COMPTE RENDU DES REUNIONS PUBLIQUES DU 10 SEPTEMBRE 2024

« PROJET DE MODIFICATION N°3 DU PLUi-H »

1/ Réunion avec les acteurs économiques à 15h Salle 2 Félix Arnaudin :

Elus : M. le Maire Julien BAZUS, M. André HUMEAU adjoint à l'urbanisme,

Services Mairie : Mme Marie Laure FAGES directrice de cabinet du Maire, M. Stéphane JOYEUX directeur adjoint des services techniques, M. Didier DUSSAUT responsable du pôle urbanisme-aménagement

Services extérieurs : Mmes Valérie KERBIRIOU et Sandra PAYSAN-BESSELLERE de la direction de l'aménagement de la CAGD, M. Pascal DUSSIN directeur de la CCI

Architecte Urbaniste : M. Pablo SAMANIEGO du cabinet d'architecture SAMAZUZU

Public : Une invitation sous forme de courrier (PJ 1) a été envoyée à tous les propriétaires et les exploitants des établissements commerciaux (environ une centaine) situés dans le périmètre du projet d'OAP de LA PINCE.

44 personnes ont signé la feuille de présence (PJ 2)

INTRODUCTION : Ouverture de la réunion à 15h10

Monsieur le Maire a tout d'abord présenté le contexte et la nécessité de relancer une procédure qui avait déjà été organisée l'année passée.

Suite au constat qu'un certain nombre de friches commerciales nuisait à l'attractivité de la zone et à la qualité d'entrée de ville, il a rappelé les objectifs poursuivis, à savoir : répondre à la difficulté de se loger sur notre territoire à proximité de son lieu de travail et dans un habitat de qualité qui respecte toutes les normes de qualité environnementales. Dans la perspective de l'application de la loi ZAN, la transformation et la mutation de la zone commerciale de LA PINCE permettra une mixité d'usage entre le commerce et l'habitat.

Afin de répondre à cette attente, une étude d'urbanisme a été commandée et confiée au cabinet SAMAZUZU. Présentée aujourd'hui, cette étude permet de fixer un cadre cohérent dans l'urbanisation de la zone et d'ouvrir la concertation avec les acteurs économiques d'une part, et avec la population, d'autre part.

PRESENTATION DE L'ETUDE D'URBANISME :

Monsieur Pablo SAMANIEGO, architecte urbaniste au sein du cabinet SAMAZUZU décrit l'étude qu'il a réalisée dans une vision à long terme du développement urbanistique de la Commune à l'échelle d'une génération, soit à l'horizon de 30 ou 40 ans.

Le diagnostic présente l'évolution constatée dans tous les documents d'archives, depuis la carte Cassini, en passant par la carte Napoléonienne jusqu'au plan cadastral d'aujourd'hui.

On relève que des boisements d'origine devront être protégés, dessinant une trame verte autour du Lac de Christus et du ruisseau de Poustagnacq, ainsi que le long du chemin du Pont Napoléon et de quelques alignements en bord de l'avenue de la Résistance.

L'urbanisation le long de l'avenue de la Résistance est disgracieuse, propre aux zones commerciales d'une autre époque jouxtant pourtant des espaces naturels de qualité comme le Lac de Christus, le Pont Napoléon ou encore la zone thermale.

Le projet permettra de rythmer les carrefours par des espaces verts, de planter l'avenue de la Résistance et d'aligner les façades afin de garder une emprise suffisante pour réaliser si nécessaire dans l'avenir, des couloirs pour les transports en commun en site propre. Un maillage de liaisons douces accompagnera un maillage viaire avec les lotissements riverains.

De part et d'autre de l'avenue, les projets accueilleront des bâtiments mixant le commerce et l'habitat. Alors que 90% de la zone commerciale sont aujourd'hui imperméabilisés, le règlement de l'OAP et les fiches de secteurs imposeront un coefficient de biotope de 50% et un coefficient de pleine terre de 40%.

Inspirées du référentiel d'écoquartier, les opérations immobilières permettront une renaturation des sols de tout le secteur.

Des parkings silos pourront permettre la mutualisation des aires de stationnement. Les exemples d'insertion présentés sont des exemples de maitrises foncières déjà réalisés dans des opérations de reconquête urbaine.

Des simulations 3D présentées sont proposées à titre d'exemple sur toute la zone d'étude permettant d'imaginer ce que pourrait devenir la zone à long terme.

L'exposé se termine par la présentation 3D du premier projet ayant été accordé sur la friche de POINT P, respectant les dispositions du règlement de l'OAP du Lac ayant fait l'objet de la modification 1 du PLUi-H.

<u>Relevé des principales QUESTIONS / REPONSES :</u>

- **<u>Question n°1</u> : Quelles sont les orientations prévues dans l'OAP et pourquoi présenter des parkings silos. Cela peut être opportun et fonctionner pour des grandes villes mais qu'en est-il pour Saint Paul lès Dax ?**
    - Les orientations proposées s'inspirent des villes de demain, avec une maitrise foncière et une limitation de l'étalement urbain. Les parkings silos permettent de changer le modèle de stationnement mais ne sont pas imposés, ils permettent d'augmenter les droits à bâtir. Les parkings en sous-sol ne seront pas interdits mais impacteront le coût des projets, ne permettront pas la mutabilité dans le temps et présentent un bilan carbone négatif par rapport aux parkings silos. Si on prend l'exemple du parking actuel d'Intermarché, on peut vérifier que certains stationnements sont aujourd'hui à plus de 150 mètres des caisses du supermarché alors qu'une place dans un parking-silo ne serait pas plus éloignée dans les projections réalisées pour de futurs projets. Cette transformation de la zone commerciale répond par ailleurs aux dispositifs préconisés par l'Etat pour améliorer les entrées des Villes. La zone artificialisée est actuellement imperméabilisée à 90% alors que le PLUi-H impose dès à présent pour toute nouvelle construction 30% de pleine terre en zone UX com, ce qui rend aujourd'hui les extensions impossibles. Aussi, le futur règlement de l'OAP permettra d'accompagner les activités existantes dans le temps.

- **<u>Question n°2</u> : Y a- t-il eu des études de sol réalisées ?**
    - Une étude économique de ce secteur sera annexée au rapport de présentation de la modification n°3 visant à créer ce périmètre d'OAP La Pince. L'étude urbaine réalisée par le cabinet SAMAZUZU a permis de traduire règlementairement l'intention de la collectivité au PLUi H pour le devenir de ce secteur. Mais, à ce stade, il ne s'agit en aucun cas d'un projet opérationnel.
      Lors du dépôt des autorisations d'urbanismes, il appartiendra aux porteurs de projet de réaliser les études nécessaires visant à garantir la faisabilité des projets au regard de la règlementation locale. A titre d'exemple, sur la friche POINT P, l'étude de sol réalisée témoigne de l'absence d'eau à faible profondeur.

- **<u>Question n°3</u> : Comment fait-on pour mutualiser des parkings silos ?**
    - Certaines unités foncières couvrent pratiquement un secteur, ce qui facilite le projet. Quand ce n'est pas le cas, il faut s'accorder pour augmenter les possibilités de construire mais rien n'est imposé. Les règles permettent une liberté de forme urbaine et le cadre est donné par le code l'urbanisme au niveau des règles qui régissent les devoirs en matière de stationnement par des conventionnements possibles.

- **<u>Question n°4</u> : Parking silo et facteur de commercialité : les emplacements proposés ne sont pas logiques car ils sont situés en façade alors qu'en retrait serait plus judicieux.**
    - Seul le volet règlementaire d'une OAP est opposable, elle définit un programme et une orientation, le schéma d'aménagement est une suggestion ou une simulation permettant de démontrer la faisabilité règlementaire et de traduire l'intention d'une collectivité. La forme urbaine est libre, seuls les alignements sont imposés. Toutefois, une attention particulière sera apportée pour veiller à la protection pavillonnaire limitrophe afin de limiter les nuisances. La présentation de l'étude a pu montrer des exemples d'insertion végétalisés ou contemporains très bien réussis pour les parkings silos. Le premier projet sur la friche POINT P récemment accordé connait un réel attrait. Les futures constructions réalisées seront plus esthétiques que la friche actuelle. La surface commerciale construite correspond à la surface existante avant démolition (POINT P avait une grande surface de stockage de matériaux)

- **<u>Question n° 5</u> : La CCI avait formulé un avis lors de la première procédure d'évolution du PLUi-H visant à créer une OAP dans ce secteur et l'ambition est saluée pour ce projet à long terme. On doit s'interroger sur le très long terme justement et sur le risque de geler les mutations. Des extensions des bâtiments existants seront-elles possibles ? Devant la mutation des commerces dans cette avenue, comment intégrer les surfaces commerciales importantes en RDC ? Qui va payer ces aménagements sur des parcelles privées ?**
    - Cette modification du PLUi-H n'oblige pas de nouvelles constructions et permet d'accompagner la mutation à moyen et long terme. Le parti pris de découper cette OAP en secteurs rythmés par des carrefours paysagers, facilitera et limitera l'impact des travaux sur les commerces existants. Les exploitations commerciales pourront perdurer et les futures dispositions permettront même des extensions mesurées. Il faut préciser que l'application du règlement actuel de la zone UXcom impose 30% de pleine terre et comme beaucoup de parcelles sont

imperméabilisées à 90%, l'extension des constructions existantes n'est pas possible. Lorsque le propriétaire voudra engager la mutation de son foncier, l'augmentation des droits à bâtir permettra le financement de cette transformation, de l'intégration du commerce et des logements ainsi que l'aménagement paysagé du projet. Les surfaces commerciales identifiées aujourd'hui devront être intégrées dans les opérations en RDC mais pourront occuper éventuellement plusieurs niveaux des bâtiments. Il s'agira alors d'engager une coopération avec la CCI, l'association des commerçants du Lac et les porteurs de projets pour accueillir des enseignes complémentaires à celles déjà installées afin d'éviter des concurrences inopportunes.

- **<u>Question n°6</u> : Quelles sont ses obligations pour moderniser un bâtiment au vu du prochain règlement (exemple du bâtiment de BRICORAMA) ?**
    - Le futur règlement ne s'opposera pas à ce genre de projet puisque tout aménagement intérieur ne nécessite pas de permis de construire mais seulement une autorisation de travaux au titre de la sécurité et de l'accessibilité ou d'une simple déclaration préalable en cas de modification de façade. Il sera possible de moderniser une construction existante qui conserve l'enveloppe bâtie.

- **<u>Question n°7 :</u> Un recul important de 15 mètres de part et d'autre de l'avenue de la Résistance est envisagé. Pourquoi autant ?**
    - Ce recul imposé permet de conserver des perspectives nécessaires pour la qualité de l'aménagement mais le propriétaire conserve les droits à bâtir sur le terrain.

- **<u>Question n° 8</u> : Pourquoi parle-t-on de « zéro artificialisation nette » (ZAN) ?**
    - Ce projet répond aux objectifs de la loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette) qui veille à réduire l'étalement urbain à court terme et à permettre de densifier les zones déjà urbanisées. Les documents d'urbanisme et de planification locaux devront intégrer la trajectoire du ZAN d'ici février 2027 pour le SCOT et février 2028 pour le PLUi-H. Les échéances sont proches et un travail est déjà engagé avec les services du Grand Dax et de la Région de Nouvelle Aquitaine pour réaliser en 2024 un état des lieux de la consommation foncière sur le territoire de l'agglomération. Un effort de diminution des zones constructibles a déjà été réalisé lors de l'élaboration du PLUi-H et avec les récentes évolutions législatives, un nouvel effort s'impose aux territoires d'ici 2028, ce qui impliquera nécessairement une densification des projets à venir pour arriver à répondre à l'urgence de l'habitat.

<u>CONCLUSION :</u> Monsieur le Maire remercie l'auditoire pour ce temps d'échanges constructifs et invite tous les participants à rencontrer les agents du service urbanisme de la Mairie si des questions subsistent.

Fin de la réunion à 16h15

2/ Réunion avec la population à 18h30 Salle Félix Arnaudin :

Elus : M. le Maire Julien BAZUS, M. André HUMEAU adjoint à l'urbanisme,

Services Mairie : Mme Marie Laure FAGES directrice de cabinet du Maire, M. Didier DUSSAUT responsable du pôle urbanisme-aménagement

Services Extérieurs : M. Cyrille LEMAITRE DGS de la CAGD et Mme Sandra PAYSAN-BESSELLERE de la direction de l'aménagement de la CAGD,

Architecte Urbaniste : M. Pablo SAMANIEGO du cabinet d'architecture SAMAZUZU

Bureau d'étude IMS : M. Pierre GUICHARD bureau d'étude VRD

Invitations : Un courrier (PJ 3) a été distribué à tous les propriétaires riverains de l'OAP de LA PINCE complété par une campagne de publicité par le biais de différents supports : les journaux Sud-Ouest du 09 septembre - Le Petit Journal du 04 septembre - le magazine Municipal n° 186 de septembre, les totems d'information sur le mobilier urbain, la page facebook de la ville, le totem numérique devant la Mairie, le site internet de la Collectivité (PJ 4)

219 personnes ont signé la feuille de présence (PJ 5) mais environ 350 personnes étaient présentes

INTRODUCTION : Ouverture de la réunion à 18h45

Monsieur le Maire se félicite devant l'affluence de ce soir et rappelle le calendrier des réunions de quartier pour continuer la mobilisation des Saint Paulois dans la participation citoyenne voulue par la Municipalité. Il explique la raison qui a nécessité d'engager à nouveau une procédure de modification du PLUi-H afin de respecter un certain formalisme suggéré par le commissaire enquêteur de la modification précédente. Il faut rappeler que les élus Saint Paulois affirmaient leur volonté de veiller au cadre de vie des habitants dans une délibération du Conseil Municipal lors d'une séance du 24 septembre 2020, en définissant les orientations et la stratégie dans les domaines foncier et écologique sur le territoire communal, notamment le long de l'avenue de la Résistance. Les objectifs poursuivis par les évolutions portées par modification 1 du PLUi-H 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. Alors que 2 190 demandes sont en attente de l'attribution d'un logement locatif social, l'urgence est là. Le souhait de la Municipalité est de devenir une ville à énergie positive à l'horizon de 2030 et plus de 200 hectares d'espaces naturels achetés par la Collectivité permettront d'accompagner cette urbanisation. Ainsi, en anticipant la loi ZAN, le choix de la municipalité s'est porté sur la transformation de la zone commerciale du lac en prévoyant une mixité d'usage entre le commerce et l'habitat ainsi qu'une mixité sociale. Une nouvelle modification est engagée dans le respect du cadre règlementaire et dans la concertation avec les acteurs économiques et la population. A ce titre, il faut remercier tous les services pour leur investissement notamment ceux de la CAGD avec qui nous travaillons en parfaite collaboration. Il est donc proposé de présenter l'étude d'urbanisme qui a permis de fixer un cadre et une orientation dans cette transformation urbaine de la zone.

PRESENTATION DE L'ETUDE URBAINE :

Monsieur Pablo SAMANIEGO, architecte urbaniste décrit l'étude qu'il a réalisée pour une vision à long terme à échéance de 30 ou 40 ans. Monsieur Pierre GUICHARD du bureau d'étude IMS l'accompagne pour répondre aux questions liées à l'aménagement de l'avenue de la Résistance.

Le diagnostic présente l'évolution constatée dans tous les documents d'archives, depuis la carte Cassini, en passant par la carte Napoléonienne jusqu'au plan cadastral d'aujourd'hui.

On relève que des boisements d'origine devront être protégés dessinant une trame verte autour du Lac de Christus et du ruisseau de Poustagnacq ainsi que le long du chemin du Pont Napoléon.

L'urbanisation le long de l'avenue de la Résistance est disgracieuse, propre aux zones commerciales d'une autre époque jouxtant pourtant des espaces naturels de qualité comme le Lac de Christus, le Pont Napoléon ou encore la zone thermale.

Le projet permettra de rythmer les carrefours par des espaces verts, de planter l'avenue de la Résistance et d'aligner les façades afin de garder une emprise suffisante pour réaliser si nécessaire dans l'avenir, des couloirs pour les transports en commun en site propre. Un maillage de liaisons douces accompagnera un maillage viaire avec les lotissements riverains.

De part et d'autre de l'avenue, les projets accueilleront des bâtiments mixant le commerce et l'habitat. Alors que 90% de la zone commerciale sont aujourd'hui imperméabilisés, le règlement de l'OAP et les fiches de secteurs imposeront un coefficient de biotope de 50% et un coefficient de pleine terre de 40%.

Inspirées du référentiel d'écoquartier les opérations immobilières permettront une renaturation des sols de tout le secteur.

Des parkings silos pourront mutualiser les aires de stationnement et des exemples d'insertion sont présentées comme des exemples de maitrise foncière déjà réalisée dans des opérations de reconquêtes urbaines.

Des simulations 3D sont proposées à titre d'exemple sur toute la zone d'étude permettant de se représenter ce que pourrait devenir la zone à long terme.

L'exposé se termine par la présentation 3D du premier projet ayant été accordé sur la friche de POINT P, respectant les dispositions du règlement de l'OAP du Lac ayant fait l'objet de la modification 1 du PLUi-H.

Relevé des principales QUESTIONS / REPONSES :

- **Question n°1 : demande de précisions sur les conditions de circulation au niveau du rond-point du Plumet qui est supprimé et des rues impactées pour le projet des « Terrasses du lac ». La voirie créée semble étroite et comment pourront cohabiter les riverains ?**
    - P. SAMANIEGO présente la circulation future qui a été étudié par le cabinet IMS permettant une transformation de l'aménagement routier de l'avenue de la Résistance en carrefour paysagé qui ouvre la perspective du Lac de Christus. Il est précisé que la voirie créée répond aux besoins de desserte des lotissements existants, correspond aux exigences des services consultés de la CAGD et des pompiers avec du stationnement latéral et des cheminements piétons sécurisés. Une attention particulière oblige les projets à être réalisés avec plus de bon sens

que par le passé en imposant par exemple des dégagements pour le ramassage des ordures ménagères pour ne pas perturber la circulation lors des manœuvres. Une voie en impasse desservira le parking silo sans impacter celle desservant les lotissements existants et des maisons jumelées R+1 jouxteront les maisons du lotissement du Plumet afin de limiter l'impact du projet sur les riverains.

- **<u>Question n°2</u> : Existe-t-il un projet sur le site de l'ancien dépôt LOCADOUR ? Les riverains sont inquiets.**
    - Aucun projet n'a été présenté mais des promoteurs vont se positionner certainement sur des sites à l'abandon comme c'est le cas à cet endroit. Comme dans toute la zone, le règlement obligera de respecter le tissu pavillonnaire existant. Une voie pour désenclaver les lotissements situés au Nord et un rond-point au niveau du carrefour de la route de Lestrilles sont prévus pour fluidifier la circulation.

- **<u>Question n°3</u> : Pourquoi créer un rond-point en haut alors qu'on en supprime un en bas ? Est inquiète pour la circulation future et la circulation va se reporter sur le rond-point d'Intermarché. Même si effectivement il existe des friches, les commerçants ne sont pas là pour faire de la promotion immobilière.**
    - Le rond-point « d'en bas » n'est pas supprimé mais modifié pour paysager ce carrefour qui garde la même fonctionnalité tout en transformant l'espace routier en espaces verts au bord du lac. L'opportunité de mettre en place un PUP est saisie pour financer en partie cet aménagement. Pour le rond-point « d'en haut », il est prévu au PLUi-H depuis de nombreuses décennies et a été repris au PLUi-H (emplacement réservé V1), il se réalisera lorsqu'un projet verra le jour sur la friche LOCADOUR. Nous avons fait le même constat sur la multiplication des friches mais aussi la transformation des grandes surfaces par de plus petites unités commerciales. Le règlement n'oblige pas à se mettre en conformité mais offre des possibilités si le propriétaire le décide. Certaines grandes surfaces ne bougeront surement pas (Intermarché, Grand frais, Lidl, But, Intersport) et une nouvelle enseigne pourra très bien s'installer dans des locaux disponibles. Le règlement s'appliquera uniquement aux projets de renouvellement et seront coconstruits avec les acteurs économiques. Selon les remarques de la CCI et de l'association des commerçants du lac, les projets actuels sont figés. On constate que les projets mixant des commerces en rez-de-chaussée et des logements fonctionnent très bien comme sur l'ancien site du Leclerc avenue Mal Foch et rue du 14 juillet. Dans la perspective de la loi ZAN, l'Etat encourage par des appels à projets, la transformation de ces zones exclusivement commerciales en zone de mixité d'usage, nous avons anticipé ces mesures.

- **<u>Question n°4</u> : l'aménagement présenté de l'avenue de la Résistance est irréaliste et compromet la fluidité de la remontée de l'avenue. Qui va payer les travaux de voirie ?**
    - Mr Guichard du bureau d'étude d'IMS spécialisé en VRD, confirme que l'aménagement routier permet le même fonctionnement que le rond-point actuel en prenant en compte les rayons de braquage des poids-lourds. Un PUP a été signé avec le promoteur du projet « les terrasses du lac » et une majoration de la taxe d'aménagement dans toute la zone permettra le financement des équipements

routiers mais aussi des futurs équipements publics engendrés par l'évolution de la population.

- **<u>Question n°5</u> : Quelle sera la largeur de la nouvelle voie ? La densité est importante pour être affichée comme écoquartier. Ne peut-on pas réduire le nombre de logements et ajouter un espace jeu ? Ne peut-on pas améliorer le transport urbain ?**
    - C'est le PLUi-H qui règlemente les largeurs des voiries et les services de l'agglomération du grand Dax et les pompiers ont répondu favorablement dans l'instruction du permis de construire. Un des principes décrit dans la charte des écoquartiers prévoit une densification des projets pour limiter l'étalement urbain et 133 logements ne peut pas être considérée comme une grosse densification alors qu'un coefficient de pleine terre de 40% est imposé. Le projet se situe à proximité du lac et de la plaine de sports qui sont aménagés en espace de jeu, de détente et de loisir. L'étude a présenté un recul des constructions pour permettre à terme, lorsque le besoin se fera sentir, l'emprise nécessaire à l'aménagement de voies de transport en commun en site propre. Le projet n'est pas anti-voiture, il doit anticiper l'avenir. Il devra s'adapter au rythme de l'installation des nouveaux habitants.

- **<u>Question n°6</u> : Ce projet semble utopique et devrait plutôt prendre en compte des besoins actuels notamment un panneau de signalisation masquant la vue d'un carrefour avenue des lacs.**
    - La demande est prise en compte pour le déplacement du panneau. Toutefois des Maires prédécesseurs ont été visionnaires, pourtant critiqués à leur époque, quand ils ont construit les maisons des coopératives ouvrières, quand ils ont accompagné le développement du thermalisme, quand ils ont décidé d'aménager le Lac de Christus ou de construire des logements sociaux sur des terrains communaux.

- **<u>Question n° 7</u> : Pourquoi des immeubles de R + 4 ?**
    - Ce sont les orientations et la programmation qui prévoient des hauteurs maximales, il existe déjà dans la Commune des hauteurs similaires mais nous voulons organiser l'urbanisation en choisissant là où on peut accepter de telles hauteurs et éviter des R + 2 dans les lotissements pavillonnaires.

- **<u>Question n°8 :</u> L'objet de la réunion relatif à l'OAP LA PINCE est rappelé. Au vu de l'envergure du projet, y-a-t-il eu une étude d'impact, une étude de la circulation ? A-t-on prévu des services à la population, des logements sociaux ? Cette concentration de la population ne va-t-elle pas nuire au bien vivre ensemble ?**
    - C'est un projet d'envergure à horizon 30 ou 40 ans. Les services de l'Etat ont bien été consultés dans la procédure de modification du PLUi-H et ont affirmé qu'aucune étude d'impact au titre du code de l'environnement n'était nécessaire et que l'économie générale du PADD n'était pas modifiée. Pourtant, l'impact d'un tel projet a bien été évalué et anticipé. Une étude de la circulation commandée par la CAGD a pu vérifier que le carrefour des 4 chemins ne serait pas engorgé en tenant compte des projets de la Commune notamment celui de l'OAP du Lac, la station d'épuration a une capacité suffisante, une majoration de la taxe d'aménagement sur le périmètre de l'OAP permettra de dégager des fonds

nécessaires à la réalisation de services publics propres aux besoins des habitants (environ 9 millions d'euros) : nouveau groupe scolaire, aménagements routiers, création de liaisons douces, extensions des équipements sportifs…. Un cabinet d'études travaille actuellement sur l'incidence des projets sur la santé en partenariat avec l'ARS et qui permet d'adapter les projets pour une meilleure qualité de vie. Tous les projets devront respecter dans leur programme le nombre de logements sociaux imposé au PLUi-H.

- **<u>Question n° 9</u> : Doute sur la faisabilité du projet sur la renaturation des sols, de la végétalisation des parkings-silos et considère que la densité n'est pas maitrisée. Y-a-t-il un projet porté par BOUYGUES sur l'ilot Campus ? Ne devriez-vous pas anticiper l'aménagement de l'avenue ?**
    - Tous les projets doivent respecter 40% de pleine terre alors qu'aujourd'hui 90% du sol est imperméabilisé. En plus, un coefficient de biotope de 50% doit être respecté dans lequel on peut retrouver la végétalisation des toitures, des parking-silos végétalisés, des aires stationnements perméables, comptant pour 50% de leur surface. Les projets sont aboutis en concertation avec la municipalité selon un principe précisé dans le règlement des OAP. Les parkings-silos ne sont pas imposés mais sont préférables aux parkings en sous-sol pour répondre au référentiel d'un écoquartier car ils bénéficient d'un meilleur bilan carbone. Il n'y a aucun projet encore étudié sur l'ilot Campus mais des promoteurs commencent à se positionner avec les propriétaires sans que la Collectivité ne le sache. Pour ce qui est de l'aménagement de l'avenue, il est nécessaire d'attendre la maturation des projets.

- **<u>Question n°10</u> : regrette qu'en tant qu'écoquartier, aucune démarche participative ne soit mise en place. Il dénonce une bétonnisation sans harmonie avec des densités qui ne sont pas respectées. Le projet des « terrasses du lac » est plus dense que le précédent projet sans protection des vues sur les pavillons limitrophes.**
    - On ne peut parler de bétonnisation alors que sur toute l'OAP 40 % de pleine terre est imposé et 50% pour le coefficient de biotope alors qu'aujourd'hui 90% de surface est imperméabilisé. Le marché évolue et on voit des opérations de lotissement qui ne trouvent pas preneurs comme à Lestrilles. Les produits immobiliers doivent s'adapter à l'évolution du tissu familial et le choix de ne plus avoir les contraintes d'entretien des terrains. Il manque d'offre d'appartement sur SPLD. Le règlement de l'OAP définit un nombre minimum et une hauteur maximale, et si le projet arrive à respecter toutes les règles, il pourra édifier plus de logements. Le projet des « terrasses du lac » n'empiètera pas vers le lac et la hauteur n'est pas supérieure à certains bâtiments existants sur la berge Nord du plan d'eau comme « l'hôtel du lac » R+4, « les jardins du lac » R+5, « Calicéo » R+5, « le Napoléon » R+4, « les thermes des chênes » R+5. Le traitement des façades est autrement plus qualitatif que le précédent projet qui offrait la construction de trois barres R+2 et des maisons jumelées avec jardin, jouxteront les pavillons existants pour respecter la quiétude des riverains. La concertation est menée sur l'aménagement des espaces publics et tous les autres terrains sont privés limitant la possibilité d'agir. On ne peut qu'inciter la population à assister aux assemblées générales de quartier pour faire vivre une participation citoyenne indispensable pour le bien vivre ensemble.

- **<u>Question n°11</u> : L'ilot phase 2 concerne plusieurs propriétaires, comment doivent-ils faire ? Les immeubles de la phase 1 ne sont pas beaux et cachent la vue car ils sont trop haut. Comment peut-on faire modifier le projet ? Le projet initial était en R+2 avec sous-sol et la Mairie aurait demandé de monter en R+4. Qu'en est-il ? A-t-on pensé aux services publics pour accueillir les nouveaux arrivants ? Est-il vrai que la rue qui dessert l'hôtel des Acacias ne serait plus en impasse ?**
    - Chaque propriétaire peut réaliser un projet immobilier mais c'est en mutualisant les espaces verts et le stationnement qu'ils pourront optimiser leur opération. Les projets d'aujourd'hui respectent une charte patrimoniale et la beauté est très subjective. Les projets sont plus hauts car ils doivent prendre en compte des critères imposés par la Mairie qui sont : maintien des surfaces commerciales pour répondre aux demandes des acteurs économiques mais aussi des riverains qui veulent pouvoir continuer à bénéficier de tous les services à proximité de chez eux, qualité architecturale des bâtiments, offre diversifiée pour permettre à tout type de population de pouvoir loger à proximité du lac, s'inspirer du référentiel d'écoquartier. Pour faire modifier le projet, le promoteur peut organiser des réunions avec les riverains et il est possible de discuter avec lui sur la faisabilité des propositions. La taxe d'aménagement majorée permettra de collecter plus de 9 millions d'euros supplémentaires et qui serviront à la réalisation d'équipements publics. Il n'est pas prévu de modifier l'accès à l'hôtel des Acacias.

<u>CONCLUSION</u> : Monsieur le Maire remercie l'auditoire, pour sa participation active à cet exercice démocratique qui a permis une qualité des débats et qui donne l'occasion d'enrichir le projet. Il se réjouit d'avoir pu clarifier certains points et démentir des fausses informations véhiculées par des opposants au projet très peu objectifs. Il invite à la poursuite du dialogue avec le service urbanisme de la Mairie qui pourra répondre à toutes les questions qui n'auraient pas pu être posées ce soir.

Fin de la réunion 21h15