

Seignosse, le 1^{er} décembre 2020

Association Seignosse Océan Seignosse
Collectif FALEP

Réf : S-03/12/2020-6

Dossier suivi par : Laure Colombani

Objet : Groupe de travail – Projet FALEP

Madame, Monsieur,

Par la présente, je fais suite à vos remarques, concernant le cahier des charges de l'appel à projet « Reconversion du site FALEP », que nous vous avons soumis en date du 20 novembre dernier. Nous vous sommes reconnaissant d'être parvenu à nous transmettre votre avis dans le délai serré que nous avons demandé, et tenions à revenir sur chacun des éléments soulevés dans votre courrier, dans un souci de clarté et de transparence.

Tout d'abord, je tenais à vous apporter des réponses concernant vos questions sur les annexes.

Je vous confirme ainsi que l'annexe 6 n'est à ce jour pas disponible. Il s'agit d'études de sol – mission type G1 / étude préliminaire, qui seront lancées dans le courant du mois de décembre. Mes services ne manqueront pas de vous adresser ladite étude dès réception de celle-ci.

Quant à l'annexe 4, il s'agit d'un document de cadrage réglementaire, qui a pour objet de décrire les règles d'urbanisme telles qu'elles sont applicables à ce jour sur le site FALEP. Le PLUi offre bien la possibilité de construction en R+2 sur ce foncier. Néanmoins, le cahier des charges que nous vous avons transmis, et qui expose les attentes de la Commune en matière de forme urbaine sur ce site, précise bien que « *le programme immobilier devra comporter essentiellement des logements individuels, en R+1 maximum* ». De même, le degré 4 correspond aux règles d'aspect extérieur du PLUi, opposable à ces parcelles. Vous trouverez ci-annexé l'extrait du PLUi, détaillant les règles en question.

Nous partageons en outre votre exigence de voir les arbres de la parcelle préservés. C'est en ce sens que le cahier des charges qui vous a été soumis, dispose que « *le programme devra composer avec le paysage existant. Les implantations des bâtiments devront être pensées pour limiter au maximum l'abattage d'arbres* ». Ainsi, la préservation des arbres est un critère à part entière de sélection de l'opérateur.

En matière de densité, nous sommes contraints de composer également avec les exigences du Schéma de Cohérence Territorial, fixant une densité moyenne des projets à 20 logements à l'hectare. Appliqué à la parcelle, ce ratio conduit à la possibilité de faire 36 logements. Néanmoins, je tiens à vous assurer que le choix de l'opérateur se portera sur le projet le mieux composé, et qui proposera une forme urbaine, des implantations, et une qualité architecturale assurant la qualité des futurs occupants et des riverains.

Concernant les problématiques de circulation et de stationnement liées au futur projet, nous ne sommes pas en mesure, à ce jour, de vous confirmer la réalisation d'aménagements spécifiques. Ceux-ci dépendront en effet des propositions des opérateurs quant à l'accès au site, en termes de localisation et de gabarit. Ces points seront analysés lors de l'examen des propositions de projet.

En matière de stationnement, le projet devra respecter les prescriptions prévues par le PLUi. En outre, suite à notre réunion du 19 novembre dernier, nous avons ajouté dans le cahier des charges à votre demande, l'obligation pour



l'opérateur « d'intégrer la problématique des stationnements, notamment liée à la fréquentation estivale du quartier. Des stationnements visiteurs devront être prévus, outre les obligations réglementaires propres à la réalisation de logements ».

Par ailleurs, nous vous confirmons notre volonté d'éviter autant que possible la transformation de la place du Soleil. Nous souhaitons cependant que cette place accueille des aménagements liés à la gestion des eaux pluviales. Ces aménagements resteront compatibles avec la présence des arbres. Nous vous en ferons une présentation plus précise dès que les études en la matière seront engagées.

Ce point est d'ailleurs en lien avec votre remarque sur la parcelle 290. Celle-ci est en effet sensible à la submersion car elle sert de bassin d'orage, et reçoit des pompages d'eaux pluviales de l'avenue Jean Moulin. Nous réfléchissons actuellement à des solutions alternatives pour régler les problématiques d'évacuation des eaux de pluies dans ce quartier, qui limiteront donc à terme les montées d'eau sur la parcelle 290. Néanmoins, nous sommes conscients de cette difficulté, et alertons les opérateurs dans le cahier des charges. En effet, il leur est précisé que *« le secteur est concerné par une nappe phréatique affleurante. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales devront être dimensionnés en conséquence, de même que les altimétries des niveaux intérieurs des logements »*. En outre, le PLUi impose dans ce secteur des règles spécifiques concernant l'altimétrie des niveaux intérieurs des futurs logements.

Enfin, vous nous interpellez sur la sécurisation du centre de loisirs et des problématiques de nuisances sonores. Soyez assurés que nous nous attacherons à garantir la fluidité du trafic, sur les créneaux correspondant à la dépose des enfants. En outre, le futur centre de loisirs sera conçu en respectant les dernières réglementations en vigueur, et notamment la RE 2020, qui sera applicable courant 2021. Cela inclut les normes en matière d'acoustique.

Pour conclure, nous vous confirmons notre engagement à vous associer au comité de pilotage qui sera chargé de choisir le projet retenu sur ce site. Nous reviendrons vers vous à la fin du délai imparti aux opérateurs pour remettre leur proposition, afin de vous présenter les différents projets et récolter vos avis sur chacun d'entre eux. Notre objectif est bien que le réaménagement de ces parcelles soit conçu de façon concertée, qu'il réponde à nos contraintes et qu'il emporte votre adhésion. Pour votre complète information, dans l'attente des résultats de l'étude de sol, l'appel d'offres sera lancé mi-janvier 2021.

Espérant avoir répondu de manière exhaustive à vos interrogations, mes services et moi-même restons à votre disposition pour toute information complémentaire, et vous prions de bien vouloir agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sincères salutations.

Le Maire,
Pierre PECASTAINGS.

