sans bouleverser le paysage.

Ce projet prévoit des constructions massives – immeubles, parkings, et autres – qui entraîneront une densification importante dans un espace déjà limité. Cela pose un réel problème d'insécurité, surtout pour les femmes du quartier, dont je fais partie, qui voient d'un mauvais œil cette concentration accrue sur un espace restreint. Aucune infrastructure adaptée (routes, écoles, etc.)

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20250327-20250326-14-DE
Date de télétransmission : 31/03/2025
Date de réception préfecture : 31/03/2025

n'a été pensée pour accueillir cet afflux de population, et la circulation, déjà difficile à l'heure actuelle, risque de s'aggraver de manière significative.
Par ailleurs, le projet de démolition d'un rond-point pour en construire un autre à proximité, au coût estimé de 500 000 €, est un exemple de dépenses injustifiées qui pèseront sur les habitants. Cela semble être une décision prise davantage pour satisfaire un promoteur que pour répondre aux besoins réels du quartier.
De plus, je suis consternée par le manque de communication autour de ces projets ; il est évident que de nombreux habitants ne sont toujours pas informés de ces changements, et cela crée un sentiment de frustration et d'inquiétude. Notre quartier, composé de résidents de longue date, se caractérise par des valeurs de solidarité et d'entraide, renforcées par une amicale qui existe depuis plus de 80 ans. Ce projet met en péril notre cadre de vie et compromet la possibilité pour les familles de transmettre leur bien à leurs enfants et petits-enfants, qui risquent de voir leur patrimoine perdre en valeur.
Je vous prie donc de reconsidérer ce projet, en prenant en compte l'avis des habitants, pour préserver un cadre de vie respectueux de notre environnement et de notre communauté.
Je vous remercie par avance pour l'attention que vous porterez à ce message.
Cordialement,
Martine labat Saint Paul les Dax/ la pince/poustagnac - Je vous remercie par avance pour l'attention que vous porterez à ce message. »

Avis de la ville de Saint-Paul-lès-Dax le 07/03/2025
Le projet permet de répondre à la nécessité de construire des logements, d'anticiper les obligations du ZAN (zéro artificialisation nette) et réhabiliter une entrée de ville dégradée par la multiplication d'enseignes commerciales mais aussi de friches. La prise en compte environnementale permettra de renaturer les sols en appliquant 30% de surface en pleine terre alors qu'aujourd'hui 90% est imperméabilisé. Cette urbanisation alliant mixité d'usage avec des commerces en rez-de-chaussée et des logements aux étages ainsi qu'une mutualisation des stationnements répond aux appels à projet initiés par l'Etat pour requalifier ces zones commerciales dans toute la France. Les nombreuses rencontres et les articles diffusées sur le sujet participent à la parfaite information des Saint Paulois sur le projet. Beaucoup adhèrent d'autres pas. L'aménagement du carrefour entre l'avenue de la Résistance et la rue Toulouse Lautrec, contribue à l'amélioration des abords du lac puisque nous supprimons la grande partie du rond-point ainsi que le tronçon de la rue Toulouse Lautrec pour les transformer en espace vert paysager, soit environ plus de 1 000m². La plus grosse partie de cet aménagement est financé par le promoteur des Terrasses du Lac qui en plus doit céder gratuitement et aménager à ses frais la nouvelle liaison permettant de relier la rue Toulouse Lautrec avec l'avenue de la Résistance. Tous ces travaux sont guidés par un souci d'amélioration pour supprimer ces friches commerciales qui détériorent le cadre de vie et non pour satisfaire des promoteurs.

GRAND DAX AGGLOMÉRATION

Accusé de réception adressé le 04/11/2024
Madame,
Nous accusons réception de votre e-mail.
Cordialement,

Avis du Grand Dax du 04/03/2025
Observation qui n'est pas en lien direct avec ce projet d'OAP.

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20250327-20250326-14-DE
Date de télétransmission : 31/03/2025
Date de réception préfecture : 31/03/2025

2.4 Madame Isabelle TERRAZ le 01/11/2024

« Madame Mr, bonjour,
Sur le projet qui concerne le quartier de la pince, je suis très étonnée que ne soit pas exigible que le caractère landais soit conservé.
Il est à noter à la différence de Seignosse qu'il n'y a aucune unité demandée dans les constructions.
Aussi, commes critiques de ce projet :
Je demanderais que
1/ soit conserver la caractéristique LANDAISE , petit balcon en bois, bois apparant
2/ Peu d'étages même si mitoyennes (2 étages max)
3/ Des vrais espaces verts qui vont se pérennisés pas des mascarades (un été chaud et tout le tour végétalisme est détruit !!!) les bacons végétalismes ne sont pas garantis puisqu'ils dépendent des propriétaires / locataires)
4/ pas de parking silo (bruyants cf chanzy) - laids …
Je m'inspire de ce lien https://www.seignosse.fr/seignosse-a-venir/
Nous pouvons faire aussi bien et même mieux …
NE RENONÇONS PAS À NOS RACINES
AYONS LE COURAGE DE SE BATTRE pour les traditions .. le respect de la nature et non le MERCANTILISME
merci de votre écoute et j espère que vous nous entendrez .
Cordialement
Isabelle terraz »

Avis de la ville de Saint-Paul-lès-Dax le 07/03/2025
Le principe de qualité architecturale prévu dans l'OAP de LA PINCE prévoit une inspiration contemporaine balnéaire et thermale à proximité du lac, comme les constructions qui sont implantées sur la rive Nord et Est : Hôtel du Lac, Calicéo, le Casino… Pour le reste de la zone vers le Sud, c'est une architecture régionaliste qui guidera la forme des constructions. Pour répondre à la nécessité de logements et conserver 30% de pleine terre, il est impératif d'augmenter le nombre de niveau qui correspond à des hauteurs similaires existantes déjà sur le territoire communal. L'avantage des parkings silos est qu'ils évitent un étalement des surfaces imperméabilisées et permettent une mutabilité dans le temps si le besoin d'utiliser les automobiles diminue. Une attention particulière sera portée sur l'insertion paysagère de ces parkings-silo.

GRAND DAX AGGLOMÉRATION

Accusé de réception adressé le 04/11/2024
Madame,
Nous accusons réception de votre e-mail.
Cordialement,

Avis du Grand Dax du 11/03/2025
Les observations sont similaires aux remarques ci-dessus. Cf. avis formulés.

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20250327-20250326-14-DE
Date de télétransmission : 31/03/2025
Date de réception préfecture : 31/03/2025

2.5 Monsieur Philippe LAHAIT le 05/11/2024

« M.LAHAIT Philippe - 40990 Saint-Paul-lès-Dax
Au Service urbanisme du Grand Dax
Madame, Monsieur,
Suite à la modification N° 3 du PLUI-H prévu pour le quartier de la Pince (OAP 13.9 la Pince), je vous fais part de mes observations et de mon opposition à ce projet.
Je suis conscient qu' il y a un manque de logements, mais concentrer plus de 2000 logements et plus de 5000 personnes dans une si petite zone me parait complètement inapproprié, une trop grande densification est envisagée avec tous les problèmes que cela peut poser. Je vous fais part de mes principaux arguments en défaveurs du projet prévu :
1) La construction de logements en R+4 et R+3 n'est pas du tout en harmonie avec ce quartier (UC2). Les projets Anguiaou et Tchanka, Petit Tallebay, Liberté sont plafonnés à R+2.
2) La densification prévue est beaucoup trop importante (30 Logements /hectare maximum, serait plus harmonieux dans ce quartier).
3) Les parkings silo sont inesthétiques et peu accueillants.
Il ne faut pas non plus oublier les problèmes de circulation que cela pourrait causer, d'assainissement et aussi de sécurité. Des gros commerces pourraient se déplacer, attirés par l'appât du gain.
À titre personnel, je suis pleinement impacté par ces modifications, je n'ai actuellement aucun vis-à-vis sur les parcelles concernées (M, N et O ancien plan OAP la Pince), sur les modifications prévue, l'écran végétal de la zone M est supprimé et le terrain a été surélevé de façon artificielle. Concernant la zone N et O vous n'avez pas jugé utile de prévoir des végétaux ni des logements R+1, il y aura donc des troubles anormaux de voisinages, car ces logements auront une vue directe sur ma propriété.
Merci de bien vouloir prendre en considération ces éléments pour que notre quartier de la Pince continu d'être accueillant.
Cordialement,
Philippe LAHAIT »

<u>Avis de la ville de Saint-Paul-lès-Dax le 07/03/2025</u>
Concernant la densité et les parkings silo, Cf. avis sur les observations du "Lac de Christus" et Mme LABAT ci-dessus.
Concernant la comparaison avec les opérations Anguiaou, Tallebay ou Liberté et l'OAP du Lac, la différence est essentielle. Les unes sont situées sur des terrains nus et classées en 1AU alors que l'OAP du Lac et ce projet d'OAP La Pince sont classées en UXcom et UC2 ce qui permet une transformation d'une urbanisation dégradée, imperméabilisée à 90% avec des friches et des commerces en mutation permanente. Les écrans végétaux envisagés et les bâtiments R+1 permettront de limiter les nuisances pour les riverains.

GRAND DAX AGGLOMÉRATION

<u>Accusé de réception adressé le 05/11/2024</u>
Bonjour,
Nous accusons réception de votre e-mail.
Cordialement.

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20250327-20250326-14-DE
Date de télétransmission : 31/03/2025
Date de réception préfecture : 31/03/2025

Avis du Grand Dax du 11/03/2025
Observation similaire aux remarques déjà formulées.
Cf. avis ci-dessus.

2.6 Monsieur Vincent SORIANO et Madame Amélie RAFFARIN le 06/11/2024

« Bonsoir Madame, Monsieur,
Je me permets de vous écrire concernant le projet de modification du plan d'urbanisme du quartier de la Pince, qui prévoit la construction de 2000 logements pour accueillir 5000 habitants supplémentaires, avec des immeubles de 5 niveaux et des parkings silos aériens. Dans le cas du projet, « Les Terrasses du Lac". Ce projet, de par son ampleur, soulève de nombreuses préoccupations quant à son impact sur notre cadre de vie et sur l'environnement local. Voici les principales objections et propositions que je souhaite soumettre :

- *Vibrations des habitations et fragilité du réseau routier : Aujourd'hui déjà, le passage fréquent de camions et de grosses camionnettes dans notre rue provoque des vibrations importantes dans les maisons environnantes. Ces vibrations, récurrentes, soulignent une fragilité du réseau routier et de la chaussée, qui pourrait être aggravée par l'augmentation prévue du trafic liée à un tel projet.*
- *Problèmes de circulation existants et impact futur : L'avenue de la Résistance est une voie structurante qui supporte déjà un trafic important aux heures de pointe. Rajouter des flux supplémentaires sur les rues résidentielles adjacentes, comme la rue Toulouse Lautrec, exacerberait les nuisances pour les riverains. Il est essentiel que les futurs logements prévus dans ce projet disposent d'un accès principal directement relié à l'avenue de la Résistance, afin de limiter la surcharge des rues secondaires et de préserver la tranquillité des habitants.*
- *Hauteur des constructions et impact visuel : La construction d'immeubles de 5 niveaux et d'un parking silo aérien aura un impact visuel considérable sur le quartier. Une telle hauteur risque de dénaturer l'esthétique et l'harmonie de l'environnement, notamment à proximité des espaces naturels comme le lac. Il est impératif de reconsidérer ces dimensions pour préserver l'équilibre visuel du quartier et limiter les nuisances esthétiques que ces structures imposantes pourraient engendrer.*
- *Réduction significative du nombre de logements prévus : Une densification aussi importante du quartier entraînerait une saturation des infrastructures existantes, amplifiant les problèmes de circulation, de stationnement et de gestion des flux.*
- *Impact environnemental et ajout de verdure : Ce projet de bétonisation risque d'avoir des conséquences irréversibles sur l'environnement local. Il est crucial de préserver et même d'étendre les espaces verts, afin de garantir une continuité avec les zones naturelles déjà existantes, comme celles autour du lac, et d'atténuer les nuisances visuelles des nouvelles constructions.*
- *Nuisances liées aux travaux : La durée des travaux, qui sera nécessairement longue, engendrera bruit, poussière et vibrations, au détriment des riverains proches des chantiers.*
- *Pour répondre à ces préoccupations, je vous invite à envisager :*
- *La création d'accès principal aux futurs logements directement depuis l'avenue de la Résistance, afin de réduire l'impact sur les rues résidentielles et de limiter les nuisances pour les habitants actuels.*
- *Une révision du projet en réduisant le nombre de logements et en adaptant la hauteur des*

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20250327-20250326-14-DE
Date de télétransmission : 31/03/2025
Date de réception préfecture : 31/03/2025

immeubles ainsi que celle du parking silo, afin de préserver l'équilibre visuel et le cadre naturel du quartier.

- *Des mesures pour minimiser les nuisances pendant la phase de travaux, en limitant les horaires bruyants et en installant des dispositifs de réduction de la poussière et des vibrations.*

Ce projet mérite une révision approfondie afin d'assurer un équilibre entre le développement nécessaire et la préservation de la qualité de vie et de l'environnement dans notre quartier.
Je reste à votre disposition pour échanger davantage sur ces points et contribuer à une réflexion constructive.
Dans l'attente de votre retour, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.
Amélie Raffarin et Vincent Soriano »

Avis de la ville de Saint-Paul-lès-Dax du 07/03/2025
Concernant le nombre de logements et la circulation, Cf. avis sur les observations formulées par le « Lac de Christus » et Madame Labat ci-dessus. Il est nécessaire d'expliquer ou rappeler qu'aujourd'hui 90% de la surface de l'OAP est imperméabilisée par les commerces et leurs aires de stationnement. Le projet permettra une renaturation de 30% de ces espaces puisque chaque projet devra respecter 30% de surface du terrain en pleine terre. Même si la hauteur des projets sera d'environ 18 mètres, ils seront implantés le long de l'avenue de la Résistance et ceux situés le long des habitations existantes devront avoir un gabarit maximum de R+1 avec des jardins en mitoyenneté. Une organisation des travaux devra permettre de respecter les heures légales et limiter les nuisances pour veiller à la quiétude des foyers alentour.

GRAND DAX AGGLOMÉRATION

Accusé réception adressé le 18/11/2025
Bonjour,
Nous accusons réception de votre e-mail.
Cordialement.

Avis du Grand Dax du 11/03/2025
Ce projet d'OAP vise à encadrer la mutation de ce secteur à moyen et long terme afin de permettre une mixité d'usages, la création de logements aux étages des constructions. L'effort de désimperméabilisation des sols participe à l'équilibre des sols et à la qualité de vie des habitants. Les réponses relatives aux perspectives de circulations ont été abordées lors de la réunion publique organisée par la Mairie de Saint-Paul-lès-Dax le 10/09/2024 (Cf. compte-rendu qui figure dans le dossier de concertation). La nuisance liée aux travaux ne relève pas de cette procédure d'évolution du PLUi-H.

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20250327-20250326-14-DE
Date de télétransmission : 31/03/2025
Date de réception préfecture : 31/03/2025

2.7 – Madame Maïté LORIDO 17/11/2024

« Bonjour,
Je souhaite m'opposer au projet tel qu' il est, à savoir en R+4.
Je comprends qu'il faille construire plus d'habitat, mais en R+2, afin de conserver à ce site du lac de christus son attrait à la fois touristique et local.
La suppression du rond-point actuel est également, à mon avis, un gaspillage éhonté d'argent public.
Merci de tenir compte des avis des citoyens Saint Paulois.
Cordialement,
Maïté LORIDO »

Avis de la ville de Saint-Paul-lès-Dax en date du 07/03/2025
Cf. avis donné concernant les observations faites par Mesdames LABAT et TERRAZ ci-dessus. Cette observation concerne le secteur de l'OAP le Lac en vigueur, approuvée par le Conseil communautaire du 14 février 2024.

GRAND DAX AGGLOMÉRATION
Accusé de réception adressé le 18/11/2024
Madame,
Nous accusons réception de votre e-mail.
Cordialement.

Avis du Grand Dax du 07/03/2025
Observation qui n'est pas en lien direct avec ce projet d'OAP.

2.8 – Monsieur Daniel FABBRI le 21/11/2024

« Comme beaucoup de résidents du quartier je déplore le projet si "ambitieux "tel qu'il nous est imposé car notre avis n'a pas été demandé.

D'une part ce futur immeuble nous semble trop imposant vu qu'il va être situé trop à proximité du lac dont le cadre naturel est le lieu d'attraction principal de notre ville. Un immeuble de R+2 aurait pu suffire.

Nous déplorons la modification du plan de circulation et du rond-point avec les coûts que cela suppose. De plus cette avenue est déjà très passante et souvent il y a des ralentissements et des bouchons . Je crains que les études d'impact sur la circulation n'aient pas été faites si on considère l'ensemble du projet Léopard qui prévoit autant de nouveaux logements.

Quand sera-t-il aussi des problèmes de sécurité et de délinquance ?

Nous sommes préoccupés et nous nous posons même la question de rester ou pas sur St Paul les Dax.

Daniel Fabbri - St Paul l Dax"

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20250327-20250326-14-DE
Date de télétransmission : 31/03/2025
Date de réception préfecture : 31/03/2025

Avis de la ville de Saint-Paul-lès-Dax du 07/03/2025

Cf. avis sur les observations formulée par le "Lac de Christus", Mme LABAT ci-dessus. Cette observation concerne le secteur de l'OAP le Lac en vigueur, approuvée par le Conseil communautaire du 14 février 2024.

GRAND DAX AGGLOMÉRATION

Accusé réception adressé le 22/11/2024
Bonjour Monsieur,
Nous accusons réception de votre e-mail.
Cordialement.

Avis du Grand Dax du 07/03/2025
Observation qui n'est pas en lien direct avec le projet d'OAP.

2.8 – Monsieur Olivier DALY le 02/12/2024

« Bonjour,
Je vous adresse ce message pour exprimer mes interrogations concernant ce projet.
En premier lieu, comment se fait il que la modification du pluih ait été adoptée alors que le commissaire enquêteur a émis un avis défavorable en relevant le manque d'informations et de concertation de la population sur ce dossier ?
Comment se fait il que ce soit la commune de Saint Paul les Dax qui prenne en charge une partie des frais de réaménagement d'une voirie existante et opérationnelle pour un projet privé ?
Ce d'autant plus que cette voirie est propriété du département avant sa cession à la commune à la fin du projet.
Enfin, comment peut-on valider un projet alors que la charte architecturale et patrimoniale de la ville (votée à l'unanimité au conseil municipal de Septembre 2023) n'est pas respectée ?
J'espère que ces quelques questions sauront trouver une réponse auprès de vos services.
Cordialement
Olivier DALY »

Avis de la ville de Saint-Paul-lès-Dax du 07/03/2025
Observation qui concerne d'une part l'approbation de la modification n°1 du PLUi-H et d'autre part le projet urbain partenarial (PUP) créé pour la phase opérationnelle du projet des terrasses du Lac. Les dispositions ayant permis de créer l'OAP le Lac sont précisées dans la délibération d'approbation de ladite procédure, consultable sur le site Internet du Grand Dax. Le commissaire enquêteur désigné pour cette procédure de modification n°1 a émis un avis favorable avec une réserve et une recommandation. Son avis portait sur la forme et non sur le fond puisqu'il vantait même la volonté de la collectivité pour la réalisation de ce projet vertueux. La réserve a été levée par la création de l'OAP le Lac lors de l'approbation de la procédure par le Conseil communautaire du 14/02/2024. Concernant le financement des aménagements, Cf. réponses à Lac de Christus et Mme LABAT ci-dessus. Il est précisé qu'une délégation de maitrise d'ouvrage du Conseil Départemental permet à la Mairie de Saint-Paul-lès-Dax de transformer cette voie qui deviendra, à terme, une voirie communale. La majoration de la taxe d'aménagement dans ce

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20250327-20250326-14-DE
Date de télétransmission : 31/03/2025
Date de réception préfecture : 31/03/2025

secteur permettra de financer les nouveaux équipements utiles à tous les habitants du quartier : espaces associatifs, sportifs, scolaires… Concernant la charte, Cf. réponse faite à Mme TERRAZ ci-dessus.

GRAND DAX AGGLOMÉRATION

Accusé de réception adressé le 02/12/2024
Bonjour Monsieur,
Nous accusons réception de votre e-mail.
Cordialement.

Avis du Grand Dax du 07/03/2025
Observation qui concerne d'une part l'approbation de la modification n°1 du PLUi-H et d'autre part le projet urbain partenarial (PUP) créé pour la phase opérationnelle du projet des terrasses du Lac. Les dispositions ayant permis de créer l'OAP le Lac sont précisées dans la délibération d'approbation de ladite procédure, consultable sur le site Internet du Grand Dax. Le commissaire enquêteur désigné pour cette procédure de modification n°1 a émis un avis favorable avec une réserve et une recommandation. La réserve a été levée par la création de l'OAP le Lac lors de l'approbation de la procédure par le Conseil communautaire du 14/02/2024.

2.8 Madame Emilie VOISIN le 10/12/2025

« Bonjour,
Notre Etude est chargée de la vente d'un bien sis sur la commune de St Paul Les Dax.
A ce titre, pourriez-vous me transmettre de plus amples éléments concernant la Servitude d'Utilité Publique (SUP) du système d'endiguement ?
Dans l'attente et vous en remerciant par avance,
Cordialement
OFFICE NOTARIAL CAPDEVILLE DAGNAN »

GRAND DAX AGGLOMÉRATION

Accusé de réception adressé le 10/12/2024
Bonjour,
Nous accusons réception de votre e-mail.
Cordialement.

Réponse apportée le 10/12/2024
Bonjour Madame,
Pour faire suite à votre demande, vous trouverez des renseignements/informations sur le site du Grand Dax au lien suivant :
https://www.grand-dax.fr/servitude-dutilite-publique-du-systeme-dendiguement/
Sinon, vous pouvez vous rapprocher de la mairie de Saint-Paul-lès-Dax.
Vous en souhaitant bonne réception,
Cordialement.

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20250327-20250326-14-DE
Date de télétransmission : 31/03/2025
Date de réception préfecture : 31/03/2025

2.9 Lac de Christus le 02/01/2025

« Collectif contre la bétonisation de Saint-Paul-lès-Dax
M. Le président du Grand Dax.
Suite à notre courriel du 30/10/2024, nous voulions vous informer que la liste des revendications des personnes que nous avons consultées concernant les projets d'urbanisme (OAP 13.9 La Pince) a été mise à jour.
Voici cette liste mise à jour :
1)Pas de bâtiment R+4 (maximum R+2) et maximum R+1 près des logements actuels.
2) Moins de densification : limitation à 35 logements à l'hectare (promesse de M. le maire de Saint-Paul-lès-Dax au bilan de mi-mandat).
3) Pas de parking silo. Parking de surface ou en sous-sol.
4) Un plan de circulation qui prendrait en compte les contraintes actuelles des riverains en y intégrant les futures, afin d'assurer à toutes les mobilités de se déplacer sans contraintes et en sécurité (piste cyclable, trottoir assez large pour tous, pas de sens interdit).
5) Des arbres à feuillage persistant à proximité des bâtiments pour avoir ce quartier vert toute l'année et atténuer cet effet de bétonisation.
6) Mieux protéger les riverains des nouvelles constructions dans les zones K, L, M, O, P, Q, R (voir OAP la Pince).
7) Maintenir un style architectural local.
8) Veiller à ce que les commerces (grands et petits) puissent rester dans ce quartier.
9) Anticiper les problèmes de sécurité qui risquent de se multiplier au vu de cette densification massive.
10) Des services publics pour tous et adaptés à l'augmentation de la population de notre ville (crèches, maison de retraite, école, espaces culturels et sportifs…).
M. le Président, nous espérons que nos revendications seront prises en compte dans cette modification du PLUI-H (OAP 13.9 La Pince).
Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos considérations distinguées. »

Avis de la ville de Saint-Paul-lès-Dax le 07/03/2025
Observations identiques à celle formulée le 30/10/2024. Les réponses ont déjà été données par le biais de rencontres et lors de la réunion publique du 10/09/2024 (Cf. compte rendu qui figure dans le dossier de concertation).

GRAND DAX AGGLOMÉRATION

Accusé de réception adressé le 02/01/2025
Bonjour,
Nous accusons bonne réception de votre message.
Cordialement.

Avis du Grand Dax du 11/03/2025
Cf. réponses apportées à l'observation formulée par « Lac de Christus » en date du 30/10/2024.

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20250327-20250326-14-DE
Date de télétransmission : 31/03/2025
Date de réception préfecture : 31/03/2025

CHAPITRE 3 – BILAN DE LA CONCERTATION

Le Grand Dax a respecté les règles d'affichage et de publicité pour :

- L'arrêté de prescription affiché pendant un mois à compter du 27 septembre 2024, et objet d'une parution dans le Sud-Ouest du 3 octobre 2024,
- La délibération d'arrêt des modalités de concertation publique affichée pendant un mois à compter du 2 octobre 2024, dans les mairies des communes membres et au siège du Grand Dax et objet d'une parution dans le Sud-Ouest du 8 octobre 2024.
- L'arrêté de prescription ainsi que la délibération d'arrêt des modalités de concertation publique ont été publiés sur le site Internet du Grand Dax le 7 octobre 2024.

Le Grand Dax a également déposé le 30 septembre 2024, en mairie de Saint-Paul-lès-Dax ainsi qu'au siège du Grand Dax, un dossier de concertation comprenant un registre à disposition du public afin que celui-ci puisse y rapporter ses observations.
Ces derniers, ainsi que le site internet du Grand Dax, ont été alimentés des différents documents relatifs au projet de Modification de droit commun n°3 du PLUi-H.
Le Grand Dax a veillé, au fur et à mesure de l'avancée du projet, à l'actualisation et à l'alimentation des dossiers de concertation.

Les registres papier disponibles au siège du Grand Dax et en Mairie de Saint-Paul-lès-Dax comportent:

- 0 observation sur le registre disponible en mairie de Saint-Paul-lès-Dax,
- 0 observation sur le registre disponible au siège du Grand Dax,

La commune de Saint-Paul-lès-Dax n'a été destinataire d'aucune observation par voie de courrier sur ce projet de Modification n°3 du PLUi-H.

Le Grand Dax a enregistré 0 observation par voie de courrier.
13 observations ont été réceptionnées par courriel sur la boîte e-mail dédiée :

- Elles ont toutes donné lieu à une réponse d'attente et de renvoi vers les documents à disposition et actualisés sur le site internet du Grand Dax ou dans les dossiers techniques à disposition du public en mairie de Saint-Paul-lès-Dax et au siège du Grand Dax ;
- 1 réponse a pu être apportée concernant une question relative à la circulation et la réalisation d'une étude d'impact dans ce secteur, réponse complétée par la commune de Saint-Paul-lès-Dax, puis par le Grand Dax ;
- 2 e-mails ont pu être traités (demandes de documents disponibles en ligne) ;
- 1 e-mail concernait un dossier qui n'est pas en lien avec cette procédure.

La commune de Saint-Paul-lès-Dax a été sollicitée pour émettre un avis sur 9 des 13 observations réceptionnées par voie de courriel. La commune rappelle en synthèse que ce projet participe à l'effort de densification des zones déjà urbanisées afin d'augmenter l'offre en logements et s'inscrit ainsi dans la trajectoire du zéro artificialisation nette. Il s'agit également de réhabiliter une entrée de ville dégradée dans un secteur à ce jour essentiellement à vocation économique afin de permettre la renaturation des sols et une mixité d'usage. Une réunion publique d'information ainsi qu'une réunion d'échange avec les acteurs économiques ont été organisées par la commune le 10 septembre 2024. La commune rappelle que les observations recueillies sont similaires aux sujets abordés lors de cette présentation qui a fait l'objet d'un compte rendu qui figure dans le dossier de concertation.

L'analyse des observations émises et les réponses apportées permettent de :

- Rappeler l'objet de ce projet d'OAP ;
- Apporter une réponse aux préoccupations recueillies ;
- Rappeler que la participation du public se poursuivra lors de l'enquête publique à venir ;