

DEPARTEMENT DES LANDES

COMMUNE DE ONDRES

-----

**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE**

- Pour la réalisation de la ZAC des Trois fontaines à ONDRES**
- préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP)**
  - emportant la mise en compatibilité du document d'urbanisme**
    - parcellaire**

-----

**R A P P O R T**

**d' enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet,  
emportant mise en compatibilité du PLU de ONDRES**

Pétitionnaire : Maire de ONDRES (40)

Enquête du 16 octobre 2013 au 16 novembre 2013

Références :

- Ordonnance n° E13000219/64 du 11 septembre 2013 Tribunal Administratif PAU
- Arrêté Préfectoral Landes n° 2013-526 du 27 septembre 2013

Commissaire enquêteur : DUFAU Bernard 194 rue du Hameau 64990 MOUGUERRE.

## **I. GENERALITES**

### **Préambule et objet de l'enquête**

La commune d'ONDRES (Landes) souhaite créer sur son territoire, une zone d'aménagement concerté dite des Trois Fontaines, à vocation principale d'habitat.

Le présent rapport relate le déroulement de l'enquête publique ordonnée par le Préfet des Landes pour permettre la réalisation de ce projet.

### **Arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête publique**

Par Arrêté n° 2013-526 du 27 septembre 2013 le Préfet des Landes a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de réalisation de la ZAC des Trois Fontaines, emportant mise en conformité du PLU de ONDRES et parcellaire (registre unique).

Cet Arrêté fait suite à la demande formulée par la Commune de ONDRES compétente en matière d'urbanisme sur son territoire. Il fixe les modalités du déroulement de l'enquête du 16 octobre 2013 au 16 novembre 2013.

### **Saisine du commissaire enquêteur**

Le 11 septembre 2013 par Décision n° E13000219/64 le Président du Tribunal Administratif de PAU désigne DUFAU Bernard en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique.

### **Cadre Juridique**

- Code de l'environnement (dont art. L123-6 dossier d'enquête unique)
- Code de l'expropriation
- Code de l'urbanisme
- Autres textes divers répertoriés au dossier d'enquête, chapitre 2 – Pièce B
- Délibération du 21 juin 2013 Conseil Municipal de ONDRES (approbation du dossier d'enquête publique environnementale préalable à la DUP du projet de la ZAC des Trois Fontaines).

### **Nature et caractéristiques du projet**

La commune d'ONDRES souhaite réaliser un projet de zone d'habitat mixte type éco-quartier à l'Est du bourg actuel, dans le cadre d'une procédure de Zone d'aménagement concerté, visant à accueillir 900 nouveaux habitants, soit 465 logements dont des logements sociaux ainsi que des équipements publics et commerces de proximité, sur un territoire de 12,2 hectares; elle ne dispose pas de la maîtrise foncière de l'ensemble des terrains nécessaires.

La mise en œuvre de l'opération implique la réalisation de la présente enquête publique préalable à la réalisation des travaux ainsi qu'à la prise d'un Arrêté déclarant d'utilité publique le projet.

L'enquête est menée :

- au titre du code de l'environnement (enquête publique environnementale)
- au titre du code de l'expropriation (enquête préalable à la DUP du projet et parcellaire)
- au titre du code de l'urbanisme (enquête préalable à la mise en compatibilité du PLU).
- 

## **Composition du dossier d'enquête publique unique mis à disposition du public**

### **Dossier administratif**

- décision de désignation du commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de PAU
- arrêté d'ouverture de l'enquête publique unique par le Préfet des Landes
- procès-verbal de la réunion d'examen conjoint avant l'ouverture de l'enquête publique (article L123-14-2 du code de l'urbanisme)
- publications de l'avis d'enquête dans la presse : Sud-Ouest des 1<sup>er</sup> et 16 octobre 2013, La République des Pyrénées des 1<sup>er</sup> et 16 octobre 2013 (dans le dossier au fur et à mesure des publications)
- registre des observations.

### **Dossier d'enquête publique environnementale préalable à la déclaration d'utilité publique du projet**

- préambule
- chapitre 1 – Présentation de l'opération
- chapitre 2 – Pièces requises au titre du code de l'environnement
- chapitre 3 - Pièces requises au titre du code de l'expropriation
- chapitre 4 - Pièces requises au titre du code de l'urbanisme

### **Le dossier d'enquête publique environnementale préalable à la déclaration d'utilité publique du projet**

- dossier d'enquête unique au titre :
  - . des articles L.123-1 et suivants du code de l'environnement
  - . des articles L.11-1-2 et R.11-19 du code de l'expropriation
  - . des articles L.123-14 et suivants du code de l'urbanisme

### **Préambule**

La commune de ONDRES fait partie de la Communauté de Communes du Seignanx connaissant une forte croissance démographique du fait de sa proximité des villes du BAB. Elle bénéficie d'infrastructures routières structurantes, dispose d'un fort potentiel de développement urbain qu'elle cherche à maîtriser et souhaite réaliser un projet de zone d'habitat à l'Est du bourg avec pour objectifs :

- favoriser la mixité sociale (offre diversifiée)
- diversifier les formes urbaines (logements individuels, petits collectifs ...)
- réaliser des équipements publics de qualité
- une demande de développement durable (éco-quartier et préservation des talwegs et boisements existants)
- assurer une insertion paysagère de qualité

- améliorer le réseau routier existant, développer les transports en commun et modes déplacements doux.

Le projet vise à l'accueil de 900 nouveaux habitants sur un périmètre de 12,2 ha, la commune ne dispose pas de la maîtrise foncière nécessaire à l'opération, des négociations pour acquérir les parcelles ont débuté.

Ce projet sera mis en œuvre dans le cadre d'une procédure de ZAC.

L'enquête publique est un préalable à l'opération ainsi qu'à la prise d'un arrêté déclarant d'utilité publique le projet.

## **Chapitre 1 – Présentation de l'opération**

Pièce A – Notice explicative non technique du projet

Préambule :

1. Objet de la notice explicative non technique
2. Exposé préalable du projet d'aménagement soumis à l'enquête

Partie 1 – Objet du projet

1. Contexte de l'opération

Le contexte socio-démographique : ONDRES un territoire en développement (3100 habitants en 1999, 4555 en 2010).

La structure du parc de logements : un nombre de logements locatifs sociaux insuffisant au regard de la demande.

Le contexte administratif de l'opération : le projet de ZAC répond aux orientations du SCOT (offre de logements diversifiée, économe en foncier, continuité du tissu urbain existant), à celles définies par la politique intercommunale de la Communauté des Communes du Seignanx, dans un périmètre en zone à urbaniser (AU du PLU).

2. Objectifs de l'opération et programme prévisionnel

Les objectifs et la justification de l'aménagement de la ZAC : organiser le développement des communes urbaines autour du BAB (SCOT) – répondre à la demande de la population (contexte de forte attractivité démographique) – proposer une offre de logement diversifiée : 25% logements locatifs aidés, 15% d'accession sociale à la propriété, 60% moitié vente à prix maîtrisés, autre moitié au marché libre – la restructuration du centre ville et la réalisation de nouveaux équipements publics - la préservation de l'environnement et la notion de développement durable – l'insertion paysagère et les nouveaux modes de déplacement.

Le programme de l'aménagement de la ZAC se décompose en 2 sites :

- au nord de la RD 26 (2,1 ha)
- au sud de la RD 26 (10,1 ha)

Les voiries et espaces publics : description.

Les logements :

- au nord : 28 logements collectifs R+2 en deux îlots
- au sud : 247 logements collectifs R+2,5 )  
                   161 intermédiaires R+1,5            ) en divers îlots  
                   57 individuels                        )
- implantation – description.

L'accès à la ZAC – la préservation et l'accès à la population des sites naturels.

Partie 2 – Description de l'état initial du site et de son environnement

1. La situation du projet d'aménagement de la ZAC

Sur la commune de ONDRES, à l'Est du territoire, de part et d'autre de la RD 26, en continuité habitat pavillonnaire existant, proche de grands espaces boisés.

2. L'accessibilité de la zone

RD 26 (axe principal de l'opération à redimensionner) – RD 810, RD 85, A 63 à proximité.

Voiries de desserte locale en bordure des 2 sites de la ZAC.

Aéroport de BIARRITZ – Gare TGV de BAYONNE – future ligne TGV n'impacte pas le site.

3. L'occupation actuelle des terrains inclus dans le périmètre

En majorité agricole cultivée par 3 exploitants. Aucun siège d'exploitation – Deux habitations présentes (secteur sud) seront maintenues en l'état.

4. L'environnement immédiat du projet

En continuité du centre bourg et du pavillonnaire existant.

Partie 3 – Raisons pour lesquelles le projet a été retenu au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur et de l'insertion dans l'environnement

1. Maîtriser et organiser le développement urbain

La justification de la localisation du projet – La justification du parti d'aménagement et du programme.

Le projet répond à des besoins en terme de logements en particulier sociaux, identifiés dans le PADD du PLU, du SCOT, du PLH.

L'opération de ZAC permet d'organiser et de maîtriser cette extension urbaine – Des équipements et espaces publics seront réalisés tout en préservant les sites naturels – Le projet s'insère parfaitement dans l'environnement urbain et paysager.

2. Le projet et les dispositions d'urbanisme en vigueur sur la zone

- dispositions d'urbanisme communales (PLU – PADD)

- dispositions d'urbanisme supra communales (SCOT en phase d'enquête publique et son PADD – PLH).

Le projet est cohérent avec les orientations communales et supra communales.

3. L'insertion du projet dans son environnement et les mesures prises pour réduire supprimer ou compenser ces impacts

Les impacts sur le milieu naturel et les mesures prises par l'aménageur dans le cadre de l'opération pour y remédier : étude d'impact réalisée, fait l'objet du chapitre 2 – Pièce C.

Le milieu naturel – La flore – La faune – L'hydrologie – L'érosion des sols.

Les impacts du projet sur le milieu humain et urbain et les mesures prévues par l'aménageur.

Les impacts du projet pendant la période de travaux.

Les dépenses prévues par le Maître d'ouvrage pour supprimer, réduire ou compenser l'impact du projet sur l'environnement représentent 1.477.675 euros.

Conclusions

Il s'agit d'une opération d'aménagement compatible avec l'article L300-1 du code de l'urbanisme.

Au vu de l'importance de l'opération, le Conseil municipal demande au Préfet des Landes de déclarer d'utilité publique les travaux et acquisitions nécessaires à l'aménagement de la ZAC des Trois Fontaines.

## **Chapitre 2 – Pièces requises au titre du code de l'environnement**

Pièce B – Etat des données et des procédures administratives

Préambule

Textes régissant l'enquête et composition du dossier

Enumération des divers textes, lois, règlements régissant l'enquête publique.

Le dossier d'enquête est constitué conformément à l'art. R123-8 du code de l'environnement, art. R11-3.1 et R11-19 du code de l'expropriation, aux art. L123-14, L123-14-2 et R123-23-1 du code de l'urbanisme.

Insertion de l'enquête dans le cadre de la procédure administrative en cours

Phases préalables à l'enquête publique :

- décision ayant permis le projet de création de la ZAC
- information préalable du public : concertation préalable, réunions publiques, bulletin municipal, entretiens avec propriétaires concernés par le projet, publication étude impact
- décision de création de la ZAC d'habitat par la municipalité, l'aménagement et l'équipement de la zone seront conduits par les constructeurs, l'opération étant ainsi exonérée du régime de la taxe d'aménagement
- patrimoine archéologique
- compatibilité avec documents d'urbanisme
- avis de l'autorité environnementale
- dossier de réalisation de la ZAC des Trois Fontaines.

Phase d'enquête publique :

- son objet
- son déroulement

Décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête :

- déclaration du projet au titre art. L126-1 du code de l'environnement
- arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique les travaux et acquisitions nécessaires à la réalisation de l'opération
- les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de l'opération
- la réglementation en matière de défrichement
- la réalisation des équipements de la ZAC
- la cession des terrains (art. L311-6 code de l'urbanisme)
- les demandes d'autorisations d'urbanismes préalables aux constructions.

Pièce C – Etude d'impact

Résumé administratif de l'étude d'impact

Introduction générale

Analyse de l'état initial de l'environnement

Analyse des effets directs et indirects, temporaires et permanents du projet sur l'environnement et la santé et mesures prévues

Esquisse des principales solutions de substitution et raisons pour lesquelles le projet a été retenu

Compatibilité du projet avec l'affectation des sols

Présentation des méthodes utilisées pour établir l'état initial et évaluer les effets du projet sur l'environnement et difficultés de nature technique ou scientifique rencontrées pour réaliser l'étude d'impact

Annexes

Résumé non technique de l'étude d'impact.

Pièce D – Bilan de la phase de concertation – délibérations et avis émis sur le projet

- avis n° 212-153 de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement, daté du 10 octobre 2012
- extraits du registre des délibérations du conseil municipal d'ONDRES :

- . du 16 mai 2011 (projet de ZAC à vocation d'habitat à l'Est de la commune ; institution d'un périmètre d'étude de concertation)
- . du 16 mai 2011 (projet de ZAC à vocation d'habitat à l'Est de la commune : concertation préalable à la création sur le secteur des zones AU situées au Nord et au Sud de la RD 26)
- . du 6 avril 2012 (adaptation du périmètre d'étude et de concertation de la ZAC)
- . du 23 novembre 2012 (projet de ZAC à vocation d'habitat : modalités de mise à disposition de l'étude d'impact)
- . du 29 mars 2013 (approbation du dossier de création de la ZAC habitat au Sud Est de la commune d'ONDRES).
- registre d'observations sur le dossier de concertation relatif au projet de la ZAC à vocation d'habitat
- accord de la DDTM sur dossier de déclaration du projet d'aménagement d'une ZAC habitat à ONDRES, 15 avril 2013
- évaluation sommaire et globale du montant des acquisitions foncières par la Direction Départementale des Finances Publiques des Landes, 23 mai 2013
- extrait du registre des délibérations du conseil municipal d'ONDRES du 21 juin 2013 (ZAC des Trois Fontaines : approbation du dossier d'enquête publique environnementale préalable à la déclaration d'utilité publique du projet).

### **Chapitre 3 – Pièces requises au titre du code de l'expropriation**

Pièce E – Plan de situation  
Plan de situation de la ZAC.

Pièce F – Plan général des travaux  
Plan des réseaux existants (zone Nord – zone Sud)  
Plan des réseaux projetés (zone Nord – zone Sud).

Pièce G – Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants  
Les logements (les îlots d'habitation)  
La réalisation des équipements publics (mail Nord-Sud – square – équipement petite enfance - centre de loisirs communal)  
La réalisation des voiries (RD 26 – réseau viaire)  
La réalisation des bassins (2 bassins au Nord – 5 bassins au Sud).

Pièce H – Appréciation sommaire des dépenses	
Acquisitions foncières et frais annexes aux acquisitions	2 708 k€ ht
Etudes et frais divers	1 634 k€ ht
Travaux d'aménagements	5 370 k€ ht
Coût global de l'opération	9 712 k€ ht

Pièce I – Plan parcellaire  
Plan de cession – secteur Sud  
Plan de cession – secteur Nord

Pièce J – Etat parcellaire  
Etat parcellaire indiquant la liste des propriétaires concernés par le projet :

- AR 329 – AR 330 : Communauté de communes du Seignanx - emprises respectives 50 m2 et 2659 m2

- AR 331 : Mr AMESTOY Eric Jean-luc & AMESTOY Patrick Rémy – emprise 8571 m2
- AR 228 : Mr DESTREMAUT Serge - emprise 479 m2
- AR 111 : Mr CHAURAY Jacques André Claude & Mme CHAURAY Isabelle – emprise 8088 m2
- AP 239 : Mr LUCAS Jean Philippe Michel & Mme DARRIGRAND Bénédicte Marie France – emprise 405 m2
- AP 240 : Mme DARRIGRAND Sylvie Marie Ghislaine – emprise 1530 m2
- AP 116 – AP 117 – AP 50 : Mme CASTEIGS Marie Louise, Mr COURREGES Francis Jean Joseph, Mr COURREGES Vincent Pierre Julien – emprises respectives des parcelles 8095 m, 5592 m2, 9295 m2
- AP 49 : Mme LABADIE Marguerite Marie – emprise 283 m2
- AL 195 : Mr CLAVERIE Eugène Pierre, Mme CLAVERIE Marie Madeleine – Mr CLAVERIE Michel – Mme SOURROUILLE Suzanne – emprise 3948 m2
- AO 22 – AL 211 – AL 212 – AO 23 - AO 87 – AO 24 : Mme BETBEDER Andrée Micheline – emprises respectives des parcelles 5706 m2, 23045 m2, 4435 m2, 14405 m2, 4772 m2, 758 m2
- AO 21 – AP 183 : Mme LISSALDE Monique Simone – emprises 9942 m2 et 1810 m2.

#### **Chapitre 4 – Pièces requises au titre du code de l’urbanisme**

Pièce K – Mise en compatibilité du plan local d’urbanisme

Notice explicative

Objet du dossier : mise en compatibilité PLU avec projet de ZAC des trois fontaines.

Présentation générale du projet : localisation – programme – objectifs – justification.

Cadre légal de la procédure et objet de l’enquête : articles L123-14, L123-14-2, R123-23-1 du code de l’urbanisme.

Incidence du projet sur le PLU : nécessité de préciser les règles d’urbanisme du chapitre 1 concernant les dispositions applicables à la zone AU (A Urbaniser) – Pas nécessaire de modifier le document graphique.

Mise en compatibilité du PLU avec la ZAC des trois fontaines : situation actuelle – situation à venir.

Annexes : le règlement de la zone AU en vigueur et celui mis en compatibilité.

Le dossier ainsi présenté au public fournit une explication complète du projet, il comporte les pièces exigées par le Code de l’environnement, le Code de l’expropriation et le Code de l’urbanisme

#### **Présentation de la procédure**

Conformément aux modalités fixées par l’Arrêté préfectoral, il est établi :

- un rapport traitant :
  - . de l’enquête préalable à la déclaration d’utilité publique du projet
  - . de l’enquête sur la mise en compatibilité du document d’urbanisme
- un procès-verbal d’enquête parcellaire
- des conclusions motivées séparées pour chacun des dossiers.



**Le présent rapport traite d'une part de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet, d'autre part de l'enquête sur la mise en compatibilité du document d'urbanisme.**

## **II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **Durée**

L'enquête publique s'est déroulée du 16 octobre 2013 au 16 novembre 2013 inclus en mairie de ONDRES, siège de l'enquête.

### **Concertation préalable – Visite des lieux**

Le 25 septembre 2013 à la Sous-Préfecture de DAX, à l'invitation de Mme SIMONET du Bureau des Actions de l'Etat à la Préfecture des Landes, nous avons assisté à la réunion d'examen conjoint préalable – mise en compatibilité du document d'urbanisme de ONDRES, dont le compte-rendu figure au dossier d'enquête.

Le 4 octobre 2013 nous avons pris contact avec M. GUILLOTEAU Adjoint au Maire de ONDRES en charge du suivi du projet de ZAC, ainsi qu'avec Mme RICHARD, D.G.S. de la Mairie, pour une information complète sur le projet de la ZAC, les documents mis au dossier d'enquête publique (dont 1 exemplaire nous avait été adressé par la Préfecture des Landes), les modalités du déroulement de l'enquête publique conformément à l'Arrêté Préfectoral du 27 septembre 2013, l'état d'avancement du dossier parcellaire, les mesures de publicité de l'enquête publique effectuées par la commune.  
Nous avons également reconnu les zones Nord et Sud périmètres du projet de ZAC, ainsi que les voies de dessertes existantes et l'environnement immédiat.

Le 11 octobre 2013 en Mairie d'ONDRES, nous avons paraphé le dossier d'enquête publique et ouvert le registre d'enquête.

### **Publicité et information du public**

L'avis d'enquête publique a été publié à l'initiative de la Préfecture des Landes, dans les journaux suivants :

- Sud-Ouest des 1<sup>er</sup> et 16 octobre 2013
- La République des Pyrénées des 1<sup>er</sup> et 16 octobre 2013.

Il a été affiché sur les lieux du projet de ZAC, zones Nord et Sud, en Mairie d'ONDRES ainsi que sur le panneau d'affichage électronique municipal au centre du bourg.

Le Magazine d'informations municipales n° 54 de septembre 2013 a fait état de l'ouverture de l'enquête publique (Extrait en Annexes).

L'affichage a été constaté par le commissaire enquêteur, tant en Mairie que sur les lieux du projet lors de ses déplacements à ONDRES (avant l'ouverture de l'enquête et lors de ses permanences). Le certificat d'affichage signé par le Maire est joint en Annexes ainsi que le constat d'affichage établi par la Police municipale.

La Préfecture des Landes et la Mairie de ONDRES ont publié l'avis d'enquête sur leur site internet respectif.

### **Modalités de réception du public**

Le dossier d'enquête publique et le registre d'enquête ont été tenus à la disposition du public les jours et heures d'ouverture de la Mairie de ONDRES.

### **Permanences du commissaire enquêteur**

Elles ont été tenues en Mairie de ONDRES les :

- mercredi 16 octobre 2013 de 09h00 à 12h00
- mardi 29 octobre 2013 de 09h00 à 12h00
- samedi 16 novembre 2013 de 14h00 à 17h00.

A l'issue de la dernière permanence, le commissaire enquêteur a effectué diverses reconnaissances faisant suite aux observations formulées par le public, en particulier dans le lotissement de l'Arréous et ses abords (de 12 à 13 heures).

### **Déroulement de l'enquête**

Elle s'est déroulée sans incident et dans le calme. Les services administratifs de la Mairie ont répondu aux diverses demandes du commissaire enquêteur en particulier pour la mise à disposition de documents : déclaration loi sur l'eau, PLU (règlement et document graphique) etc.

### **Clôture de l'enquête**

A l'issue de la dernière permanence le 16 novembre 2013 à 17 heures, nous avons clos et signé le registre d'enquête que nous avons gardé à notre disposition ainsi que les documents mis à l'enquête publique. Photocopie du registre et des observations du public ont été remis à la D.G.S. de la Mairie.

### **Notification des observations au Maître d'ouvrage**

Le 25 novembre 2013 à 09h30 nous avons notifié au Maître d'ouvrage le procès-verbal de synthèse des observations tel qu'il figure en annexes.

Ce dernier nous a adressé par courrier électronique en date du 6 décembre 2013, suivi d'un envoi postal, la réponse aux observations. Ce document est annexé au présent rapport.

### **Relation comptable des observations**

Les observations recueillies sont au nombre de 15 :

- 1 manuscrite sur le registre d'enquête,
- 14 sous forme de courriers remis ou adressés au commissaire enquêteur et annexés au registre d'enquête, dont 1 émanant d'une Association et 1 d'un Collectif.

**L'organisation de l'enquête publique a été effectuée suivant les prescriptions de l'Arrêté Préfectoral n° 2013-526.**

### **III. ANALYSE DES OBSERVATIONS REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Les observations recueillies dans le cadre de la procédure sont au nombre de 15 :

- 13 émanent de propriétaires de parcelles soit incluses soit voisines du périmètre de la ZAC projetée
- 1 est présentée par l' Association Les riverains du Seignanx revendiquant plus de 100 foyers adhérents
- 1 est rédigée par le Collectif Ondres Autrement.

Elles sont numérotées et présentées dans l'ordre de leur inscription sur le registre d'enquête publique. Elles expriment majoritairement des interrogations , des réserves voire une opposition au projet de création de la ZAC tel que défini.

**Trois thèmes principaux sont abordés par plusieurs intervenants :**

- la proportion trop importante de logements sociaux concentrés sur un même secteur,
  - l'inadaptation de la RD 26 pour faire face à l'accroissement prévisible de la circulation,
  - le traitement des eaux pluviales sur le périmètre de la ZAC et en aval,
- ils sont analysés ci-dessous, les autres observations plus personnelles étant traitées individuellement.

Les thèmes en rapport avec l'enquête parcellaire sont traités dans le procès-verbal d'enquête parcellaire accompagnant le présent rapport.

**Analyse et commentaires du commissaire enquêteur sur les trois thèmes évoqués :**

La proportion de logements sociaux concentrés sur un même secteur :

le programme communal s'inscrit dans une réflexion de longue durée, les secteurs concernés par le projet ayant été classés en zone AU du PLU de 2006. Il répond :

- au manque de logements locatifs sociaux constaté par la commune par rapport à la demande en particulier locale (ils représentent actuellement 5% des résidences principales selon le Maître d'ouvrage),
- aux orientations du SCOT en développant l'éco-quartier à vocation principale d'habitat de la ZAC des Trois fontaines favorisant la mixité sociale par un programme de logement varié, économe en foncier, en continuité du bâti existant,
- aux orientations du PLH de la Communauté des Communes du Seignanx en développant une offre de logements variée dont des logements à loyer modéré, à loyer intermédiaire, des accessions sociale,
- il anticipe les obligations contenues dans l'article 55 de la Loi SRU auxquelles la commune sera vraisemblablement soumise prochainement.

L'inadaptation de la RD 26 pour faire face à l'accroissement prévisible de la circulation :

l'aménagement de la RD 26 est traité dans le dossier présenté au public, au niveau de la ZAC (élargissement, carrefour à feux, priorisation des bus, abords aménagés, piste cyclable, trottoirs). Rien de précis concernant les parties centre bourg/ZAC et ZAC/Allées shopping.

Le Maître d'ouvrage précise qu'une étude sera prochainement engagée avec le Conseil Général des Landes gestionnaire de la voie et que diverses autres alternatives sont soit engagées, soit en gestation afin d'améliorer la circulation dans ce secteur.

Ce suivi est nécessaire s'agissant d'assurer la fluidité et la sécurité de la circulation routière. \*

Le traitement de la gestion des eaux pluviales sur le périmètre de la ZAC et en aval : elles seront traitées sur place et rejetées dans le milieu naturel (Etude impact page 97). La gestion de ces eaux sera menée à partir de réseaux de collecte et bassins de rétention conçus pour assurer leur dépollution avant rejet (document SOGREAH pages 26 et suivantes, 38). Le débit de rejet sera réduit à 3l/s/ha, inférieur à la situation actuelle. Le dossier Loi sur l'Eau établi dans le cadre du projet et consultable en Mairie n'a pas soulevé d'observation de la part de la DDTM comme l'indique le Maître d'ouvrage.

**Observation n° 1 :** Famille DULER propriétaire des parcelles AO22, AO23, AO87, AL211, AL212

- Impacts négatifs sur l'environnement : remise en cause pertinence du projet : pourquoi tant de logements sur ONDRES – terres agricoles supprimées et impact sur migrateurs et cervidés – risques de nuisances dont incendie du massif forestier de la Palibe non traités, nécessité de proposer des aménagements et solutions adaptées aux problèmes environnementaux, évaluer le coût et prévoir une charte d'entretien.
- souhaitent :
  - être informés sur le traitement de l'accès à leur maison,
  - conserver une réserve foncière autour de l'habitation,
  - le raccordement des réseaux de celle-ci à ceux de la ZAC,
  - proposent de vendre la forêt limitrophe à la commune,
  - que les négociations soient menées dans le respect des intérêts des parties.

**Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :**

- Les terres agricoles (maïsiculture) concernées par le projet représentent 8 hectares pour les deux secteurs de la ZAC. L'impact est donc peu important. Elles sont classées en zone AU du PLU de 2006.
- Les zones boisées en périphérie du projet sont préservées, on peut considérer que les incidences sur la faune seront peu conséquentes.
- Les risques liés à la fréquentation de la zone forestière par les résidants (promeneurs, cueilleurs, jeux d'enfants) ne peuvent être écartés. L'information d'une nouvelle population pas nécessairement sensibilisée peut s'avérer utile en particulier pour prévenir les risques d'incendie.
- Pour les deux habitations préservées sur le périmètre de la ZAC, il importe que les propriétaires soient associés aux aménagements les concernant directement (voies d'accès, branchements aux divers réseaux, traitement des abords, des limites séparatives). La réponse du Maître d'ouvrage va dans ce sens – raccordements prévus - elle évoque aussi un accord de principe à l'achat de la forêt - hors périmètre du projet de ZAC et donc de l'enquête publique.
- La contestation du prix des terrains ne remet pas en cause la phase de négociations entreprise par la commune afin d'acquérir les parcelles nécessaires à la réalisation de la ZAC, par la voie amiable ou l'expropriation.

**Observation n° 2 :** Mme et M. GIREL, propriétaires de la parcelle AP 49

- demandent une explication claire, précise sur motifs, conditions techniques et financières du remembrement de leur parcelle, de la cession de 283 m<sup>2</sup> revendiqués pour la ZAC
- une typologie des constructions voisines des habitations existantes (dont la leur) respectant les prescriptions de l'étude d'impact (maisons individuelles ou bâtiments de R+1,5 maxi et sans vis à vis)

- le maintien ou la recréation des plantations d'arbres et haies existantes autour de leur maison, la réfection des clôtures dès lors que la parcelle doit être remembrée
- la prise en charge par la ZAC des raccordements aux différents réseaux, la reconstitution d'un chemin d'accès en statut privatif
- afin de parvenir à un consensus sur cette opération, demandent aux élus et opérateurs à être étroitement associés aux études de réalisation ultérieures afin que soit bien prises en compte et satisfaites les justes et raisonnables demandes formulées.

**Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :**

- la notice explicative non technique du projet (page 33) précise que le remembrement de la parcelle AP 49 est prévue « en accord avec les propriétaires », ce qui n'apparaît pas suivant les termes de leur courrier du 21.10.2013. Leur habitation se trouvant isolée au centre de l'emprise de la ZAC, la demande d'éclaircissement mérite d'être prise en considération dans le cadre de la concertation et d'une bonne information.  
Le Maître d'ouvrage apporte une réponse favorable à la plupart de leurs demandes en précisant que le résultat final du remembrement n'est pas encore arrêté, le projet pouvant évoluer.

**Observations n° 3 et n° 4 : Mme et M. LUCAS J.Philippe et Bénédicte propriétaires parcelle AP 238 et AP 239 Mme BRACHET Sylvie, propriétaire parcelle n° AP 240**

- contestent l'utilité publique de la voie d'accès en sens unique prévue le long de leurs propriétés respectives qui vont créer des nuisances sonores et visuelles
- demandent le reclassement du reliquat des parcelles AP 239 et AP 240 non utilisé pour la ZAC en zone constructible comme leur voisine AP 238.

**Analyses et commentaires du commissaire enquêteur :**

- la partie sud des parcelles AP 239 et AP 240 incluse dans le périmètre du projet de la ZAC est nécessaire à la création de la voie d'accès en sens unique entrant destinée à relier le chemin d'Arriou à la partie sud ouest de la ZAC. La cession est nécessaire à l'opération dont l'utilité publique est avérée
- la partie de la parcelle AP 240 non concernée par l'emprise de la voie à sens unique est positionnée comme « emprise réservée pour voie future » ; elle permettra de desservir le secteur si les parcelles existantes étaient divisées. A ce titre son utilité publique est réelle et sa cession nécessaire à l'opération
- la demande d'harmonisation du zonage des reliquats des parcelles AP 239 et AP 240 non utilisées dans le projet de la ZAC mérite d'être prise en compte dans la mesure où aucun projet public n'existerait (actuellement en zone AU). Avis favorable
- le Maître d'ouvrage confirme la nécessité de créer la voie prévue, il confirme le classement de fait en zone Uhp1 du reliquat des parcelles lors de l'ouverture de la ZAC.

**Observation n° 5 : Mme POLI GELOT M. Thérèse propriétaire parcelle AP 47**

- conteste la hauteur autorisée des constructions portée de 6 à 11 mètres sans condition d'usage, par modification du PLU
- dénonce la construction de bâtiments R+3 (îlot S1) et R+1,5 (S6) à l'Est de sa parcelle
- question sur l'implantation des constructions en bordure sud de sa parcelle (S3)
- souhaite garder la haie naturelle existante en limite Est.

**Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :**

- la parcelle AP 47 est limitrophe avec la ZAC à l'Est et au Sud. Le Maître d'ouvrage apporte toute précision relative à la hauteur maximale autorisée et sous condition des bâtiments proches (commerce ou service en rdc). Il précise les aménagements prévus en limite de la parcelle AP 47 (voie d'accès à l'Est – maisons individuelles pouvant être en limite de propriété au sud comme l'autorise le règlement d'urbanisme) et la possibilité de

prévoir en concertation avec les propriétaires voisins, une voirie de desserte si les parcelles sont divisées. Leur fond de parcelle sera classé en zone Uhp1 à l'ouverture de la ZAC.

**Observation n° 6 :** M. DUPE Henri propriétaire des parcelles n° AO 52, 26, 27 et 28

- souhaite connaître combien il y a de retenue d'eau prévue, ses parcelles se trouvant au sud de la ZAC, en bordure de la forêt réceptacle des eaux de pluie du secteur Sud.

**Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :**

- la gestion des eaux de ruissellement du secteur Sud de la ZAC est étudié en début de chapitre. Le déversement des bassins de rétention dont le débit de rejet est contrôlé, est prévu dans le milieu naturel vers le ruisseau de La Palibe puis l'étang de Garros.

**Observation n° 7 :** M. et Mme ALARGENT propriétaires de la parcelle AP 186

- évoquent les problèmes d'écoulement des eaux de ruissellement vers le lotissement de l'Arréous.

**Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :**

- le lotissement est actuellement exposé aux ruissellements en provenance des champs situés à l'Est (emprise du projet de la ZAC). Le système de canalisation et d'évacuation de ces eaux est présenté dans le dossier Déclaration Loi sur l'Eau instruit pour l'aménagement de la ZAC. La réponse du Maître d'ouvrage est accompagnée de plans présentant la prise en compte et le traitement du phénomène.  
Ce lotissement n'est pas inclus dans le périmètre du projet.

**Observation n° 8 :** Famille CLAVERIE – SALLABERRY propriétaire de la parcelle AL 195

- cette observation est traitée dans le procès-verbal d'enquête parcellaire –

**Observation n° 9 :** Mr et Mme DARROUSSAT Guy propriétaires parcelle AP 187

- domiciliés dans le lotissement de l'Arréous, reçoivent les eaux de ruissellement provenant des champs situés dans le périmètre du projet et demandent que le phénomène soit maîtrisé.
- Demandent un contrôle indépendant du suivi des travaux d'aménagement de la ZAC et une participation financière pour les travaux rendus nécessaires sur les limites de leur parcelle du fait de cette création.

**Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :**

- la réponse apportée à l'observation n° 7 vaut pour celle-ci.
- le Maître d'ouvrage n'apporte pas de réponse aux autres points évoqués.  
Dans la mesure où les clôtures existantes sur la parcelle AP 187 seraient mises en péril du fait des travaux de réalisation de la ZAC, une juste réparation des dommages paraît justifiée.

**Observation n° 10 :** Consorts CHAURAY propriétaires de la parcelle AR 111

- dénoncent l'illégalité du zonage AU pour le secteur de l'Etang de l'Astrade et pour la parcelle AR 111 dont le classement doit être aligné sur le voisinage.
- la partie nord de la ZAC est soit dépourvue d'affectation publique (AR 111) soit impropre à tout aménagement au sens de l'article L 311-1 du Code de l'urbanisme et gagnerait donc à être rectifiée.

**Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :**

- le commissaire enquêteur n'a pas à se prononcer sur l'illégalité avancée par l'intervenant, la parcelle AR 111 est en zone AU du PLU approuvé en 2006

- l'étude d'impact indique dans le chapitre D.2.2 - page 151 – quels sont les enjeux et préconisations ainsi que leur prise en compte dans le projet en délimitant le périmètre bâti, les voies et cheminements doux, en encadrant la phase de chantier et en portant une attention particulière à la gestion des eaux de pluviales. La DREAL note la bonne prise en compte des enjeux identifiés dans l'état initial de l'environnement
- affectation de la parcelle AR 111 : un équipement public à l'échelle de la ville (étude d'impact page 15) et précisé en page 17 pièce A et page 2 pièce K du dossier d'enquête : un centre de loisir communal
- le Maître d'ouvrage précise que M. CHAURAY a été reçu à plusieurs reprises.

**Observation n° 11** : famille CORREGES propriétaire des parcelles AP 50, AP 116, AP 117

- dénonce l'implantation des immeubles incohérente, préjudiciable aux riverains en vis à vis et suggère une alternance habitat libre – logement social
- demande une juste estimation de la valeur des terrains concernés par l'expropriation,
- regrette que le potentiel d'utilisation de la forêt voisine ne soit pas exploité pour atténuer l'aspect urbain du projet

**Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :**

- la demande de juste estimation de la valeur des terrains à céder est justifiée
  - la forêt voisine est préservée comme indiqué dans l'Etude d'impact (page 151)
  - le Maître d'ouvrage indique que le projet a été élaboré avec la participation de plusieurs cabinets d'études et en collaboration avec les élus et techniciens communaux, l'objectif étant de concevoir une véritable extension de ville dans le concept d'éco-quartier.
- Des négociations sont en cours avec l'intervenant désireux de développer un programme immobilier respectant le cahier des charges de la ZAC.

**Observation n° 12** : Mme LESCA Monique propriétaire de la parcelle AP 45

- demande que la parcelle retrouve son unité foncière et le classement en zone Uhp, la partie sud est classée en zone AU mais non retenue dans l'emprise du projet de ZAC
- émet un avis défavorable sur l'utilité publique d'une zone de concentration de logements aussi importante et sur la hauteur des bâtiments jusqu'à 11m.

**Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :**

- la demande de classement de la totalité de la parcelle AP 45 en zone Uhp est justifiée, la partie en zone AU se trouvant exclue du périmètre de la ZAC, ce que confirme le Maître d'Ouvrage (classement en zone Uhp1 à l'ouverture de la ZAC)
  - les objectifs et les orientations ayant guidé les choix d'aménagement de la ZAC tel que présenté sont évoqués en début de chapitre. Ils justifient l'utilité publique du projet .
- Le Maître d'ouvrage précise les conditions d'application des règles de hauteur des bâtiments dans ses réponses aux observations.

**Observation n° 13** : Association Les Riverains du Seignanx

- relève le fort impact environnemental du projet surtout en zone Nord et la réduction sensible de surface agricole
- non pertinence de la zone nord de la ZAC (contraintes environnementales, éloignement de la zone sud)
- l'ampleur du projet en matière de logements aura un impact sur les équipements communaux (voirie, réseaux, station épuration, crèches, écoles ...) et va déséquilibrer les finances communales
- projet structurellement déficitaire, non acceptable par promoteurs privés ou au détriment des finances communales

- effet « ghetto » renforcé par la situation excentrée par rapport au bourg et pauvreté des liaisons prévues
- impact sur les autres parties de la commune : ruisseau de la Palibe exutoire des eaux pluviales de la ZAC plus les zones aménagées en amont = risque accru d'inondations des zones basses déjà sensibles. Donc coût supplémentaire d'aménagements.

**Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :**

- l'aménagement du secteur nord prévoit 2 bâtiments R+2 pour 28 logements et un équipement public, en continuité du bâti existant, préservant l'espace naturel boisé (répertorié EPN3). L'étude d'impact précise que les zones à enjeux forts et très forts sont maintenues en l'état, qu'une bande de 10m autour des milieux naturels, des talwegs sera préservée.

L'avis de la DREAL Aquitaine fait état de mesures présentées pour éviter, réduire voire compenser les impacts du projet sur le milieu naturel présentées de manière claire et apparaissent proportionnées aux enjeux.

La zone nord éloignée de la zone sud n'est pas incompatible avec la réalisation de la ZAC toutes deux étant en prolongement du bâti existant et à terme reliées par des cheminements doux.

- La répartition des logements sociaux ou aidés n'est pas précisée dans le dossier d'enquête. La RD 26 et le chemin d'Arriou seront requalifiés et à terme complétés par des cheminements doux à créer, la ZAC ne sera donc pas isolée du centre bourg.
- Le Maître d'ouvrage indique que les remarques sur le mauvais équilibre financier sont particulièrement infondées, aucun élément chiffré n'est communiqué pour les étayer, qu'il n'y a aucun effet « ghetto » dans le projet, chaque programme collectif devant respecter 25% de logements sociaux.

**Observation n° 14 :** Mr et Mme ALSUGUREN Joseph propriétaires de la parcelle AP 46

- contestent la densité de population sur un si petit terrain, nuisible au bien être des occupants et riverains et plaident pour un projet plus raisonnable.

**Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :**

- voir l'analyse en début de chapitre III –

**Observation n° 15 :** Collectif Ondres Autrement

- estime à 25% l'augmentation de population programmée sur le projet auquel il est opposé et dénonce l'absence de réflexions générales et de consultations publiques
- dénonce la forte densité de logements sociaux (70%) inadaptée au village et redoute les effets d'une urbanisation irraisonnée aux conséquences connues
- refus d'un village cité dortoir et pour le maintien d'un équilibre environnemental et une cohérence territoriale acceptée par tous.

**Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :**

- les remarques relatives à la forte densité de logements sociaux, à l'inadaptation de la RD 26 et à la gestion des eaux de pluie sont analysées au début du chapitre III
- la commune est inscrite au SCOT de l'agglomération de Bayonne et du sud des Landes, elle est identifiée dans le PADD comme appartenant au cœur d'Agglomération comme une centralité relais entre le BAB et les villes du sud des Landes. Le PLH de la Communauté de communes du Seignanx définit les orientations en matière d'habitat.

Le commissaire enquêteur estime que le projet de la ZAC des Trois fontaines répond aux orientations de ces documents, l'objectif de logements neufs à créer pour la commune étant de 600 sur la période 2012/2017 dont 144 logements sociaux (référence Pièce A page 16 du dossier d'enquête).

Le public a été informé et une phase de concertation a été engagée par la commune :



3 réunions publiques, information dans les bulletins municipaux, propriétaires concernés par le projet sollicités, dossier de création de la ZAC et registre d'observations ouvert en Mairie durant la phase d'élaboration du projet (voir pièce A page 14).

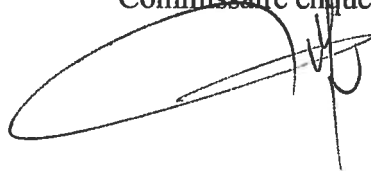
**Divers :**

Les réponses du Maître d'ouvrage aux observations recueillies figurent en annexes.

Les conclusions du commissaire font l'objet de deux documents séparés :

- conclusions sur la déclaration d'utilité publique du projet,
- conclusions sur la mise en compatibilité du PLU d'ONDRES.

A MOUGUERRE, le 15 décembre 2013  
DUFU Bernard  
Commissaire enquêteur



## ANNEXES

**au rapport d'enquête publique préalable à la DUP du projet de la ZAC  
emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme**

-----

- Procès-verbal de synthèse des observations
- Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage
- Certificat d'affichage du Maire de ONDRES
- Attestation d'affichage par la police municipale
- Photocopies des publications dans la presse (4 documents)
- Photocopie du Magazine d'informations municipales n° 54 de septembre 2013

Commissaire enquêteur

### PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

des observations écrites et orales recueillies dans le cadre de l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de réalisation de la zone d'aménagement concertée des Trois fontaines emportant mise en conformité du PLU de ONDRES et parcellaire.

Cette enquête a été ordonnée par M. le Préfet des Landes suivant Arrêté DAACL n° 2013-526 du 27 septembre 2013. Il prévoit en son article 8 la notification des observations au responsable du projet, ce dernier dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles soit le 9 décembre 2013.

Les 15 observations recueillies ont été produites sous les formes suivantes :

- 14 lettres
- 1 inscription sur le registre d'enquête publique.

La grande majorité de ces observations exprime des réserves voire une opposition au projet de création de la ZAC.

**Observation 1 :** Famille DULER propriétaire parcelles AO22, AO23, AO87, AL211, AL212

- Mixité sociale trop concentrée : PLU de 2006 prévoit 25% logements sociaux sur future ZAC. Aujourd'hui ce sont 40% (25% logements locatifs et 15% primo accédants) plus 30% logements privés à prix maîtrisés. Total 70% destinés aux familles à faibles revenus. C'est trop sur un seul quartier. Une meilleure répartition sur le territoire communal faciliterait la mixité sociale.
- Augmentation de la circulation sur le CD 26 : supporte une circulation déjà importante, encombrée aux heures de pointe et vacances et qui sera amplifiée par les projets et réalisations en cours (ZAC, Allées Shopping, zones artisanales, ensembles immobiliers à St Martin de Sx, ligne de transports en commun du BAB). Rien n'est prévu actuellement pour sécuriser et fluidifier les déplacements depuis le centre bourg vers les Allées Shopping.
- Collecte des eaux pluviales sous dimensionnée : la solution retenue se réfère à une intensité de précipitations de 30 ans et est insuffisante (ref. importantes précipitations du printemps 2013 et répercussions sur quartiers bas de la commune). Prévoir des maintenant des ouvrages de retenue plus importants en amont de La Palibe.
- Impacts négatifs sur l'environnement : remise en cause de la pertinence du projet de ZAC : pourquoi tant de logements sur ONDRES par rapport aux autres communes – terres agricoles supprimées et impact sur animaux (migrateurs, cervidés) – les risques de

nuisances en particuliers incendie massif forestier de La Palibe non traités – nécessité de proposer des aménagements et solutions adaptées aux problèmes environnementaux, évaluer le coût et prévoir une charte d'entretien,

- souhaitent :

être informés sur le traitement de l'accès à leur maison,  
conserver une réserve foncière autour de l'habitation,  
le raccordement des réseaux de celle-ci à ceux de la ZAC,  
proposent de vendre la forêt limitrophe à la commune,  
souhaitent que les négociations soient menées dans le respect des intérêts des parties.

**Observation 2 :** Mme et Mr GIREL propriétaires parcelle AP 49

- demandent une explication claire, précise sur les motifs, conditions techniques et financières du remembrement de leur parcelle, de la cession de 283 m2 revendiqués pour la ZAC,
- une meilleure répartition des logements sur le territoire de la commune et notamment des immeubles collectifs et logements sociaux afin de respecter la mixité sociale sur toute la commune et pas seulement sur la ZAC,
- une typologie des constructions voisines des habitations existantes (dont leur maison) respectant les prescriptions de l'étude d'impact (maisons individuelles ou bâtiments de R+1,5 au maximum et sans vis à vis),
- la mise aux normes des voiries et en premier de la RD 26 afin de permettre l'absorption des flux de circulation induits par la ZAC et le projet Allées Shopping,
- le maintien ou la recréation des plantations d'arbres et des haies existantes autour de leur maison, la réfection des clôtures dès lors que la parcelle doit être remembrée,
- la prise en charge par la ZAC des raccordements aux différents réseaux de ceux qui seront supprimés par les travaux, la reconstitution d'un chemin d'accès en statut privé.
- Afin de parvenir à un consensus sur cette opération, demandent aux élus et opérateurs à être étroitement associés aux études de réalisation ultérieures afin que soit bien prises en compte et satisfaites les justes et raisonnables demandes formulées.

**Observation 3 :** Mme et Mr LUCAS J. Philippe et Bénédicte propriétaires parcelles AP 239 et AP 238

- contestent le surdimensionnement de la ZAC et un nombre de logements prévus supérieur à l'objectif fixé par le SCOT,
- contestent l'utilité publique de la voie d'accès en sens unique prévue le long de leur propriété (parcelles sus indiquées) et de celle de Mme BRACHET (sœur) parcelle AP 240 : nuisances sonores et visuelles,
- Dénoncent l'inadaptation de la RD 26 dans un contexte d'accroissement de la circulation (ZAC, Allées Shopping),
- Demandent le reclassement du reliquat des parcelles AP 239 et AP 240 non utilisé pour la ZAC en zone Uhp1 comme leur parcelle voisine AP 238.

**Observation 4 :** Mme BRACHET Sylvie propriétaire parcelle AP 240

- dénonce une ZAC surdimensionnée, est défavorable à l'utilité publique d'un projet aussi important,
- conteste l'utilité de la voie d'accès prévue sur son terrain parcelle AP 240 et le long des parcelles AP 238 et AP 239, créatrice de nuisances sonores et visuelles,
- dénonce l'inadaptation de la RD 26 dans un contexte d'accroissement de la circulation sans aménagement prévu,

- demande le reclassement en zone constructible de la partie de sa parcelle non utilisée pour la création de la ZAC et zonée en UC jusqu'en 2006 puis passée en AU à cette date.

**Observation 5 :** Mme POLI GELOT M. Thérèse – propriétaire parcelle AP 47

- conteste la hauteur autorisée des constructions portée de 6 à 11m par la modification du règlement du PLU sans condition d'usage,
- conteste la trop grosse concentration de population sur un seul secteur assez éloigné du centre ville, non adapté à l'environnement existant : zones pavillonnaire, agricole, forestière,
- problématique de la circulation non résolue : RD 26 ni dimensionnée ni aménagée afin d'absorber le surcroît de circulation attendu, en sécurité – pas de projet d'autre axe,
- dénonce la construction de bâtiments R+3 (îlot S1) et R+1,5 (S6) à l'Est de sa parcelle, la privant de toute intimité,
- question sur l'édification des maisons en bordure sud de la parcelle (S3) : en limite de propriété ou en recul de 4m ?
- souhaite garder la haie naturelle existante en limite Est, au Sud de la parcelle.

**Observation 6 :** Mr DUPE Henri – propriétaire parcelles AO 52, 26, 27, 28

- souhaite connaître combien il y a de retenue d'eau prévue, ses parcelles se trouvant au sud de la ZAC, en bordure de la forêt réceptacle des eaux de pluie du secteur Sud.

**Observation 7 :** Mr et Mme ALARGENT – propriétaires parcelle AP 186

- évoquent les eaux de ruissellement sur les champs – site du projet – s'écoulant de l'Est vers l'Ouest : les noues et bassins de rétention vont-ils les récupérer ?
- évoquent diverses interrogations quant à la collecte des eaux pluviales, va t'elle permettre de résoudre les problèmes des eaux de ruissellement arrivant sur le lotissement de l'Arreous,
- qu'est-il prévu pour éviter le déversement des bassins de rétention dans le cas de pluies supérieures aux précipitations trentenaires ?
- la stagnation de l'eau collectée et stockée peut favoriser la prolifération des moustiques, les bassins de rétention peuvent être dangereux pour les enfants,
- la voie prévue au nord du lotissement de l'Arreous est en zone de ruissellement des eaux, qu'est-il prévu pour la sécuriser ainsi que le lotissement,
- quel type de constructions prévu en S6.

**Observation 8 :** Famille CLAVERIE – SALLABERRY – propriétaires parcelle AL 195

- demande le retrait de la parcelle du périmètre du projet de la ZAC afin de la vendre à un promoteur, propose une transaction à la commune.

**Observation 9 :** Mr et Mme DARROUSSAT Guy – propriétaires parcelle AP 187

- demandent que les eaux de ruissellement en provenance de la ZAC et des voies d'accès soient gérées, canalisées et s'évacuent ailleurs que sur leur terrain en préalable aux travaux de construction,
- demandent le contrôle et le suivi des travaux d'aménagement par un organisme indépendant,
- demandent une participation financière pour réaliser les travaux rendus nécessaires par l'aménagement de la ZAC (mur de clôture au Nord, clôture à l'Est), la plantation d'une haie côté piste cyclable,
- souhaitent créer un portillon lors de l'aménagement de la clôture Est (formalités ?).

**Observation 10** : Consorts CHAURAY – propriétaires parcelle AR 111

(Par intermédiaire de Maître CAMBOT, Avocat)

- dénoncent l'illégalité du zonage AU pour le secteur Etang de l'Astrade et pour la parcelle AR 111 dont le classement doit être aligné sur le zonage voisin (Uhp1 ou Uhc),
- la partie Nord de la ZAC est à ce jour soit dépourvue d'affectation publique (parcelle AR 111), soit impropre à tout aménagement au sens de l'article L311-1 du Code de l'urbanisme (enjeux de conservation très forts et forts) et gagnerait donc à être rectifiée avant son approbation.

**Observation 11** : Famille COURREGES – propriétaire parcelles AP 116, 117, 50

- dénonce une implantation des immeubles incohérente, préjudiciable aux riverains en vis à vis,
- suggère une alternance habitat libre - logement social plutôt que de concentrer les niveaux R+2,5 en bordure de la RD 26,
- demande une juste estimation de la valeur des terrains concernés par l'expropriation afin d'éviter un blocage préjudiciable pour tous,
- dénonce un nouveau déséquilibre du fait de l'offre très importante de logements sociaux, aidés ou encadrés (25%, 15% et 30%),
- regrette que le potentiel d'utilisation de la forêt voisine, afin d'atténuer l'aspect urbain du projet, ne soit pas exploité,
- le réseau d'assainissement pour les eaux pluviales : suggère une technique d'assainissement différente, excluant les bassins de rétention/aires de jeux insalubres voire impraticables, au profit de bassins filtrants en bordure de la forêt,
- la RD 26 est déjà encombrée et inadaptée pour recevoir l'augmentation de la circulation. ←

**Observation 12** : Mme LESCA Monique – propriétaire parcelle AP45

- la partie Sud de sa parcelle est classée en zone AU mais n'est pas retenue dans l'emprise du projet de ZAC, demande que la parcelle retrouve son unité foncière et son classement en zone Uhp,
- émet un avis défavorable sur l'utilité publique d'une zone de concentration de logements aussi importante et sur la hauteur des bâtiments jusqu'à 11m,
- la RD 26 est inadaptée pour accueillir l'augmentation du trafic liée aux multiples projets du secteur.

**Observation 13** : Association Les Riverains du Seignanx

- relève que le projet a un fort impact environnemental en particulier en zone Nord et entraîne une réduction sensible de surface agricole de la commune (6%),
- indique la non pertinence de la zone Nord de la ZAC du fait des contraintes environnementales et de son éloignement de la zone Sud,
- l'ampleur du projet en matière de logements (+ 25% du nombre actuel sur la commune) aura un impact sur les équipements communaux : voirie, cheminements doux à créer, réseau assainissement et station épuration, crèches, écoles et vont gravement déséquilibrer les finances communales,
- relève une mauvaise estimation du nombre potentiel d'habitants dans l'étude du projet (900) et l'estime à 1050 à 1100,  
le pourcentage de logements sociaux ou à tarifs modérés (70%) plus les surcoûts pour la protection environnementale rendent le projet structurellement déficitaire, non acceptable par les promoteurs privés ou au détriment des finances communales,
- la trop forte proportion de logements dits sociaux, leur localisation présumée dans les immeubles les moins valorisés (R+2,5 – fond de parcelle) est contraire à la mixité sociale

- = effet de « ghetto » renforcé par la situation excentrée par rapport au bourg et la pauvreté des liaisons prévues,
- l'impact sur les autres parties de la commune : le ruisseau de la Palibe exutoire des eaux pluviales de la ZAC ainsi que des zones aménagées en amont avec un risque accru d'inondations des zones basses de la commune déjà sensibles. Donc coût supplémentaire d'aménagements.
- la RD 26 non adaptée au trafic induit par la création de la ZAC et des Allées Shopping.

**Observation n° 14 : Mr et Mme ALSUGUREN Joseph – propriétaire parcelle AP 46**

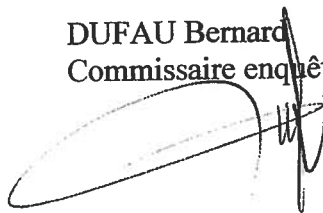
- contestent l'importance du projet de la ZAC :  
densité de population trop importante sur un si petit terrain, nuisant au bien être des occupants et des riverains,  
difficultés accrues de la circulation sur la RD 26,  
trop forte concentration de logements sociaux dans le même quartier, dévalorisation des maisons aux abords,
- plaident pour un projet plus raisonnable (150 à 200 logements)

**Observation n° 15 : Collectif ONDRES autrement (M. CLADERES Christian)**

- estime à 25% l'augmentation de population programmée sur le projet auquel il est opposé et dénonce l'absence de réflexions générales et de consultations publiques,
- dénonce la forte densité de logements sociaux (70%) inadaptée au village que constitue la commune et redoute les effets d'une urbanisation irraisonnée aux conséquences connues,
- demande le réaménagement de la RD 26 depuis le centre bourg jusqu'aux Allées Shopping (sécurité),
- la concentration excessive de bassins de rétention des eaux pluviales se déversant dans la Palibe nécessitera d'importants travaux en aval pour prévenir les risques d'inondations des quartiers en zone basse ; des travaux d'entretien des ouvrages importants et onéreux s'imposeront,
- refus d'un village cité dortoir – pour le maintien d'un équilibre environnemental et d'une cohérence territoriale acceptée par tous.

Les photocopies du registre d'enquête publique ainsi que des courriers et documents annexés ont été réalisées dès l'issue de l'enquête et remises à la Directrice Générale des Services de la Mairie d'ONDRES afin de compléter le présent procès-verbal.

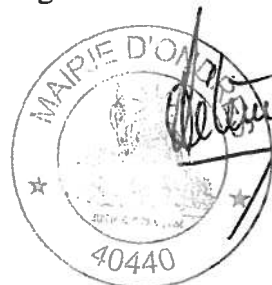
DUFAU Bernard  
Commissaire enquêteur,



Date de notification du présent  
procès-verbal au Maître d'ouvrage :

..... le 25 novembre 2013

Signature :



Pour le Maire empêché,  
La 1<sup>re</sup> adjointe,  
H. ALONSO



Ondres, le 6 décembre 2013

Le Maire

A

**Monsieur Bernard DUFAU**  
**Commissaire Enquêteur**  
**194 rue du Hameau**  
**64990 MOUGUERRE**

**Objet : Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de réalisation de la ZAC des Trois Fontaines.**

*Dossier suivi par : Madame RICHARD Hélène, D.G.S. (05.59.45.29.26)*

Monsieur,

Suite à la clôture de l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté des Trois Fontaines emportant mise en conformité du PLU de la commune, et parcellaire, vous m'avez fait part de votre relevé des observations recueillies dans le registre d'enquête.

Ces observations sont au nombre de 15, ce qui est peu, permettez-moi de le souligner, compte-tenu de l'importance du projet. De plus ces observations ont été formulées en grande majorité (13 sur 15) soit par des propriétaires de parcelles comprises dans l'emprise du projet, soit par des riverains immédiats du projet d'aménagement. Ce qui signifie qu'en dehors de ces personnes directement concernées par le projet, celui-ci, n'a pas soulevé de remarque particulière et encore moins d'opposition de la population de la commune dans son ensemble. Certes, le Collectif Ondres Autrement (qui ne communique aucune de ses coordonnées) s'inquiète de l'importance de ce projet et de ses conséquences sur la « tranquillité » des ondras actuels...quel élu responsable nierait l'afflux de population nouvelle auquel notre commune doit déjà faire face (confer étude sur l'évolution démographique du sud des Landes établie par le SCOT), et auquel elle sera encore plus confrontée avec l'arrivée du Pôle Commercial...

Quant à l'association des Riverains du Seignanx (association à vocation environnementale), elle n'a à aucun moment souhaité nous rencontrer pour échanger sur le projet, d'où sa méconnaissance évidente du projet et de sa genèse.

Ceci étant, il convient de prendre en considération l'ensemble des observations formulées et d'essayer d'y apporter des réponses.



On peut remarquer que ces observations se concentrent autour des problématiques suivantes :

- La proportion de logements sociaux à édifier sur cette ZAC,
- L'appréhension de l'augmentation de circulation sur la RD 26 qui desservira cette ZAC
- La prise en compte du traitement des eaux pluviales sur la zone et sur le quartier périphérique de l'Ariou,

A ces trois thématiques légitimes, et en lien direct avec le projet, viennent s'ajouter des demandes individuelles que nous examinerons spécifiquement.

Concernant la proportion de logements sociaux à édifier sur cette ZAC :

Dès 2006, année d'approbation du PLU d'Ondres, les élus ont souhaité mettre en application les obligations inscrites à l'article 55 de la loi SRU (solidarité et renouvellement urbain), qui porte désormais à 25 % le nombre total de logements locatifs sociaux dans les communes situées au sein d'une unité urbaine de 50 000 habitants et plus. Certes à ce jour, la commune d'Ondres, en application de la définition de l'INSEE de « l'unité urbaine », n'est pas soumise à cette obligation. Toutefois, il est à souligner que la commune de Saint-Martin de Seignanx y a été soumise dès 2013. De plus, la commune d'Ondres étant désormais qualifiée dans le projet de SCOT (approuvé le 13 mai 2013), d'entrée Nord de l'agglomération bayonnaise, il y a fort à parier qu'Ondres soit prochainement assujettie à cette obligation.

Or, selon les dernières données fiscales de 2012, la commune d'Ondres compte 2032 résidences principales, et 108 logements locatifs sociaux, soit seulement 5%.

La sanction financière pour Ondres serait dès lors, de l'ordre de 33 000 € par an (l'équivalent d'une annuité d'emprunt pour le financement d'équipements publics comme l'extension de l'école maternelle ou les vestiaires du stade municipal, ou bien encore le recrutement d'un 1,5 équivalent temps plein aux services techniques par exemple).

Au-delà de cette obligation légale, ce sont les orientations du SCOT et du PLH qui ont guidé le choix des élus dans la détermination du pourcentage de logements accessibles au sein de la ZAC.

En effet, d'une part le SCOT, dans son diagnostic territorial, n'a pu que constater l'attractivité de son territoire, d'ici 2025, celui-ci pourrait accueillir plus de 35 000 nouveaux habitants, d'où les préconisations de construction de plus de 31 500 logements, dont 4 100 dans le Seignanx d'ici 2025, soit 270 par an.

D'autre part, le 3<sup>e</sup> PLH du Seignanx portant sur la période 2012-2017, approuvé le 10 mai 2013, fixe un objectif global de construction à 250 logements neufs par an dans le Seignanx, dont 70 % dans les communes les plus urbaines, les mieux équipées et les mieux desservies (voir fiche action n°1). A cela s'ajoute un objectif de développement de l'offre en locatif social à hauteur de 26% de l'offre nouvelle, objectif plus élevé sur la commune d'Ondres (30%) afin notamment d'anticiper une éventuelle application de la loi SRU (voir fiche action n°2).

Au-delà de ces impératifs, les élus d'Ondres ont fait le choix de prévoir dans cette ZAC des logements permettant une accession à la propriété pour les ménages à revenus moyens et modestes, soit dans le cadre de l'accession sociale à la propriété (15%), soit dans le cadre des logements à prix maîtrisé (30%). Ce qui a été assimilé dans la plupart des observations formulées, à « 70% de logements sociaux ». Ces personnes ont certainement la crainte d'être

entourées par une population défavorisée. Or puisqu'il est nécessaire de les rassurer, il faut savoir que même l'attribution de logements locatifs sociaux ou de logements en accession sociale à la propriété se fait selon des critères de ressources : un T2 est en moyenne loué à hauteur de 390 € mensuel charges comprises, un T3 à hauteur de 510 € mensuel charges comprises.

Les logements vendus à prix maîtrisés le seront par des promoteurs privés à des acquéreurs, sous conditions de ressources, à 15% en dessous du prix du marché. Ce qui représente un prix moyen de l'ordre de 2 600 €/m<sup>2</sup> soit pour un T3 environ 170 000€.

La commune a donc fait le choix de la mixité sociale, c'est un enjeu primordial, qui je le souligne, permettra de favoriser l'accueil et le maintien des ménages à revenus moyens qui n'arrivent pas à se loger sur Ondres du fait des prix de l'immobilier dans le secteur privé.

Quant à la question de leur répartition sur le territoire de la commune, le PLU impose la réalisation de 25% de logements sociaux pour toute construction de plus de 4 logements, sur le territoire communal classé en zone Uhc et en zone Uhp1, c'est-à-dire en centre bourg et en périphérie directe du centre bourg. Donc il ne s'agit pas de localiser volontairement les logements sociaux dans la ZAC des 3 Fontaines, mais simplement de mettre en application les dispositions du PLU qui elles-mêmes suivent les préconisations de mixité sociale de la loi SRU.

Il convient donc de rappeler à chacune des personnes ayant formulé une contestation particulière quant à la localisation des logements sociaux, que chaque collectif de plus de 4 logements en zone Uhc et Uhp1 est soumis à cette même obligation.

#### Concernant l'appréhension de l'augmentation de circulation sur la RD 26 qui desservira cette ZAC

Le dossier soumis à enquête publique ne comporte pas d'information sur l'aménagement du RD 26 pour la simple raison que le celui-ci ne fait pas partie du programme d'aménagement de la ZAC.

Pour autant il est indéniable que le RD 26 sera le principal axe de desserte de la ZAC, il est donc indispensable de penser à son recalibrage, lequel devra tenir compte du projet de ZAC, mais également du projet de pôle commercial situé à proximité et de la future mise en service de la ligne de transport en commun à haut niveau de service (étude en cours avec le Syndicat des Transports en commun de la côte basque).

C'est pourquoi, une première esquisse de ce futur aménagement a été pensée par le cabinet d'urbaniste qui a travaillé sur la ZAC (plan joint), et qu'une étude sera prochainement engagée en concertation avec le Conseil Général des Landes, gestionnaire de cette voie (voir courrier du CG joint).

De la même façon, le chemin de l'Arriou, qui devrait supporter deux accès à sens unique et un accès à double sens vers la ZAC sera repris dans le cadre de la programmation des travaux de voirie communautaire, car c'est la communauté de communes qui sera gestionnaire de cette voie. Cette programmation interviendra en fonction du planning de réalisation de la ZAC.

Par ailleurs des travaux sont déjà engagés à l'Est de la Commune (routes de Piron, Beyres, Claous) par la communauté de Communes pour faciliter les déplacements dans ce secteur et donc permettre de délester la RD 26.

De plus la communauté de communes a commandé une étude de faisabilité du contournement Est de la Commune.

Concernant la prise en compte du traitement des eaux pluviales sur la zone et sur le quartier périphérique de l'Arriou :

Si les informations fournies sur les modalités de traitement des eaux pluviales n'étaient pas suffisamment explicites dans le dossier d'enquête publique, il faut savoir que le projet d'aménagement de la ZAC a fait l'objet d'un dossier de déclaration au titre de la « Loi sur l'Eau ». Ce dossier, tenu à la disposition du public, a été déposé auprès du service de la police de l'eau de la DDTM au mois de décembre 2012. Par courrier reçu le 19 avril 2013, le directeur départemental, par délégation de Monsieur le Préfet des Landes, a délivré à la commune l'autorisation de commencer les travaux, dans la mesure où après instruction le dossier déclaratif n'appelait pas d'observations particulières.

Ce dossier rappelle que les eaux pluviales doivent être gérées à l'échelle du projet. Par conséquent, après étude des sols, sablo-argileux présentant des perméabilités limitées, il a été préconisé de rejeter tout mode de gestion des eaux par infiltration et par contre de privilégier des rejets vers le milieu hydrographique superficiel.

Ce sont donc les noues qui constitueront le réseau global de récupération des eaux de voiries du projet d'aménagement. Elles seront acheminées via les chaussées étanches délimitées par des bordures, vers des noues plantées de végétaux permettant la filtration naturelle ainsi qu'une part de la rétention nécessaire. Ce réseau, mis en place le long de voirie, sera complété par des noues intermédiaires qui traverseront les îlots. L'ensemble de ces noues gravitent vers les différents bassins qui seront traités comme des espaces publics plantés.

Les bassins, au nombre de quatre, seront réalisés sur le secteur sud (voir plan annexé). Ils permettront de gérer un débit de fuite de fréquence décennale à hauteur de 3l/s/h.

La comparaison de la présentation des écoulements de la Zone Sud et de la Zone Nord avant aménagement et après aménagement, permet de constater que, malgré l'imperméabilisation d'une partie des sols, la réalisation de la ZAC permettra notamment de mieux intercepter et de traiter les eaux de ruissellement qui à ce jour engorgent le lotissement de l'Arriou.

Concernant les demandes individuelles :

- Famille DULER propriétaire des parcelles AO22, AO23, AO87, AL211, AL 212 :  
Avant de répondre aux souhaits exprimés par la famille Duler, je tiens à préciser que Monsieur Duler a été reçu à plusieurs reprises par les élus, par la SATEL et que chacune de ces rencontres a été organisée dans le souci de parvenir à une acquisition à l'amiable de ses parcelles. A cet effet, il a été pris en compte le fait que la famille Duler serait susceptible de développer en propre, et sous réserve de participer financièrement aux équipements de la ZAC, deux projets, un de gîtes, l'autre de résidences à destination de personnes âgées, cela sur des parcelles situées à proximité immédiate de leur actuelle habitation. D'autre part, un accord de principe leur a été donné sur l'acquisition de la forêt leur appartenant, en limite du projet de ZAC. Pour autant cet accord de principe reste conditionné à un accord plus global sur l'ensemble de leurs parcelles. Enfin il est évident, que la réalisation du projet de ZAC comportera le raccordement de leur habitation aux différents réseaux, notamment celui de l'assainissement collectif.

- Monsieur et Madame GIREL propriétaire de la parcelle AP49 :  
Leur parcelle et leur habitation se situent au cœur du projet d'aménagement, c'est pourquoi le projet d'aménagement a été pensé en essayant de préserver au mieux leur « tranquillité ». Un remembrement de leur parcelle a donc été envisagé, celui-ci permettrait de « redresser » les limites de leur propriété tout en conservant une superficie équivalente. Dès lors les clôtures et

plantations seraient reprises à l'identique en accord avec les souhaits de Monsieur et Madame Girel. Lors d'un échange avec la SATEL le principe sur le remembrement a été évoqué avec eux, et n'a pas suscité de réelle opposition de leur part. A ce stade du projet, il n'est pas possible de leur présenter avec exactitude le résultat final de ce remembrement, car le projet est susceptible d'évoluer, c'est certainement ce qui « inquiète » les conjoints Girel.

Pour eux aussi, la réalisation du projet de ZAC comportera le raccordement de leur habitation aux différents réseaux, notamment celui de l'assainissement collectif.

- Monsieur et Madame LUCAS propriétaires des parcelles AP 239 et AP 238, Madame Brachet propriétaire de la parcelle AP 240 :

L'accès prévu le long de leur propriété a été défini après qu'ils aient été concertés, c'est pour respecter au mieux leurs souhaits que cet accès est à sens unique seulement et qu'il a été éloigné de leur habitation. Il est indispensable de conserver cet accès car il contribuera à désengorger la circulation à la fois dans ce secteur ouest de la ZAC, mais aussi sur la RD 26.

Concernant le reclassement du reliquat des parcelles AP 238, AP 239 et AP 240, celles-ci seront de fait classées en zone UHp1 lors de l'ouverture de la ZAC.

- Madame POLI GELOT propriétaire de la parcelle AP 47 :

Concernant la hauteur des constructions, il convient de préciser que la hauteur des constructions est limitée à 8 mètres à l'égout pour les constructions à usage d'habitation et à 11 mètres pour la partie du bâtiment comprenant au moins une activité commerciale et/ou de service en rez-de-chaussée. Par conséquent la construction à 11 m à l'égout n'est pas une généralité. Enfin, il est possible de constater que ce type de construction a déjà été réalisé en centre bourg (Immeuble Le PASEO) et s'intègre facilement à l'environnement existant. Considérant que dans la ZAC il n'est prévu que des résidences avec des attiques au 3ème étage, ce qui devrait permettre là aussi une bonne intégration paysagère, et une diminution de l'impact visuel.

La villa de Madame Poli Gelot sera juxtaposée au projet d'aménagement le long de la RD 26, une voie d'accès séparera toutefois la propriété de Madame Poli Gelot du premier immeuble collectif. On peut penser que la façade ouest de ce premier immeuble collectif ne comportera que de petites ouvertures (pas de baies vitrées par exemple) ce qui limitera là aussi, l'impact visuel sur la propriété de la famille Poli Gelot.

Concernant les futures constructions en limite de leur propriété, il convient de préciser que la règle des 4 mètres, évoquée par Madame Poli Gelot, datait du POS de 1977. Aujourd'hui les constructions peuvent être faites en limite de propriété dès lors qu'elles ne dépassent pas 4.5 mètres de hauteur, ce qui sera certainement le cas des maisons individuelles de la ZAC.

Il est à noter que le fond de leur parcelle sera également classée en zone UHp1 lors de l'ouverture de la ZAC. Ainsi, si cette famille envisage de construire une habitation supplémentaire sur leur parcelle, ils auront la possibilité en concertation avec leurs voisins, de conserver une bande de terrain en vue de l'aménagement d'une voirie de desserte des constructions que sont susceptibles de réaliser chacun des propriétaires riverains.

- Monsieur DUPE propriétaire des parcelles AO 52, AO 26, AO 27 et AO 28 :

Il convient tout d'abord de préciser que les parcelles de Monsieur Dupé ne se situent pas dans le périmètre de la ZAC. Toutefois ce dernier s'enquiert de l'impact que pourrait avoir le projet d'aménagement sur ses parcelles, notamment en ce qui concerne les eaux de ruissellement.

Comme cela a été précisé précédemment, le traitement des eaux pluviales dans la partie du Sud est géré sur l'emprise par les noues et les bassins de rétention, qui eux-mêmes s'écouleront dans le milieu naturel (ruisseau de la Palibe puis étang de Garros).

- Monsieur et Madame ALARGENT propriétaires de la parcelle AP 186 :

La plupart de leurs interrogations sont liées au problème d'écoulement des eaux qu'ils subissent à ce jour. Car justement, l'eau des champs qui les entourent n'est pas canalisée et se déversed'arrière leur habitation. Dans le cadre du projet d'aménagement, le système de récupération des eaux de pluie mettra un terme à leur problème actuel.

- Famille CLAVERIE SALLABERRY propriétaires de la parcelle AL 195 :

La parcelle AL 195 sera le support de l'entrée de la future ZAC Nord qui se situera dans le prolongement du projet actuel. Il sera essentiel pour le futur aménageur de maîtriser les caractéristiques de cette « entrée ». Avant son intégration dans le périmètre de la ZAC cette parcelle était classée en partie en zone UHp1, le prix d'acquisition qui leur sera proposé tiendra compte de ce précédent zonage.

- Monsieur et Madame DARROUSSAT Guy propriétaire de la parcelle AL 187 :

Même réponse que pour Monsieur et Madame Alargent.

- Consorts CHAURAY propriétaires parcelles AR 111 :

Monsieur Chauray a été reçu à plusieurs reprises. Il conteste la légalité du zonage de ses parcelles. Ce zonage a été défini lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2006. A cette période Monsieur Chauray a été informé du projet de PLU, il n'a pas exercé d'action contentieuse lors de l'approbation du PLU, nous considérons que sa demande est aujourd'hui hors sujet.

Pour ce qui est des zones naturelles comprises dans la partie nord du projet d'aménagement, il est évident qu'il n'y aura pas de construction dessus. Les conclusions de l'étude d'impact établies par le CPIE du Seignanx sont formelles sur ce point.

- Famille COURREGES propriétaire des parcelles AP 116, AP 117 et AP 50 :

La famille Courrèges représentée par Monsieur Vincent Courrèges a également été reçue plusieurs fois par les élus et par la SATEL. Nous avançons avec eux sur une proposition qui leur permettrait de conserver une partie de leur parcelle pour y développer eux-mêmes en lien avec le promoteur de leur choix un programme immobilier respectant le cahier des charges de la ZAC.

En ce qui concerne les observations relatives à la conception du projet (implantation des immeubles, traitement des eaux pluviales, aires de jeux et espaces verts...), je tiens à rappeler que plusieurs cabinets d'études tous professionnels dans le domaine d'intervention, ont réfléchi avec les élus et techniciens communaux, à l'aménagement de cette ZAC. L'objectif étant de concevoir une véritable « extension de ville » en s'inscrivant dans le concept « d'éco-quartier ». Sur les 12 hectares de ZAC seuls 4 hectares seront construits, le reste étant soit des espaces naturels qui seront préservés et valorisés, ou des espaces publics (aires de jeux, équipements publics) aménagés pour le bien-être des résidents.

- Madame LESCA Monique propriétaire de la parcelle AP 45 :

Au moment de l'ouverture de la ZAC, le fond de la parcelle de Madame Lesca sera classé de fait en zonage Uhp1, comme pour la famille POLI GELOT et pour chacun des riverains bordant la RD 26.

- Association des Riverains du Seignanx :

Comme mentionné plus haut, cette association n'a à aucun moment sollicité de rencontres ou d'explications sur le projet, comme cela avait été le cas par exemple pour le projet de pôle

commercial. Leur méconnaissance du projet est assez saisissante, il n'a jamais été question de faire un projet sur 40ha. Par contre la réflexion initiale a été faite à l'échelle des 20 ou 30 ans à venir, en envisageant quel serait le développement de ce secteur Est de la commune. L'objectif à court terme (4 - 5 ans) était bien placé sur la réalisation de 400 à 450 logements, ce qui correspond à la réalité des constructions annuelles (environ 100 nouveaux logements par an).

Leurs remarques sur le mauvais équilibre financier sont particulièrement infondées, aucun élément chiffré n'est communiqué !

Il n'y a aucun effet « ghetto » dans ce projet, chaque programme collectif devra respecter les 25 % de logements sociaux, ils sont donc répartis sur les 12 ha, avec un placement des programmes collectifs les plus importants dans la partie Sud du projet, face à la forêt, afin que ceux qui ne disposeront pas d'espaces privatifs puissent profiter d'une vue agréable.

- Monsieur et Madame ALUSUGUREN, riverains de la ZAC :

Il est difficile de partager avec tous la notion d'intérêt général, leurs observations n'appellent pas d'autres commentaires.

- Le collectif Ondres Autrement,

Bien que le courrier de ce « collectif » ne porte aucune mention sur l'identité des personnes qui le composent, leur nombre ou même leurs coordonnées, vous l'avez enregistré au nom de Monsieur Cladères, puisqu'il vous l'a remis. Or il se trouve que Monsieur Cladères est le « chef de file » de l'actuelle opposition municipale et de la future liste qui portera le nom de ce collectif (annonce parue dans le journal SUD OUEST).

L'enquête publique est certes l'occasion pour tous de s'exprimer sur le projet, pour autant je précise que les élus de l'opposition disposent d'autres « tribunes » pour s'exprimer sur le sujet, séance du conseil municipal, ou bien encore le bulletin municipal, qu'ils n'ont à ce jour nullement exploitées.

Je ne reviendrai pas sur les logements sociaux, la RD 26 ou encore le traitement des eaux pluviales, sujets déjà largement évoqués.

Je m'interroge simplement sur la responsabilité politique de ce collectif qui voit encore notre commune comme une « campagne » et qui parle de cohérence territoriale sans semble-t-il en maîtriser les enjeux locaux.

Au vu de l'ensemble du dossier, des observations formulées, des éléments de réponse que je viens de vous écrire, je vous laisse le soin Monsieur le Commissaire Enquêteur d'énoncer vos conclusions et votre avis sur notre projet d'aménagement de la ZAC des 3 Fontaines.

Je vous remercie de l'écoute et la disponibilité que vous nous avez accordées,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes respectueuses salutations.

Le Maire  
B. CORRIHONS

