

Saint-Paul-lès-Dax, le 27 août 2024

**M. CINGAL Georges
SEPANSO
1581 Route de Cazordite
40 300 CAGNOTTE**

N/Réf: DD

Affaire suivie par: Didier DUSSAUT responsable du pôle urbanisme-aménagement (☎ 06 74 68 07 18)

Objet: OAP LA PINCE

Monsieur Cingal,

Lors de la séance du 24 septembre 2020, le Conseil Municipal de la commune délibérait pour définir les orientations et la stratégie dans les domaines foncier et écologique sur le territoire saint-paulois, notamment le long de l'avenue de la Résistance. Dans cette délibération était ainsi actée la volonté de la Municipalité de devenir une ville à énergie positive à l'horizon 2030.

Les objectifs poursuivis par les évolutions portées sur le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) au printemps dernier sont de répondre à l'urgence de l'habitat, de l'emploi et du climat, qui frappe de nombreux habitants du territoire. Le projet transformera progressivement, à un horizon de quarante ans voire certainement plus, la zone du bas du lac jusqu'à la chapelle de La Pince, en proposant une mixité d'usages (logements, commerces de toutes tailles, entreprises, services publics et privés, etc.) et sociale, dans une logique de transition énergétique, environnementale et sociétale.

Dans cette optique, une étude d'urbanisme a été réalisée par le Cabinet d'architecture Samazuzu, qui a permis de proposer une requalification de la zone commerciale située du bas du lac de Christus jusqu'à la chapelle de La Pince.

Pour donner un éclairage à vos observations, nous vous précisons que le nouvel aménagement propose une renaturation des sols sur 40% de la zone, alors qu'aujourd'hui 90% de la surface est imperméabilisée. Aucune construction ne sera implantée en dehors de la zone urbanisée pour respecter la quiétude du Lac. Des espaces verts publics, accessibles à tous, vont voir le jour et remplaceront des espaces routiers aujourd'hui bitumés, notamment entre le nouveau bâtiment des Terrasses et le lac, afin de bénéficier d'un cadre encore plus agréable et poursuivre les trames vertes et bleues entre Abesse et l'Adour. Tout cela sans porter atteinte aux espaces naturels existants.

La hauteur maximale des futures constructions ne sera pas plus importante que certaines réalisées depuis plusieurs décennies (Hôtel du Lac : R+4, Jardins du Lac : R+5, immeuble de Plaisance : R+4, pour ne citer qu'eux). La majorité des bâtiments limitrophes aux lotissements existants auront une hauteur de R+1, avec un épannelage pour les résidences, pour respecter l'intimité des personnes résidants dans le quartier et s'insérer en harmonie avec le tissu urbain existant. Les bâtiments s'inscriront dans le respect de la charte architecturale et patrimoniale réalisée sous l'égide de notre historien de l'art Kévin Laussu et adoptée en juillet 2023 par le Conseil Municipal, avec une spécificité pour l'architecture thermale.

Dans la perspective de l'application du ZAN (zéro artificialisation nette) et pour répondre aux sollicitations gouvernementales de requalifications des zones commerciales, ce projet vertueux environnementalement permettra de concilier une production de logements sur des zones déjà artificialisées tout en maintenant des activités commerciales en rez-de-chaussée, et accentuer le développement des circuits courts de consommation.

La densité sera gérée dans le respect de l'emprise au sol, l'application des règles de prospect et des règles en matière de stationnement ainsi que toutes les règles imposées par le PLUI.

La Municipalité souhaite que les projets s'inspirent du référentiel éco quartier, ce qui permettra le raccordement au réseau de géothermie rénové en proximité par la Ville, favoriser les parkings silos qui bénéficient d'un bilan carbone plus favorable que les sous-sols et permettent une mutabilité dans le temps, développer le réseau de liaisons douces et les transports en commun dans la droite ligne du « démonstrateur » réalisé plus haut sur l'avenue, favoriser la proximité des logements avec les commerces et les services. De plus, une étude EIS (étude d'impact en santé) est en cours à Saint-Paul-lès-Dax, sous le patronage et en pleine coopération avec l'Agence Régionale de Santé. C'est une première dans le Département des Landes. La méthode sera déployée aux projets à venir sur la zone concernée. Des éléments ont d'ores et déjà servi aux réflexions concernant les Terrasses du Lac.

Concernant la voirie et les circulations, des études ont été réalisées par des entreprises spécialisées. Le nombre de places de stationnements sera bien en conformité avec le PLUI ainsi que les lois et règlements en vigueur. Des stationnements spécifiques aux mobilités douces seront réalisés. Le rond-point actuel va être remplacé par un rond-point paysager « ovoïde », permettant une circulation fluide et les girations nécessaires aux gabarits des véhicules intervenants sur la zone. Ce nouveau rond-point fera de la place une fois encore aux mobilités douces et actives, dans la continuité de la réalisation précédente.

Par ailleurs, l'entrée de l'allée du Plumet sera décalée d'une cinquantaine de mètres vers l'ouest, se connectant directement sur le rond-point. Cette route, à double sens avec trottoirs, assurera la jonction avec la rue Toulouse-Lautrec et l'allée du Plumet, permettant aux riverains de bénéficier des mêmes accès, mais en évitant d'orienter le trafic routier vers les quartiers résidentiels, de sorte à répondre aux sollicitations des riverains. Par ailleurs, ce nouveau positionnement permettra une meilleure sécurité au croisement de la rue Toulouse-Lautrec et de l'allée du Plumet, où de nombreux automobilistes font preuve de vitesse excessive, de non-respect des arrêts réglementaires, ou encore coupent dangereusement le virage. Une fois encore, l'ensemble de l'ilot sera végétalisé.

Enfin, et de manière plus « surprenante », vous nous demandez d'imposer la réalisation d'une résidence publique moderne pour personnes très âgées dans le quartier de la Pince. Je vous rappelle que cela n'est pas du ressort de la Municipalité, mais que nous sommes tout à fait disponibles pour recevoir des organismes porteurs de ce type de projet pour les orienter vers les propriétaires des parcelles concernées et développer ce type d'aménagement. La modification prévue en créant cette OAP permettra justement la réalisation de ce type de projet alors qu'aujourd'hui la zone UX COM ne l'autorise pas. Par ailleurs, la Municipalité porte déjà un projet de résidence autonomie avec Eneal et Logea, en cours de construction, qui devrait ouvrir en 2026. Elle travaille aussi à maintenir et améliorer ses EHPAD pour délivrer un service de Qualité. J'ajoute qu'une résidence pour séniors est aussi déjà présente dans le quartier de la Pince et bénéficie aujourd'hui de disponibilités d'accueil en nombre.

Restant à votre disposition pour vous apporter toutes les précisions que vous jugerez utiles, veuillez agréer, Monsieur Cingal, l'assurance de ma considération distinguée.

Bien à vous,

Julien BAZUS

Maire de Saint-Paul-lès-Dax

Conseiller Régional de Nouvelle Aquitaine

