

PROCES VERBAL
REUNION D'EXAMEN CONJOINT
Mercredi 3 octobre 2023 à 14h00
Salle des Commissions n°1 – Mairie de Dax

Mise en compatibilité du PLUi-H
Déclaration de projet n°3

Centre Hospitalier de Dax – Côte d'Argent sur le site du Lanot à DAX

Présents : Monsieur Julien DUBOIS (Maire de Dax et Président du Grand Dax), Monsieur Philippe CASTEL (Vice-président aménagement, urbanisme et eau), Monsieur Jean-François MOZAS (Délégué territorial Dax – DDTM), Madame Aude DUPEYROUX (Chargée de mission DDTM) et Madame Christelle VETILLARD (Chargée d'études DDTM), Monsieur Stéphane JACOB (Directeur du Centre Hospitalier de Dax-Côte d'Argent) et Madame Aline GILET-CAUBERE (Directrice adjointe du Centre Hospitalier Dax-Côte d'Argent).

Direction aménagement : Monsieur Cyrille LEMAITRE (DGS du Grand Dax), Madame Valérie KERBIRIOU, Madame Sandra PAYSAN-BESSELLERE et Madame Séverine PEYRES.

Absents et excusés : Monsieur le Sous-préfet des Landes, Madame la Préfète des Landes, Monsieur le Président du Conseil Régional, Monsieur le Président du Conseil Départemental, Madame la Présidente et le service urbanisme de la Chambre d'Agriculture, Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie, Monsieur le Président de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat et Madame Svetla SCHAFF (Directrice du service urbanisme de Dax).

Les participants ont été conviés à la réunion d'examen conjoint, par lettre recommandée avec accusé de réception, envoyée le 6 septembre 2023, portant sur la troisième déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi-H, devant permettre la construction d'un nouvel EHPAD sur le site du Lanot à Dax.

Le projet :

Le site du Lanot se situe route des Roches, au sein du quartier de Saubagnacq, entre le stade Colette Besson et l'EALAT, direction de Peyrehorade.

Appartenant au Centre Hospitalier Dax-Côte d'Argent, il concentre principalement une offre de prise en charge gériatrique avec des soins médicaux, de la rééducation, une surveillance pour des périodes courtes ou de plus longue durée.

Le centre hospitalier élabore actuellement son schéma directeur architectural et, dans ce cadre,

souhaite donner à ses différents sites une identité spécifique et rationaliser de ses activités par site. Ainsi, il souhaite construire un nouvel EHPAD sur ce site afin de concentrer l'offre gériatrique sur un seul et même lieu et faciliter le fonctionnement de la structure. Le site du Lanot a pour objectif de centraliser les activités de gériatrie.

La demande potentielle à l'échelle du Grand Dax est importante, le projet présente donc un intérêt pour le développement de la filière santé et constitue un enjeu pour les années à venir.

L'EHPAD les Albizzias existant, situé rue Joseph Darqué à Dax, d'une capacité de 81 places, est un établissement d'hébergement et de soins pour les personnes âgées en perte d'autonomie dont certaines présentant des troubles du comportement. Le bâtiment, initialement conçu comme un foyer logement, a été réaménagé en 1998. Il présente des équipements vétustes et l'apparition de problématiques structurelles imposent la création de nouveaux locaux. Ce bâtiment vieillissant ne répond plus aux besoins ni des résidents, ni du personnel soignant :

- Locaux inadaptés aux pratiques des professionnels, qui ne sont plus aux normes (salles de bains vétustes, non adaptées aux personnes à mobilité réduite, manque de locaux de stockage logistiques, manque d'ergonomie des espaces, vestiaires communs hommes/femmes, ...
- Vétusté des équipements techniques, dégradation des locaux qui n'ont pas connu de travaux d'ampleur depuis 1998 et apparition de problématiques structurelles (fondations instables).

Il s'agit désormais, pour le centre hospitalier, d'apporter une réponse durable face à l'insatisfaction des familles, des résidents et des professionnels de santé. La restructuration de l'établissement actuel, envisagée au départ de la réflexion en 2019 a rapidement évolué vers un projet de reconstruction à neuf, sur le site du Lanot, sur un foncier appartenant déjà au centre hospitalier.

En transition avec le fonctionnement hospitalier actuel, ce nouvel établissement sur le site du Lanot, qui pourrait être qualifié d'« EHPAD de demain », se veut novateur avec un fonctionnement en plusieurs « maisonnées », afin d'améliorer la qualité de vie des résidents/habitants et favoriser le maintien de leur autonomie.

Le projet est inspiré des préconisations du rapport Broussy (l'EHPAD « du futur commence aujourd'hui ») et du modèle du Village landais Alzheimer, selon lequel le résident est un habitant à part entière, hébergé en appartement modulable.

L'EHPAD comprendra 6 maisonnées de 13/14 résidents autour d'un lieu de vie partagé (type colocation du 5^e âge), accompagnés par des maîtres-esses de maison. Les maisonnées pourront s'adapter aux profils des habitants et à leur évolution, avec un accompagnement adapté aux besoins de la personne lorsqu'elle l'exprime, en rupture avec l'approche hospitalière.

Le projet de construction de ce nouvel EHPAD, estimé à environ 16 millions d'euros, intègre également des espaces tiers pour plus de 500 m². Il s'agit de lieux accessibles librement aux résidents, tout comme aux habitants des environs afin de favoriser les échanges, les rencontres, les animations partagées entre personnes de tous âges. L'objectif global de ce projet, au-delà d'offrir un nouvel EHPAD, est de créer un lieu d'accueil de la vie associative, de la vie de quartier, de diffusion culturelle et d'expression de la citoyenneté.

L'ambition est également de proposer une offre multi-services de proximité à destination des résidents, des autres usagers du site de gériatrie mais également des habitants du quartier ainsi qu'au personnel du centre hospitalier travaillant sur site.

D'un point de vue opérationnel, le projet entame la phase d'avant-projet détaillé. Une réunion publique d'information est envisagée d'ici la fin d'année par le centre hospitalier, en parallèle de la procédure menée par le Grand Dax.

La mise en compatibilité du PLUi-H

L'avancement de la procédure de mise en compatibilité du PLUi-H est rappelé en préambule de la réunion. La présente réunion d'examen conjoint précède le bilan de la concertation et la mise à l'enquête publique du projet, qui devrait se tenir à compter du 18 novembre prochain jusqu'au 18 décembre. La Commission de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), a été consultée mais ne juge pas nécessaire de s'auto-saisir sur ce dossier (*le Grand Dax a saisi la CDPENAF par courrier en date du 26 juillet 2023 – courrier en réponse de la CDPENAF réceptionné le 10/10/2023, pas d'auto-saisine de la commission sur ce dossier au titre de l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime*).

Dans le cadre de la phase de concertation, aucune observation n'a été formulée pour le moment, ni dans les registres mis à disposition du public en mairie de Dax et au siège du Grand Dax, ni via l'adresse e-mail dédiée à cette procédure.

Pour rappel, le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint sera annexé au dossier d'enquête publique, avec notamment le bilan de la concertation, l'avis de la CDPENAF dans le cas où la commission s'auto-saisirait pour cette procédure, et l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale relatif à l'évaluation environnementale réalisée et déposée le 31 juillet 2023 pour examen. Ces documents accompagneront le rapport de présentation composé de l'évaluation environnementale, de la démonstration de l'intérêt général du projet et de l'exposé des modifications apportées au PLUi-H.

Avant son approbation en conseil communautaire du Grand Dax, le projet pourra prendre en compte les remarques formulées lors du présent examen conjoint ou lors de l'enquête publique, ainsi que les conclusions du commissaire enquêteur.

Les travaux ne pourront débuter qu'après obtention des différents permis et autres autorisations, qui ne pourront être délivrés qu'après la mise en compatibilité du PLUi-H.

La construction de l'EHPAD n'est pas rendue possible au regard du PLUi-H actuel car le site pressenti, au Nord du site du Lanot, se situe en zone A, parcelles agricoles non exploitées. Le centre hospitalier, est également propriétaire de parcelles au Sud du site, situées quant à elles en zone UE et NL et présentant une certaine qualité environnementale, confirmée par l'évaluation environnementale réalisée. Aussi, le centre hospitalier souhaite modifier le zonage des parcelles au Nord afin de les rendre constructibles et restituer en zone naturelle, agricole et forestière, les parcelles constructibles au Sud afin de protéger la qualité environnementale avérée de cette zone.

Au regard de l'évaluation environnementale réalisée, la mise en compatibilité du règlement graphique du PLUi-H comprend les éléments suivants :

- Au Nord :
 - la réduction de la zone A au profit de la zone UE, sur 4,58 ha ;
 - la réduction de la zone UC au profit de la zone UE, sur 0,85 ha (et l'adaptation en conséquence du secteur à programme de logements mixité sociale).
- Au Sud :
 - la réduction de la zone UE au profit d'une zone N, sur 4,3 ha ;
 - la réduction d'une zone NL au profil d'une zone N, sur 0,29 ha.
- L'ajout de protection environnementale :
 - 12 EBC ponctuels ajoutés sur les arbres à intérêt écologique (arbres à Grand Capricorne) ;
 - 2,77 ha de trame verte secondaire ;

- 1,39 ha de trame verte principale.

Relevé des principaux échanges :

M. Jean-François MOZAS rappelle que la DDTM a été associée depuis le début sur ce dossier et que les discussions engagées ont été constructives et ont permis d'avancer sur l'élaboration de cette procédure. Il complète en indiquant que la DDTM est également là pour accompagner le bon déroulement de la procédure et d'éviter toute fragilité juridique.

En effet, un premier arrêté de prescription a été signé par le Président du Grand Dax le 1^{er} février 2023 et présente la procédure avec un projet d'EHPAD et un projet d'unité centrale de restauration sur le site du Lanot et l'adaptation du zonage en reclassant 45 812 m² de surface A et UE (zone constructible réservée aux équipements publics ou de service public) et en déclassant 45 968 m² de zone UE et NL au Sud en A. Un second arrêté modifiant l'arrêté de prescription a été pris le 31 juillet afin d'identifier dans le projet uniquement l'EHPAD. Le projet de modification de zonage est maintenu tel qu'identifié initialement.

Or, à la lecture du rapport de présentation du projet, le zonage finalement retenu ne correspond pas à ce qui a été annoncé dans l'arrêté de prescription et repris dans l'arrêté modificatif. Le projet de restituer en zone A les parcelles UE et NL au Sud du site est alors modifié pour les restituer finalement en zone N.

Il s'interroge sur la sécurité juridique de la procédure au vu de l'évolution entre le zonage figurant dans l'arrêté de prescription et celui proposé dans le rapport de présentation.

Mme Sandra PAYSAN-BESSELLERE rappelle que ces questionnements avaient été identifiés lors des échanges préalables et que dans un premier temps, il y a eu un parti pris pour restituer le zonage consommé et avoir ainsi un bilan quasi-nul entre la surface en A reclassée en UE et la surface en UE et NL restituée en A. Toutefois, l'évaluation environnementale, à ce jour en cours d'examen auprès de l'autorité environnementale, ayant fait apparaître des enjeux environnementaux forts sur la partie Sud, il semblait plus cohérent de restituer cette surface en N et non en A car il n'y aura pas de vocation agricole sur ces parcelles appartenant au centre hospitalier qui souhaite justement, dans ce projet d'ensemble sur le site du Lanot, mettre en valeur la qualité environnementale du site pour en faire bénéficier les usagers.

Par ailleurs, le Grand Dax propose également d'ajouter des protections environnementales supplémentaires telles que trames vertes secondaires et principales ainsi que des espaces boisés classés pour protéger certains sujets, ce qui serait incohérent avec un zonage en A.

Mme Valérie KERBIRIOU rappelle également que toute procédure engagée peut subir des évolutions jusqu'à son approbation. Elles peuvent être justifiées au vu des enjeux environnementaux identifiés, de l'avis de la MRAe, des avis des personnes publiques associées et selon les conclusions du rapport du commissaire enquêteur et son avis à l'issue de l'enquête publique.

M. Jean-François MOZAS poursuit en questionnant les représentants du centre hospitalier, M. Stéphane JACOB et Mme Aline GILBERT-CAUBERE, sur le choix d'implantation du projet, pourquoi avoir fait le choix du site du Lanot et de ne pas réhabiliter l'EHPAD actuel ?

Mme Christelle VETILLARD se questionne précisément sur le devenir de l'EHPAD actuel afin de ne pas voir apparaître une nouvelle friche urbaine.

Mme Aline GILET-CAUBERE rappelle que le centre hospitalier a mené une réflexion initialement pour évaluer la possibilité de réhabiliter l'établissement actuel. Or cette option n'a pas été retenue

en concertation avec l'ARS au vu de la réalisation de travaux d'envergure en site occupé. Il n'était pas souhaitable d'imposer ces travaux ni aux résidents, ni aux soignants, ni aux familles. Le centre hospitalier disposant de foncier notamment sur le site du Lanot et au vu de son schéma directeur qui projette de thématiser l'offre par site, le projet a ainsi été fléché dans ce secteur qui dispose déjà d'une offre de soins gériatriques.

M. Stéphane JACOB complète en indiquant que le déplacement de l'EHPAD va permettre au centre hospitalier de bénéficier d'une structure disponible, en centre-ville, qui pourraient être réorientée pour le développement d'une activité de psychiatrie générale. Cette évolution est en cours de discussion avec l'Agence Régionale de la Santé (ARS).

M. Jean-François MOZAS demande à ce que le rapport de présentation soit plus précis sur ces points. Il évoque par ailleurs le besoin d'avoir des plans avant/après plus lisibles. Il conviendrait également de superposer le plan de masse du projet sur le projet de modification du zonage afin de mieux identifier l'implantation du bâtiment et ses interactions avec le site et les environs.

De plus, lors des échanges, il a été précisé que les parcelles actuellement en A sont inexploitées et ne font l'objet d'aucun bail. Le centre hospitalier y avait autrefois sa propre ferme avec un poney club mis en place il y a plus de 30 ans mais qui n'existe plus depuis une vingtaine d'année.

Mme Aline GILET-CAUBERE ajoute que le classement en zone naturelle des parcelles au Sud du site, tel que convenu avec le Grand Dax, s'inscrit dans la démarche du centre hospitalier de valoriser ces espaces et de leur donner une portée pédagogique au vu notamment de la présence d'un arbre centenaire. Ils s'agit d'être en cohérence avec la démarche de développement durable dans laquelle le centre hospitalier s'inscrit.

Par ailleurs, la proximité du projet de golf permettra également de développer une voie verte afin de mettre en lien les deux sites. Les espaces tiers permettrons quant à eux, d'ouvrir ce lieu aux riverains et d'amener de la vie extérieure autour des résidents et ainsi recréer une atmosphère de quartier et de convivialité.