Envoyé en préfecture le 26/05/2021
Reçu en préfecture le 26/05/2021
Affiché le 26/05/2021
ID : 040-244000675-20210521-ARR08_2021-AR

HABITAT MOBILITÉS ÉCONOMIE ENVIRONNEMENT PATRIMOINE

PLUi-H

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
valant Programme Local de l'Habitat

4.16 – PERIMETRES DE SURSIS A STATUER

PLUi-H approuvé le 18 décembre 2019 :	
1ère Mise à jour des Annexes	Le Président, M Julien DUBOIS

grand-dax.fr

GRAND DAX AGGLOMÉRATION

Envoyé en préfecture le 26/05/2021
Reçu en préfecture le 26/05/2021
Affiché le 26/05/2021
ID : 040-244000675-20210521-ARR08_2021-AR

Département des Landes
Arrondissement de Dax
Canton de Dax-Nord

CERTIFIE EXECUTOIRE POUR AVOIR ÉTÉ
REÇU A LA PRÉFECTURE LE 29/09/2020
AFFICHÉ, PUBLIÉ, NOTIFIÉ LE 29/09/2020
P/ Le Maire,
Par délégation , le Directeur Général des Services

MAIRIE de ST-PAUL-LES-DAX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

du Conseil Municipal
de la Commune de Saint-Paul-Lès-Dax

Séance du 24 septembre 2020

L'AN DEUX MILLE VINGT LE VINGT-QUATRE DU MOIS DE SEPTEMBRE A 19 HEURES.

Le Conseil Municipal de la commune de Saint-Paul-lès-Dax dûment convoqué s'est réuni dans la salle Félix Arnaudin, avec retransmission des débats en direct, dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire et afin de lutter contre la propagation de l'épidémie de COVID-19 sous la présidence de Monsieur Julien BAZUS, Maire de Saint-Paul-lès-Dax.

Etaient présents : M. Julien BAZUS, Mme Sylvie PÉDUCASSE, M. Jean LAVIELLE, Mme Martine GAY, M. Alain GODOT, M. Sébastien DUCASSE, Mme Delphine GRELLIER-LÉGLISE, M. Joël LÉONARD, Mme Annette DEMBA-SAÜQUÈRE, Mme Catherine FAVARD, M. André HUMEAU, M. Frédéric DURAN, Mme Chantal COMETTI, M. Jean-Yves TRÉVIAN, Mme Hélène DEYRIS, M. Emmanuel VIGNES, Mme Marine BRU, Mme Michèle SERRÉ, M. Thierry LHEUREUX, Mme Dominique MORA, M. Bruno DUBROCA, M. Laurent LAFOURCADE, M. Dominique ROMAIN, Mme Catherine LAGRASSE, M. Jean PÉTRAU, Mme Christine GIRODET, Mme Julie YDJEDD, M. Jean-Claude BLANES.

Absents ayant donné procuration : Mme Christine BEYRIS donne pouvoir à Mme Marine BRU, M. Nicolas PÉCASTAINGS donne pouvoir à Mme Michèle SERRÉ, Mme Catherine BEAULIEU donne pouvoir à Mme Martine GAY, M. Jacques MAILLEFER donne pouvoir à M. André HUMEAU, Mme Nathalie DURQUÉTY donne pouvoir à M. Dominique ROMAIN.

Secrétaire de séance : Mme Hélène DEYRIS
Date convocation : 18 septembre 2020
Date affichage : 18 septembre 2020
Nombre de Conseillers en exercice : 33
Nombre de Conseillers présents : 28
Votants : 33
Pour : 26
Contre : 7 (M. Bruno DUBROCA, M. Laurent LAFOURCADE, M. Dominique ROMAIN, pp Mme Nathalie DURQUÉTY, Mme Catherine LAGRASSE, M. Jean PÉTRAU, M. Jean-Claude BLANES).
Abstention : 0

Rapporteur : M. Le Maire

n° 2020-09-14 : **Orientation et stratégie dans les domaines foncier et écologique.**

Envoyé en préfecture le 26/05/2021
Reçu en préfecture le 26/05/2021
Affiché le 26/05/2021
ID : 040-244000675-20210521-ARR08_2021-AR

Il ne peut échapper à personne, et plus particulièrement aux élus municipaux, que les stratégies foncières sont au cœur de toute politique publique d'aménagement et de développement du territoire des collectivités locales.

Que ce soit pour renforcer l'attractivité d'un territoire, réduire des inégalités spatiales, satisfaire les besoins des habitants en matière de logement, d'emploi et de mobilité, répondre aux besoins des jeunes, notamment des étudiants, en recherche de location, ou encore imprimer une forte valeur écologique qui tienne compte des interactions sociologiques, l'action foncière est une donnée essentielle de la mise en œuvre des stratégies territoriales.

A cela s'ajoute, pour assurer une véritable chaîne de production de la « ville », la nécessité de réalisation d'équipements publics venant en résonance et complétant utilement l'architecture de l'armature urbaine. Saint-Paul-lès-Dax possède des atouts non négligeables certes sur le plan urbain mais également écologique : lovée dans un écrin de verdure, une forêt toute proche lui assure la qualité de « poumon vert » et des zones humides valorisent la biodiversité. Autant d'éléments qui commandent d'imprimer une efficacité écologique aux politiques et projets publics ainsi que privés, notamment dans l'utilisation de l'espace d'un territoire. Ceci en connexion avec l'ambition de faire de Saint-Paul une ville à énergie positive dès l'horizon 2030.

Dans le contexte actuel, force est de constater que l'aménagement de notre territoire communal est marqué par un fort déficit en stratégie dans le domaine foncier, et souffre d'objectifs faibles en termes de politique générale indispensable à la conduite d'actions opérationnelles et structurantes. Il importe donc d'impulser une nouvelle dynamique répondant aux critères précités en ciblant dans un premier temps certaines opérations que je vais décliner comme prioritaires.

Il s'agit là d'une étape non exhaustive mais qui répond cependant à une première affirmation, afin d'éviter des approches au coup par coup, s'inscrivant dans une vision holistique de notre ville. En prenant pour levier des opérations situées aux divers points cardinaux de notre commune, elles constituent ainsi un premier échantillon d'initiatives innovantes.
Je vous propose donc une sélection de sept opérations qui, pour l'heure, me paraissent les plus importantes : les périmètres de ces opérations sont présentés dans les plans joints en annexe.

Zone 1/ <u>Création d'un éco-quartier à proximité du forage géothermique :</u>

Il s'agit de construire sur ce secteur un nouveau quartier, avec une place publique, des logements en accès à la propriété et sociaux, des bureaux, des commerces et des services.
Ce nouveau quartier s'inscrirait dans la démarche de transition écologique souhaitée par la commune. En effet, il utiliserait le forage géothermique, situé à proximité, pour alimenter les bâtiments en eau chaude et les chauffer ; bâtiments qui seraient eux-mêmes à basse consommation énergétique.
Il s'agit également d'aménager la voirie pour la sécuriser et permettre la création de voies douces sécurisées.

Envoyé en préfecture le 26/05/2021
Reçu en préfecture le 26/05/2021
Affiché le 26/05/2021
ID : 040-244000675-20210521-ARR08_2021-AR

Zone 2/ Création d'un centre-ville :

Ce volet porte sur la création d'une place publique, piétonne et végétalisée, véritable cœur battant de la cité, de logements en accès à la propriété, de logements sociaux, de logements étudiants pour répondre à la demande des élèves du lycée Haroun Tazzieff et du complexe d'enseignement supérieur en développement dans le quartier de la gare, de services, de commerces, de bureaux, et d'une halle couverte.
En complément, une modification du carrefour des Quatre Chemins et des voiries afférentes pour davantage de sécurité, avec intégration de voies douces et sécurisées.
L'Hôtel de Ville et la Maison des Associations pourront faire l'objet d'extensions potentielles à l'intérieur de cette zone.

Zone 3/ Évolution du quartier Tâchoires :

Il s'agit de dévier la route actuelle, avenue du Maréchal Foch, pour permettre une sécurisation de la zone, à caractère dangereux du point de vue de la sécurité routière.
Ce volet porte aussi sur la création d'une place publique et de places de stationnement et, sur la zone dite Dustey, d'un équipement public d'intérêt général ainsi que de logements, en accès à la propriété et sociaux.

Zone 4/ Agrandissement de la Plaine des sports :

Il s'agit de la création d'équipements sportifs complémentaires aux installations existantes, aujourd'hui essentiellement tournées vers le football, à savoir création d'équipements permettant la pratique sportive, de vestiaires, et de club house.
Ce volet porte aussi sur la mise en protection de zones naturelles et humides.

Zone 5/ Transfert des serres municipales à Anguiaou :

Il s'agit ici de déplacer les serres municipales de leur emplacement actuel vers la zone citée, avec création de serres, de bureaux, de vestiaires, de salles de réunion et de formation, et de locaux de stockage.

Zone 6/ Protection et mise en valeur du site remarquable de Poustagnacq :

Il s'agit de réaliser une connexion par voies douces et sécurisées entre les sites d'intérêt remarquables du Lac de Christus, de Poustagnacq et d'Abesse, et d'aménager les espaces en soutien à la restauration et la mise en valeur du Moulin de Poustagnacq, ainsi que la mise en protection des espaces naturels situés en proximité.

Envoyé en préfecture le 26/05/2021
Reçu en préfecture le 26/05/2021
Affiché le 26/05/2021
ID : 040-244000675-20210521-ARR08_2021-AR

Zone 7/ Protection et mise en valeur du site autour du ruisseau d'Angouade et du moulin de Cabannes :

Ce volet porte sur la mise en protection d'espaces naturels, d'un site fossilifère, et d'un poumon vert pour la Ville situé autour du ruisseau précité, avec réalisation de voies douces et sécurisées.

En complément, nous mettons en avant trois autres opérations structurantes, mais non projetées sur une zone géographique aujourd'hui précisément identifiée ou alors faisant l'objet d'un foncier appartenant déjà au domaine communal, à savoir :

- La refonte du site de Toumalin, avec destruction du gymnase actuel et des structures afférentes, puis construction de nouvelles structures sportives publiques et à destination du collège, de bureaux pour l'Office Municipal des Sports, de salles de réunion et de formation, et réhabilitation du patrimoine bâti complémentaire existant ;

- Création d'une ceinture verte forestière, agricole et maraichère pour préserver des zones naturelles, et assurer une production agricole de qualité locale en vue de la mise en place de circuits d'approvisionnements alimentaires « courts » à destination de la future unité de restauration municipale, elle-même à positionner sur le territoire communal ;

- Création d'un réseau de voies douces et sécurisées, maillant l'ensemble du territoire Saint-Paulois, et reliant les zones clés de la ville.

Cette liste composée de 7 opérations et de 3 points complémentaires n'est pas exhaustive et pourra être amendée selon les besoins.

Il est évident que chaque projet nécessitera un travail de fond avec mise en place d'un groupe de travail destiné à faire éclore les éléments indispensables à sa réalisation. Il va de soi que la commune entend, bien sûr, prendre le caractère de « chef de file » pour de telles réalisations.
Il n'est point exclu que nous devrons mobiliser, en tant que de besoin, des acteurs transversaux comme par exemple la communauté d'agglomération, dans le cadre de ses compétences communautaires, et autres organismes qui ont auront à connaître du sujet.
Il est également à noter que la collectivité dispose d'outils pour une utile veille foncière notamment via les DIA et autres demandes d'urbanismes dans les secteurs concernés.

Voici donc exposés ces objectifs qui constituent une première trame de politique publique de gestion de l'espace sur notre commune, en vue de lui assurer une nécessaire et indispensable structuration urbaine et écologique cohérente.

Au vu de ces enjeux, il apparait nécessaire de mettre en œuvre une étude de « prospective urbaine » qui aura pour objectifs, notamment sur les secteurs identifiés :

- d'évaluer les enjeux socio-économiques, environnementaux et urbains du territoire ;
- de traduire sur le plan spatial les différents objectifs de la collectivité en matière de :
    - programme de construction : nombre, natures et typologies des logements ;
    - programmation d'équipements publics d'infrastructure et de superstructure ;
    - d'aménagement paysagers, volumétries des constructions et principes d'insertion architecturale.

Envoyé en préfecture le 26/05/2021
Reçu en préfecture le 26/05/2021
Affiché le 26/05/2021
ID : 040-244000675-20210521-ARR08_2021-AR

- d'évaluer les impacts économiques et budgétaires de ces opérations ;
- de prévoir l'adaptation des équipements publics nécessaire à la réalisation de ces projets.

Par ailleurs et afin d'anticiper l'émergence de projets pouvant remettre en cause les objectifs de développement urbain susmentionnés, la ville de Saint-Paul-lès-Dax dispose de la possibilité d'instaurer des « périmètres d'études » conformément à l'article L. 424-1 3° du Code de l'urbanisme.

En effet, ce dernier permet à la commune, dans l'attente des conclusions des études menées et des décisions qui en découleront de surseoir à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dès lors que ces travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics ou d'une opération d'aménagement dans les périmètres d'étude désignés par le conseil municipal.
La décision de prise en considération des « périmètres d'études » cessera de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Ainsi, vu le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L424-1, vu le PLUi-H approuvé en date du 18 décembre 2019, il est proposé :

- d'instituer des « périmètres d'études » tel que définis préalablement dont les plans sont annexés à cette délibération. A l'intérieur de ces périmètres, toute demande d'autorisation d'urbanisme pourra se voir opposer un sursis à statuer dont la durée de validité est de deux ans maximum.
- de mettre en œuvre une étude de « prospective urbaine » afin de définir une stratégie permettant à la ville de Saint-Paul-lès-Dax de promouvoir une structuration urbaine et écologique.

Après en avoir débattu, le conseil municipal est saisi pour délibérer.

Le conseil municipal,

Vu le code de l'urbanisme,

Après avoir entendu son rapporteur,

DECIDE par 26 voix pour et 7 contre (M. Bruno DUBROCA, M. Laurent LAFOURCADE, M. Dominique ROMAIN, pp Mme Nathalie DURQUÉTY, Mme Catherine LAGRASSE, M. Jean PÉTRAU, M. Jean-Claude BLANES) d'instituer des « périmètres d'études » tel que définis préalablement dont les plans sont annexés à cette délibération. A l'intérieur de ces périmètres, toute demande d'autorisation d'urbanisme pourra se voir opposer un sursis à statuer dont la durée de validité est de deux ans maximum,

Envoyé en préfecture le 26/05/2021
Reçu en préfecture le 26/05/2021
Affiché le 26/05/2021
ID : 040-244000675-20210521-ARR08_2021-AR

DECIDE par 26 voix pour et 7 contre (M. Bruno DUBROCA, M. Laurent LAFOURCADE, M. Dominique ROMAIN, pp Mme Nathalie DURQUÉTY, Mme Catherine LAGRASSE, M. Jean PÉTRAU, M. Jean-Claude BLANES) de mettre en œuvre une étude de « prospective urbaine » afin de définir une stratégie permettant à la ville de Saint-Paul-lès-Dax de promouvoir une structuration urbaine et écologique.

Ainsi délibéré les jour, mois et an que dessus –
Suivent les signatures –
Pour copie conforme –

MAIRIE DE ST-PAUL-LES-DAX (Landes)

Le Maire,
Julien BAZUS

Transmis électroniquement au contrôle de légalité le : 29 SEP. 2020

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

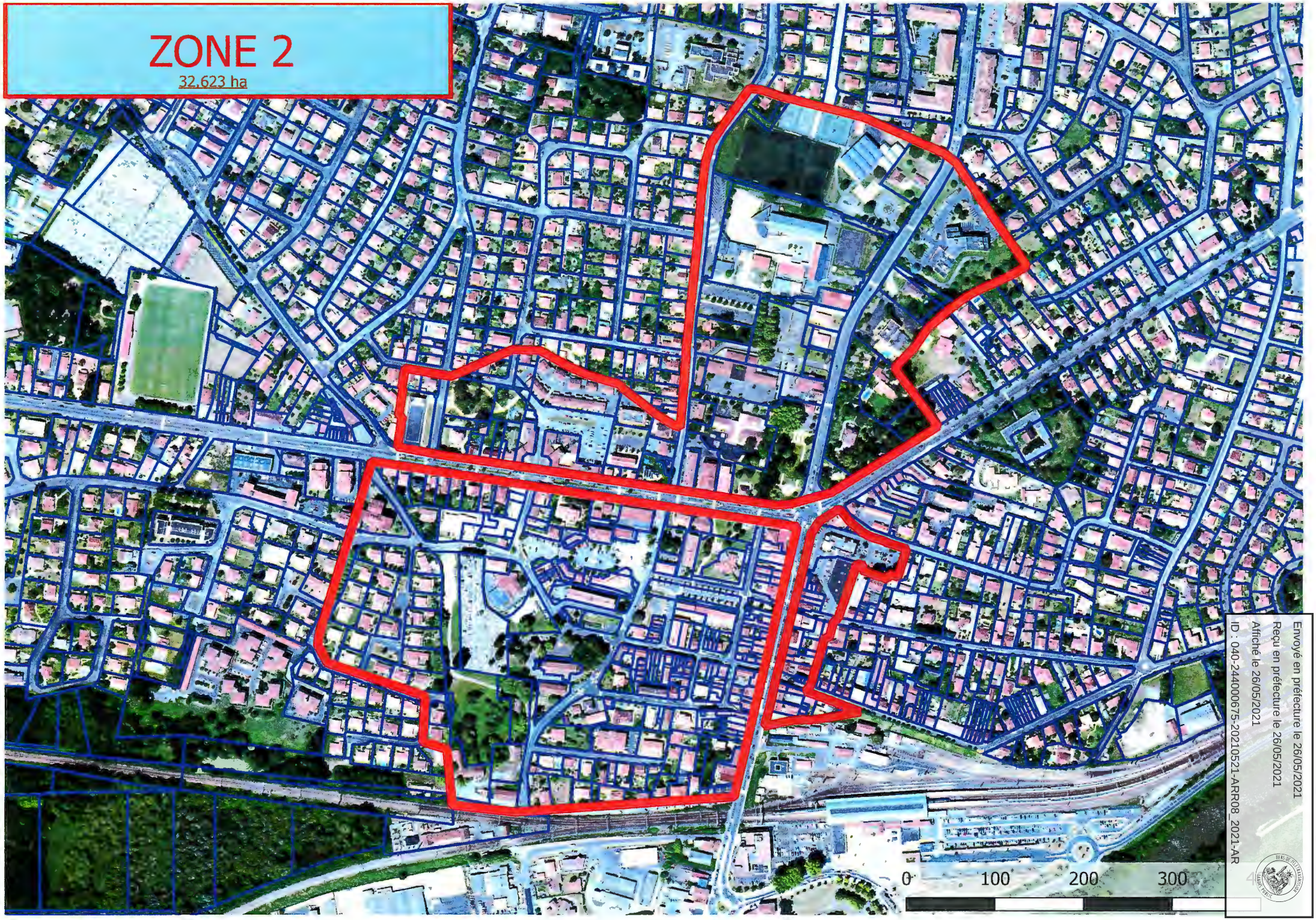
ZONE 1

6,263 ha

Envoyé en préfecture le 26/05/2021
Reçu en préfecture le 26/05/2021
Affiché le 26/05/2021
ID : 040-244000675-20210521-ARR08_2021-AR

ZONE 2

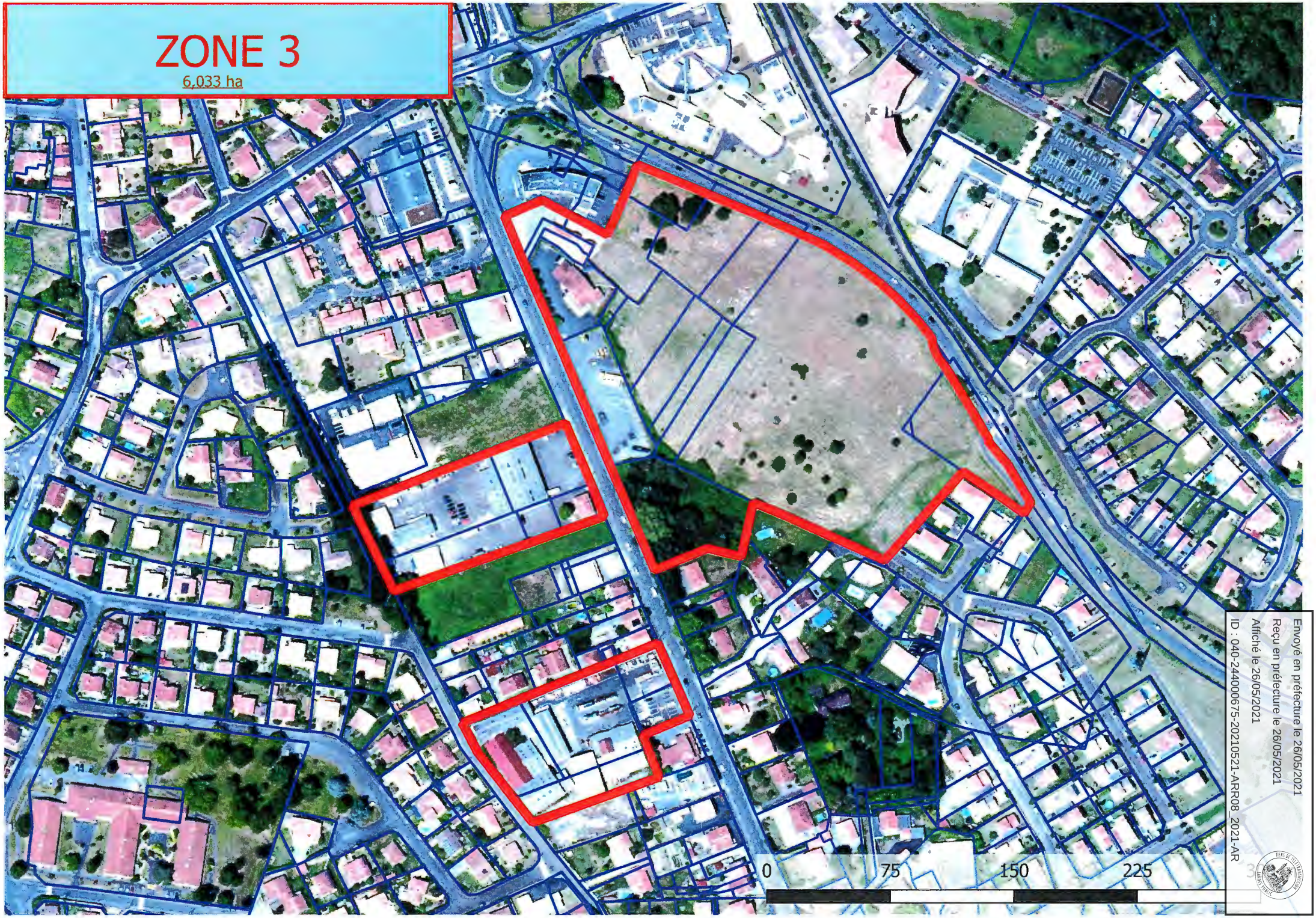
32.623 ha



Envoyé en préfecture le 26/05/2021
Reçu en préfecture le 26/05/2021
Affiché le 26/05/2021
ID : 040-244000675-20210521-ARR08_2021-AR

ZONE 3

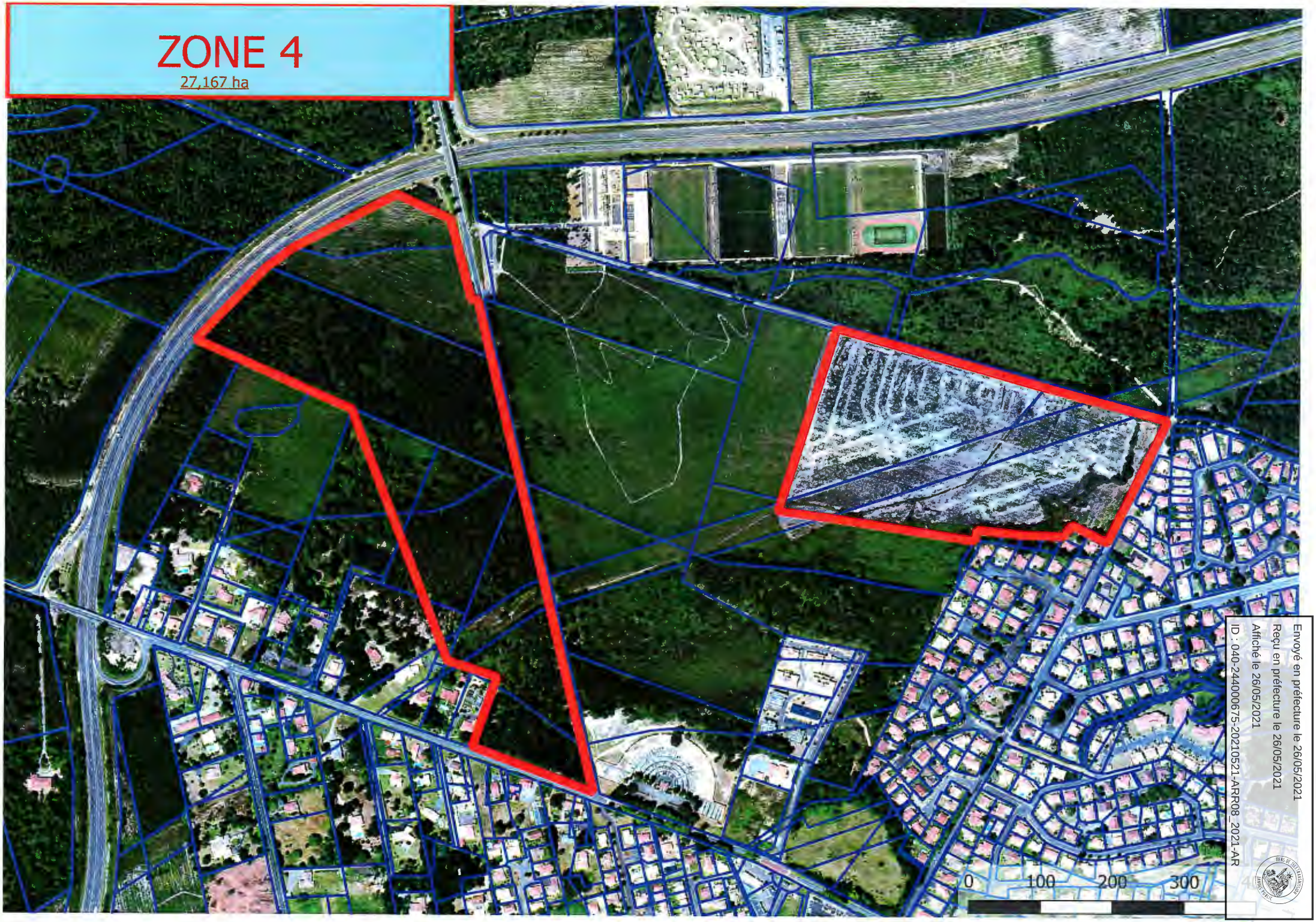
6,033 ha



Envoyé en préfecture le 26/05/2021
Reçu en préfecture le 26/05/2021
Affiché le 26/05/2021
ID : 040-244000675-20210521-ARR08_2021-AR

ZONE 4

27,167 ha



Envoyé en préfecture le 26/05/2021
Reçu en préfecture le 26/05/2021
Affiché le 26/05/2021
ID : 040-244000675-20210521-ARR08_2021-AR

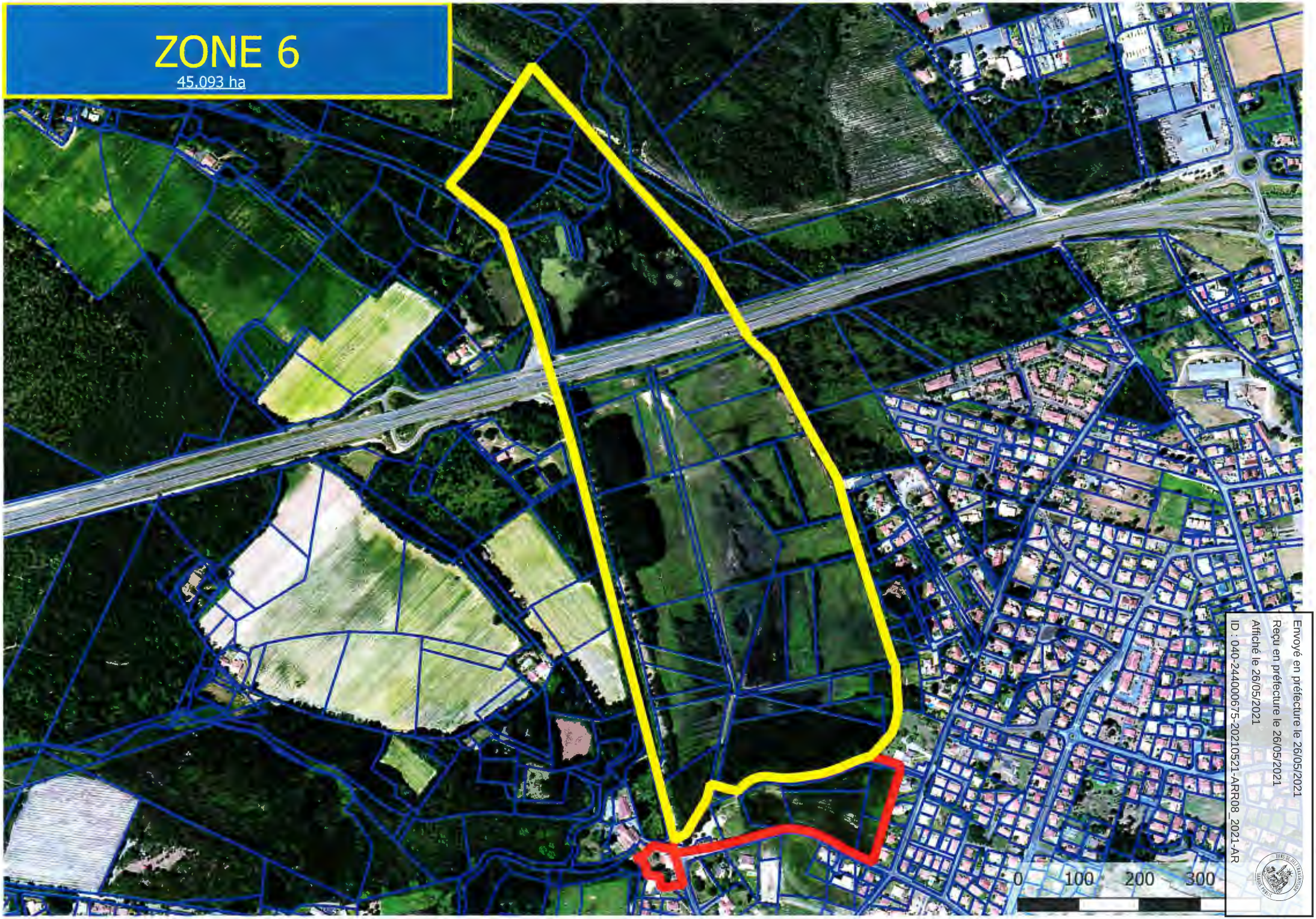
ZONE 5

4,818 ha

Envoyé en préfecture le 26/05/2021
Reçu en préfecture le 26/05/2021
Affiché le 26/05/2021
ID : 040-244000675-20210521-ARR08_2021-AR

ZONE 6

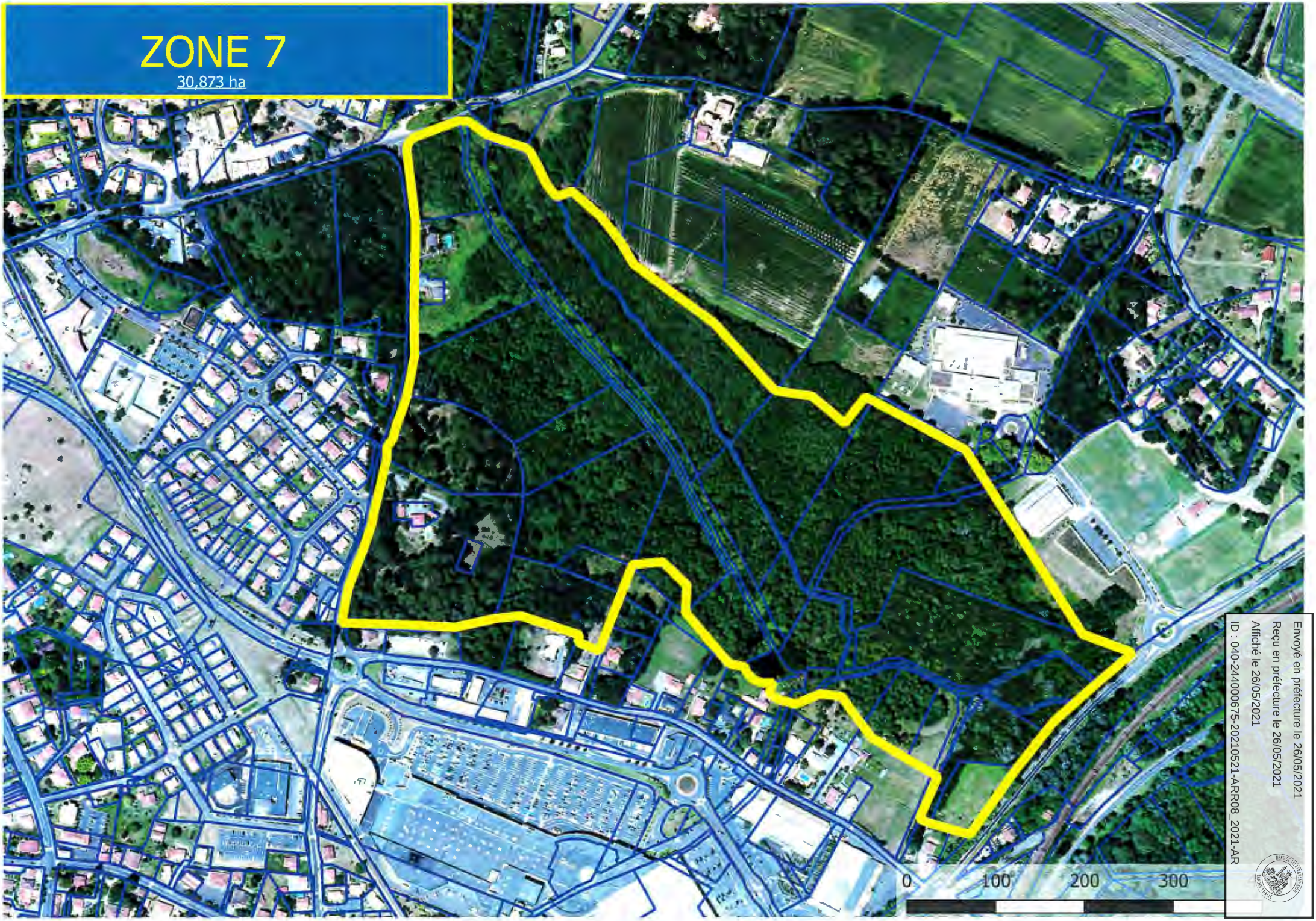
45.093 ha



Envoyé en préfecture le 26/05/2021
Reçu en préfecture le 26/05/2021
Affiché le 26/05/2021
ID : 040-244000675-20210521-ARR08_2021-AR

ZONE 7

30,873 ha



Envoyé en préfecture le 26/05/2021
Reçu en préfecture le 26/05/2021
Affiché le 26/05/2021
ID : 040-244000675-20210521-ARR08_2021-AR