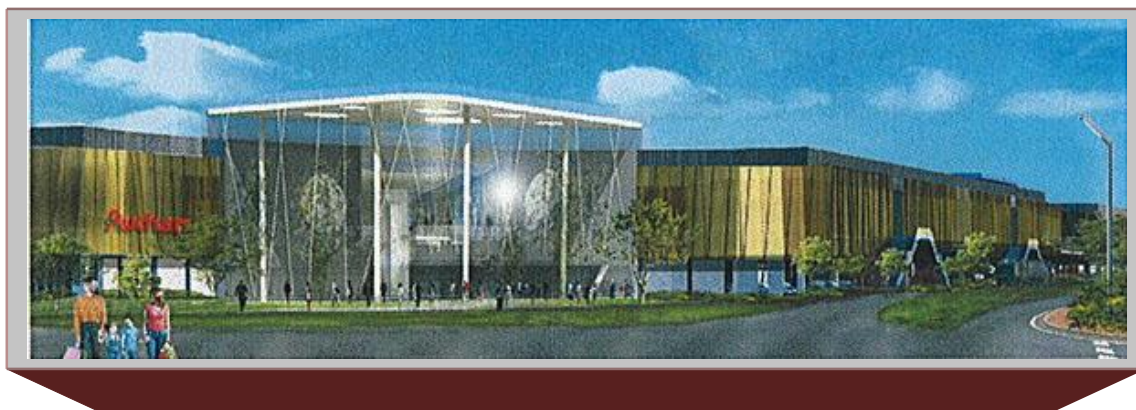


**Enquête Publique préalable à la délivrance du permis de construire concernant  
la réalisation du pôle commercial et de Loisirs du Seignanx.**

**Commune d'ONDRES – Département des Landes**

**CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE DU  
COMMISSAIRE-ENQUETEUR  
(Le rapport fait l'objet d'un document séparé).**



Enquête publique du 27 août au 01 octobre 2012 inclus sur le permis de construire du projet du pôle commercial et de loisirs du Seignanx à Ondres, dont le maître d'ouvrage est :

La SCI du Seignanx sise 36, rue de Brunel 75017 PARIS. Emanation de la SODEC.

Arrêté de Monsieur le Maire d'Ondres du 02 août 2012. Réf du TA de Pau – N° E. 12 000173/64 du 19.07.2012.

Commissaire-Enquêteur : Yvon FOUCAUD-Rapport et Avis adressés à Monsieur le Maire d'Ondres le 30/10/2012.

## Sommaire

1-Contexte général	pages 3 à 7
2-Fondement de la réflexion du Commissaire Enquêteur	pages 8 à 9
3-Analyse des éléments du bilan	pages 10 à 14
4-Avis du commissaire enquêteur	pages 15
5-Recommandations	pages 15 à 17

## 1 – CONTEXTE GENERAL

**Vu la demande de permis de construire n° PC 040 209 12D0018 déposé le 16 mai 2012 en mairie d'ONDRES par la SODEC/SC du Seignanx Maître d'ouvrage concernant le projet de création du pôle commercial et de loisirs du Seignanx sur le territoire de la commune d'ONDRES(40) ;**

**Vu** l'arrêté et ses articles 1 à 9 inclus de Monsieur le Maire de la commune d'ONDRES en date du 02 Août 2012 prescrivant une enquête publique relative au permis de construire ci-dessus désigné ;

**Vu** le code de l'environnement et notamment l'article R-123-9 ;

**Vu** le code de l'urbanisme ;

**Vu** le plan local d'urbanisme (P.L.U.)de la commune d'ONDRES approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 29 juin 2011, portant ouverture à l'urbanisation de la zone urbaine à vocation économique pour la création d'un pôle commercial et de loisirs d'intérêt régional ;

**Vu** la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et la protection de l'environnement ;

**Vu** le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique ;

**Vu** les pièces du dossier soumis à l'enquête publique, constitué conformément à l'article R-123-8 du code de l'environnement :

**➤ Une Enquête Publique d'une durée de 36 jours entiers et consécutifs a eu lieu du Lundi 27 Août au Lundi 1<sup>er</sup> Octobre 2012 inclus avec 4 permanences en mairie d'ONDRES.**

**A cet effet**, en date du 19 juillet 2012 :

**Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Pau** a désigné :

**Monsieur Yvon Foucaud** Ingénieur en retraite, en qualité de commissaire enquêteur titulaire et,

**Monsieur Fernand Lagrille** Major de gendarmerie en retraite, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

**Référence du dossier au TA : E 12000173/64**

---

Enquête publique du 27 août au 01 octobre 2012 inclus sur le permis de construire du projet du pôle commercial et de loisirs du Seignanx à Ondres, dont le maître d'ouvrage est :

La SCI du Seignanx sise 36, rue de Brunel 75017 PARIS. Emanation de la SODEC.

Arrêté de Monsieur le Maire d'Ondres du 02 août 2012. Réf du TA de Pau – N° E. 12 000173/64 du 19.07.2012.

Commissaire-Enquêteur : Yvon FOUCAUD-Rapport et Avis adressés à Monsieur le Maire d'Ondres le 30/10/2012.

## **1.1-GENERALITES ET FONDEMENTS JURIDIQUES DU MAITRE D'OUVRAGE.**

- ♦ **Maître d'ouvrage SCI du Seignanx** 36 rue Brunel- 75017- Paris  
Tél : 0158051550-fax 0158051530  
**La SCI du Seignanx** est représentée par **Monsieur Massaad MATAR** en qualité de gérant non associé-Elle se substitue à la **société SODEC** dans l'ensemble des actes relatifs à la réalisation du pôle commercial et de loisirs du Seignanx sur la commune d'Ondres.
- ♦ **SODEC a été fondée comme société de promotion immobilière en 1998 par Monsieur Massaad MATAR** à partir de capitaux familiaux, elle est dirigé par son actionnaire de référence.  
Statuts du 29 avril 2005 articles 1 à 31 inclus en Annexe 01du rapport.
- ♦ **Directeur des études et réalisations, responsable du projet :**  
**Monsieur Jean-Claude PAPOT Ingénieur civil des Ponts et Chaussées.**

## **1.2-IMPLANTATION GEOGRAPHIQUE DU PROJET**

Le projet du pôle commercial et de loisirs du Seignanx est localisé au Sud-Est de la commune d'Ondres (40) , en périphérie Nord de l'agglomération de Bayonne (64).

Le site est localisé à la sortie de l'échangeur n° 7 de l'A63-E5(Bordeaux Bayonne) au sein d'un quadrilatère formé par l'autoroute A63 à l'Est, par la RD 85 au Sud, la RD 810 à l'Ouest et la RD 26 au Nord.

Les terrains concernés, sont situés aux lieux dits « Sarros », « Northon », « Lansolle » « Les Vignes » et « Lannes » à une distance d'environ 7 kms à vol d'oiseaux du cœur de l'unité urbaine de Bayonne.

### **Adresse du projet:**

Chemin de Northon, parc d'activités du Seignanx- 40440-ONDRES

## **1.3- CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET**

Ce projet répond aux dispositions réglementaires et législatives qui doivent être validées maintenant via le permis de construire n° PC 040 209 12D0018 déposé le 16 mai 2012 en mairie d'ONDRES par la SODEC porteur du projet au nom du maître d'ouvrage, la SCI du Seignanx, sise 36 rue de Brunel 75017-Paris.

- ♦ **Personne morale : SC du Seignanx** n° de siret 500 943 022 000 11- **Monsieur MATAR prénom Massaad**  
36 rue Brunel Paris 17<sup>e</sup> arrondissement code postal 75017

---

Enquête publique du 27 août au 01 octobre 2012 inclus sur le permis de construire du projet du pôle commercial et de loisirs du Seignanx à Ondres, dont le maître d'ouvrage est :

La SCI du Seignanx sise 36, rue de Brunel 75017 PARIS. Emanation de la SODEC.

Arrêté de Monsieur le Maire d'Ondres du 02 août 2012. Réf du TA de Pau – N° E. 12 000173/64 du 19.07.2012.

Commissaire-Enquêteur :Yvon FOUCAUD-Rapport et Avis adressés à Monsieur le Maire d'Ondres le 30/10/2012.

- ♦ **Localisation du projet** : Commune d'Ondres (40) chemin de Northon
- ♦ **Surface des terrains** =235426 m<sup>2</sup>
- ♦ **Architectes** : SCP d'Architecture Séquences 51 bis rue des Amidonniers  
31080-Toulouse
- ♦ **Surface d'ensemble du plancher** = 94385 m<sup>2</sup>
- ♦ **Nombre de stationnements après réalisation du projet** = 3205
- ♦ **Emprises** au sol des surfaces bâties ou non affectées au stationnement = 88882 m<sup>2</sup>
- ♦ **Démolition** de 2 bâtiments construits en 1950 et dans les années 1900
- ♦ **Nombre de commerces** dont la surface de vente est inférieure à 400 m<sup>2</sup> =79  
Surfaces créées=10145 m<sup>2</sup>
- ♦ **Nombre de places de stationnement** situées à l'extérieur de la construction =180
- ♦ **Surfaces de vente selon la décision de la Commission Nationale d'Aménagement Commercial (CNAC) après en avoir délibéré en date du 26 Octobre 2011 (Annexe A3 du rapport) dont les identifications et la Surface Totale de vente est de 53910 m<sup>2</sup> composée comme suit :**
  - ⇒ **Un hypermarché « Auchan »=12000m<sup>2</sup>**
  - ⇒ **Une galerie marchande d'une surface totale de vente de 16025m<sup>2</sup> annexée à l'hypermarché comprenant 7 boutiques spécialisées dans l'équipement à la personne/santé -beauté pour 6030 m<sup>2</sup> et dans l'équipement de la maison pour 1710 m<sup>2</sup> ainsi qu'une soixantaine de boutiques et de services de moins de 300 m<sup>2</sup> d'une surface globale de 8285 m<sup>2</sup> ;**
  - ⇒ **Une jardinerie sans enseigne d'une surface de 5850 m<sup>2</sup> ;**
  - ⇒ **15 moyennes surfaces de 20035 m<sup>2</sup> au total situées sur l'esplanade, spécialisées dans l'équipement de la personne(5025 m<sup>2</sup>) dans l'équipement de la maison (6030 m<sup>2</sup>), dans la vente d'articles de sport et de loisirs (5790 m<sup>2</sup>) et dans la culture et les loisirs (3190 m<sup>2</sup>).**
  - ⇒ **Cet ensemble commercial sera relié aux dispositifs routiers et autoroutiers existants avec en complément des infrastructures routières d'accompagnement pour répondre à la problématique de l'accroissement des divers trafics prévisibles liés au projet via les entrées Nord et Sud.**

## **1.4 -CARACTERISTIQUES GLOBALES DE L'ENSEMBLE COMMERCIAL**

- ⇒ Le projet est constitué de la zone Nord qui réunit en un seul plateau piétons la grande surface alimentaire et la galerie attenante de boutiques mais aussi l'univers des moyennes surfaces spécialisées (Habillement- Sport- Loisirs- Culture, Jardinerie..) ;
- ⇒ La zone Sud réunira l'équipement de la maison formant un ensemble cohérent partageant un parc de stationnement mutualisé et distribué par une esplanade protégée des intempéries ;
- ⇒ Un parcours piétons traversant les activités de loisirs réunira les deux ensembles avec un traitement paysager adapté au milieu naturel ;
- ⇒ Le commerce organisé sur un seul niveau avec de grandes verrières pour un apport optimal de lumière naturelle avec de grandes ouvertures ménageant des vues sur les Pyrénées ;
- ⇒ Les bâtiments construits seront réalisés selon le concept et le principe de la Haute Qualité Environnementale(HQE)en respectant par ailleurs en matière d'énergie la norme sur la réglementation thermique RT 2012 -Bâtiment Basse Consommation d'énergies (BBC).

## **1.5-JUSTIFICATIONS DU PROJET**

### **LA VOLONTE POLITIQUE LOCALE**

- ⇒ L'ambition du programme du présent projet est d'inscrire le pôle commercial et de loisirs du Seignanx dans le projet plus global du parc d'activités du Seignanx sur les communes d'Ondres, Tarnos et Saint Martin-de-Seignanx.

L'emprise initiale du parc d'environ 400 ha s'est vue restreinte à une centaine d'hectares (100ha) aménageables à l'issue d'un diagnostic environnemental préalable réalisé entre 2004 et 2006.

### **LA VOLONTE DU MAITRE D'OUVRAGE**

- ⇒ Dossier présenté par la SC du Seignanx/Sodec.  
Il fait suite à la décision de la Commission Nationale d'Aménagement Commercial (CNAC) qui donne l'autorisation de créer le pôle commercial et de loisirs sur la commune d'ONDRES, après en avoir délibéré le 26 octobre 2011 ;

---

Enquête publique du 27 août au 01 octobre 2012 inclus sur le permis de construire du projet du pôle commercial et de loisirs du Seignanx à Ondres, dont le maître d'ouvrage est :

La SCI du Seignanx sise 36, rue de Brunel 75017 PARIS. Emanation de la SODEC.

Arrêté de Monsieur le Maire d'Ondres du 02 août 2012. Réf du TA de Pau – N° E. 12 000173/64 du 19.07.2012.

Commissaire-Enquêteur :Yvon FOUCAUD-Rapport et Avis adressés à Monsieur le Maire d'Ondres le 30/10/2012.

- ⇒ La zone de chalandise couvre une population dans un contexte de forte croissance démographique-Environ 9 millions/an de visiteurs attendus, résidant à moins d'une heure en voiture du pôle commercial ;
- ⇒ Constituer au nord de l'unité urbaine de Bayonne ce pôle commercial et de loisirs structurants de nature à rééquilibrer les déplacements à motifs commerciaux dans le périmètre du grand territoire considéré ;
- ⇒ Répondre aux besoins d'une population en forte croissance dont celle liée au tourisme ;
- ⇒ Participer au rayonnement commercial de l'unité urbaine de Bayonne face au pôles majeurs que constituent l'agglomération Bordelaise au nord et la conurbation Irun /Saint Sébastien au Sud.

#### ASPECTS SOCIO-ECONOMIQUES

- ⇒ Création d'environ 1000 emplois directs outre les 500 emplois à temps plein pour les travaux de construction.
- ⇒ Investissements : 200 millions d'Euros.
- ⇒ Recettes fiscales prévisibles pour la collectivité :environ 2 millions d'Euros par An.  
(Annexe A 7 du rapport général)

#### COUTS PREVISIONNELS : 200 Millions d'Euros (Base économique 2011) dont :

- ⇒ **20 Millions d'Euros soit environ 10 % du coût global des investissements envisagés par le maître d'ouvrage pour supprimer, réduire ou compenser les conséquences dommageables du projet sur l'Environnement .**

**Ce montant et sa répartition par nature fait l'objet de l'Annexe 13 du MR.**

#### DELAIS

- ⇒ **30 mois de travaux après les diverses autorisations administratives, soit une ouverture du pôle commercial et de loisirs vers juin 2015.**

## **2-FONDEMENT DE LA REFLEXION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

### **2.1-CONSTATS**

- ◆ Le déroulement régulier de l'enquête en ce qui concerne la production des dossiers, plans et annexes, la publicité dans les journaux locaux, l'affichage sur les panneaux prévus à cet effet dans la mairie d'ONDRES, et aux abords du projet, en un lieu visible de la voie publique durant toute la durée de l'enquête publique;
- ◆ La régularité de tenue des quatre permanences dans la mairie d'ONDRES dont une un samedi matin, où les dossiers techniques plans et annexes, ainsi que les registres d'enquête avaient été préalablement cotés, paraphés par le commissaire enquêteur et déposés.

### **2.2-EXAMEN ET ANALYSES SPECIFIQUES**

- ◆ Le dossier de présentation dont l'étude d'impact référence **PC11** en date du 10 Mai 2012 et ses annexes concernant le dossier soumis à l'enquête publique sur le permis de construire pour la réalisation du pôle commercial et de loisirs du Seignanx sur le territoire de la commune d'ONDRES (40) ;
- ◆ L'Avis de l'Autorité Administrative de l'Etat sur l'évaluation environnementale en application de l'article L.122-1 et R.122-1 du code de l'environnement en date du 30 Juillet 2012 référence P\_2012\_108 sur la demande de réalisation du Pôle commercial et de loisirs du Seignanx ;
- ◆ Les divers avis des services de l'Etat notamment pour le défrichement,
  - les services de la collectivité territoriale d'Ondres,
  - les services de la communauté de commune du Seignanx,
  - les services du syndicat mixte du Conseil Général des Landes créé pour le parc d'activités du Seignanx avec l'acquisition de l'assiette foncière,
  - les diverses mesures prises par les collectivités pour participer à la réalisation du projet, dont celles concernant les infrastructures d'accompagnement afin de répondre aux accroissements de trafics liés à la fréquentation prévisible de la zone commerciale ;
- ◆ Toutes les observations annotées sur le registre d'enquête ainsi que les courriers reçus ou remis au cours de l'enquête publique à la mairie ;
- ◆ Le document de la CNAC en date du 26 octobre 2011 autorisant la SC du Seignanx de réaliser le pôle commercial et de loisirs du Seignanx avec une surface totale de vente de 53910 m<sup>2</sup> ;



- ♦ Le mémoire en réponse du maître d’ouvrage et ses 22 annexes adossées aux arguments techniques en date du 24 Octobre 2012 concernant toutes les questions issues de l’enquête publique;
- ♦ Les différents courriels échangés avant et durant l’enquête publique avec la tenue de réunions de présentation et de clarification du projet avec la SODEC, la CC du Seignanx, Messieurs les élus de la commune d’Ondres et la visite des lieux le 08 Août 2012 ;
- ♦ La situation géographique d’implantation de la zone commerciale et le mode d’occupation des sols sur le territoire Sud des Landes, à proximité du département des Pyrénées Atlantiques, proche de l’agglomération de Bayonne ;
- ♦ Le SCOT/ BAB Sud Landes en vigueur dont fait partie la commune d’Ondres ;
- ♦ La carte des aléas des Landes au regard des risques naturels de « feux de forêts » selon le DDTM40 de 2005 ;
- ♦ L’arrêté préfectoral du 27 avril 2011 rappelant la situation du projet en zone sismique « modérée » ce qui implique que le bâtiment devra pouvoir résister aux efforts horizontaux résultant de cette classification.

### 3 – ANALYSE DES ELEMENTS DU BILAN

**Considérant** le déroulement régulier de l'enquête publique, selon les procédures administratives réglementaires en vigueur et selon les dispositions de l'arrêté de Monsieur le Maire d'ONDRES du 02 Août 2012, comprenant notamment l'avis d'enquête dans la presse locale et l'affichage de cet avis dans les panneaux de la mairie mais également sur le site du projet en un lieu visible de la voie publique durant toute la durée de l'enquête faisant l'objet de plusieurs constats d'huissier ;

**Considérant** la qualité du dossier soumis à l'enquête publique parfaitement détaillé, lisible, certes plus complexe sur certains chapitres, mais qui était globalement apte à répondre aux interrogations du public et à son information durant les 36 jours entiers et consécutifs de la durée de l'enquête, dossier déposé au sein du service de l'urbanisme de la mairie d'ONDRES, pouvant être examiné avec de bonnes conditions matérielles au sein des bureaux et salle de réunion ;

**Considérant** toutes les observations faites par les intervenants qu'elles soient verbales, écrites par annotations sur le registre d'enquête et par courriers adressés ou remis au commissaire enquêteur durant les permanences dont le constat montre une faible participation du public;

**Considérant** l'examen détaillé par le commissaire enquêteur de chacune de ces observations formulées durant l'enquête, permettant d'établir une grille de lecture précise et de dégager de façon objective les grandes thématiques sur les avis exprimés qu'ils soient favorables, défavorables, voire réservés sur la délivrance du permis de construire de l'ensemble commercial susceptible d'impacter son environnement sur le territoire concerné ;

**Considérant** les craintes, les inquiétudes légitimes des riverains sur le projet quant à l'environnement « humain » avec en particulier les effets potentiels nuisibles sur la santé par les nuisances sonores liés aux trafics très importants prévisibles sur les voies nouvelles d'accès ou re-calibrées, la modification radicale du cadre de vie « basculant » d'un contexte agricole et paysager « unique » par sa diversité sur ce plateau avec la vue sur les montagnes du pays Basque...à la situation des éventuels merlons « bunker » de protection et l'insécurité potentielle sur la voie publique pour les raisons ci-avant précisées ;

**Considérant** les craintes exprimées par les élus de la commune de Tarnos qui s'interrogent d'une part, sur l'efficacité réelle des transports en commun avec le SMTC et d'autre part, sur les divers trafics impactant des voies de circulation liées au projet avec un accroissement important du trafic sur leur commune qui selon eux, nécessite une étude nouvelle sur un périmètre plus important ;

**Considérant** les contributions reçues et développées par :

**La CCI des Landes** qui considère que le projet avec une surface de vente totale de 53910 m2 ne se justifie pas selon l'étude Pivadis de 2010 ;

**L'avocat chargé au sein de la SCP Philippe GRAS**, en sa qualité de conseil des sociétés Camps Distribution et Sodibay , qui dénonce les raisons de son refus au projet présenté, qui fait d'ailleurs l'objet selon l'intéressé de plusieurs recours notamment auprès de la juridiction administrative de PAU ;

**Mais par ailleurs,**

**Considérant** la consultation des personnes publiques associées et les réponses et avis qui ont été émis sur l'ensemble du projet ;

**Considérant** les diverses réunions d'information sur la présentation du projet notamment lors de divers conseils municipaux de la commune, les réunions de concertation préalable du 03 juillet 2007 et du 09 octobre 2007, la 1ère révision simplifiée du P.L.U. avec enquête publique du 18 avril au 20 mai 2011 ;

**Considérant** le P.L.U. révisé avec la zone concernée par le projet classé en zone **Uéc Urbain** à vocation **é**conomique **c**ommercial, artisanal et/ou services(notamment hôtellerie et loisirs ) ;

**Considérant** la qualité de l'étude d'impact qui est conforme à la réglementation en vigueur, en apportant d'une part, une solution à chacun des problèmes posés à partir de l'état initial du site et d'autre part, qui expose les effets permanents et temporaires du projet ainsi que les mesures visant à supprimer, réduire ou compenser les conséquences dommageables du projet sur l'environnement ;

**Considérant** l'Avis de l'Autorité administrative de l'Etat sur l'évaluation environnementale en application de l'article L.122-1 et R.122-1 du code de l'environnement en date du 30 Juillet 2012 qui dans sa conclusion : « *considère que la plupart des dimensions environnementales a fait l'objet d'un traitement proportionné dans l'étude d'impact...* »

A la demande du commissaire enquêteur, le porteur du projet dans son mémoire-réponse a apporté sur les 3 items identifiés, les compléments d'informations utiles et nécessaires afin d'obtenir « **le caractère complet** » de l'étude d'impact ;

**Considérant** la très bonne qualité du mémoire en réponse aux questions issues de l'enquête publique, posées au maître d'ouvrage, la SC du SEIGNANX/SODEC qui apporte des éléments précis quant aux mesures envisagées pour réduire, voire supprimer ou compenser les impacts du projet sur l'Environnement ;

---

Enquête publique du 27 août au 01 octobre 2012 inclus sur le permis de construire du projet du pôle commercial et de loisirs du Seignanx à Ondres, dont le maître d'ouvrage est :

La SCI du Seignanx sise 36, rue de Brunel 75017 PARIS. Emanation de la SODEC.

Arrêté de Monsieur le Maire d'Ondres du 02 août 2012. Réf du TA de Pau – N° E. 12 000173/64 du 19.07.2012.

Commissaire-Enquêteur :Yvon FOUCAUD-Rapport et Avis adressés à Monsieur le Maire d'Ondres le 30/10/2012.

Globalement, le mémoire-réponse de 32 pages apporte son argumentaire pour chacune des questions et il est adossé à 22 annexes sur 135 pages ;

**La contre proposition faite durant l'enquête publique**( Voir courrier L9) sur le « mode » de désenclavement du hameau de Lansolles a été examinée et a reçu une réponse technique satisfaisante en concertation avec les intéressés ;

**Considérant** dans le domaine de la faune et de la flore que les compléments utiles et nécessaires ont été apportés dans le mémoire réponse via le rédacteur de l'étude d'impact, le CPIE du Seignanx ;

**Considérant** le dimensionnement des réseaux de voiries en section centrale et des divers giratoires réalisés **avant** la mise en service du pôle commercial et de loisirs du Seignanx ;

**A cet égard, ces études et réalisation seront effectuées** sous la responsabilité des élus de la commune d'Ondres, de la CC du Seignanx chargée d'instruire le permis de construire du projet, et du syndicat mixte du Conseil Général des Landes dédié au projet du parc d'activités du Seignanx.

**Il s'agit là**, de résoudre le problème de l'accroissement des trafics prévisibles selon les études du cabinet EGIS à l'horizon 2015 et 2020 ;

**Considérant** le concept du projet qui s'inscrit dans le processus de la démarche « HQE »-Haute Qualité Environnementale- sur 14 cibles dont 8 retenues par le porteur de projet en mode « performant » avec notamment l'application des prescriptions pour un chantier à « nuisances réduites » selon l'annexe A co-signée par la SODEC en date du 30/09/2010 (Annexe au rapport général **A 17**)

**Considérant** dans le domaine de l'énergie que les bâtiments seront réalisés en respectant les contraintes liées à la norme thermique RT 2012 qui entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> Janvier 2013 , Bâtiment Basse Consommation (BBC),  
Avec par ailleurs, la possibilité de mettre en service toute la surface disponible, soit environ 25000 m<sup>2</sup>, équipés de panneaux photovoltaïques où la réalisation des cadres-supports sur les bâtiments a été intégrée dans le concept de l'ouvrage ;

**Considérant** la réalisation du projet en respectant le niveau « modéré »en terme de sismicité avec un renforcement des diverses ossatures métalliques à partir de notes de calcul des bureaux d'études afin de résister aux efforts horizontaux de cette classification;

**Considérant** la gestion des transports, les accès aux parkings avec la mise en place d'un guidage dynamique qui permettra la diminution du temps d'entrée et de sortie d'où une diminution de la pollution par la limitation des émissions de CO<sub>2</sub> avec un gain de temps pour les clients;

**Considérant** le montant prévu des dépenses à hauteur de 20 millions d'euros soit environ 10 % du montant global de l'investissement afin de supprimer, réduire ou compenser les conséquences dommageables du projet sur l'environnement ;

**Considérant** l'aspect socio-économique du projet avec :

∠>L'emploi induit pour la phase d'aménagement et de construction, soit environ 500 emplois en équivalent temps plein, recrutés principalement au sein d'entreprises locales via la charte Emploi/ Formation co-signée par la Sodec ;

∠>La création d'environ un millier d'emplois pour assurer le bon fonctionnement de l'ensemble du pôle commercial et de loisirs du Seignanx ;

**Considérant** l'organisation du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du BAB Sud Landes en vigueur dont fait partie la commune d'Ondres, le SMTC pourra répondre à la problématique des transports collectifs des clients de la zone de chalandise et alléger ainsi le niveau de trafic sur les voies actuelles.

➤ **Ainsi et selon mes attendus,**

**J'estime que le projet de réalisation du pôle commercial et de loisirs du Seignanx sur le territoire de la commune d'ONDRES, présenté par la SC du Seignanx/Sodec, répond aux objectifs fixés par les Elus au regard du projet global du parc d'activités du Seignanx.**

**Les résultats consolidés de l'enquête publique ont démontré par ailleurs ,**

**l'acceptabilité Sociétale, Economique et Environnementale du projet pour la réalisation de ce bien commun.**

**Il se caractérise donc selon les principes du développement durable représentés ci-après:**

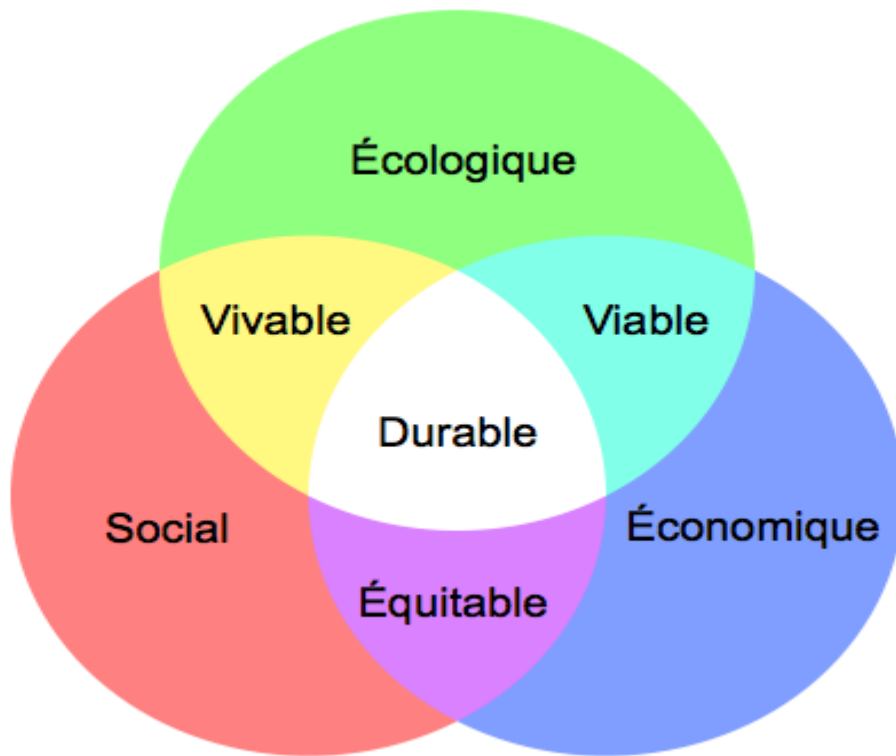
---

Enquête publique du 27 août au 01 octobre 2012 inclus sur le permis de construire du projet du pôle commercial et de loisirs du Seignanx à Ondres, dont le maître d'ouvrage est :

La SCI du Seignanx sise 36, rue de Brunel 75017 PARIS. Emanation de la SODEC.

Arrêté de Monsieur le Maire d'Ondres du 02 août 2012. Réf du TA de Pau – N° E. 12 000173/64 du 19.07.2012.

Commissaire-Enquêteur :Yvon FOUCAUD-Rapport et Avis adressés à Monsieur le Maire d'Ondres le 30/10/2012.



#### 4- AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Dans ces conditions, pour les raisons motivées ci-avant exposées, j'émet :

### Un Avis Favorable

- ➔ **A la délivrance du permis de construire présenté pour réaliser le pôle commercial et de loisirs du SEIGNANX sur le territoire de la commune d'ONDRES (40)  
Ce projet est présenté par la SC du SEIGNANX/SODEC-Maître d'ouvrage.**
- ➔ **Cet Avis Favorable est assorti des recommandations particulièrement importantes ci-après :**

**Première recommandation- Volet cadre de vie- Bruit- Santé des habitants de tous les hameaux riverains du pôle commercial, dont les maisons du sud du quartier de Biarn proches des modifications du réseau routier au niveau du rond point d'entrée Nord du projet.**

En concertation ouverte avec tous les intéressés, le promoteur devra effectuer d'abord des études paysagères spécifiques pour chaque lieu, de manière à traiter de façon convenable le problème du cadre de vie-Le concept des haies arbustives, les essences d'arbres à planter feront l'objet de la concertation.

Ces aménagements devront intégrer la notion de protection contre les nuisances sonores dont les mesures acoustiques seront à faire avant et après l'ouverture du pôle commercial au public-Outre la réglementation en vigueur, le promoteur devra s'engager à réduire les nuisances sonores si nécessaire dans les habitations par des moyens techniques appropriés (double vitrage par exemple)il s'agira de traiter l'aspect fondamental de la Santé.

Enfin, le promoteur devra trouver les meilleures solutions pour répondre au respect de l'intimité des personnes dans leur propriété et assurer la mise en place des protections efficaces contre les intrusions (clôture par exemple...)

La protection sécuritaire des bassins de rétention sera à examiner dans le cadre de la loi sur l'eau.

**Deuxième recommandation- L'accroissement du trafic routier et ses effets**

Outre l'étude du cabinet Egis, dès lors que les infrastructures nouvelles et les aménagements du calibrage du réseau existant seront réalisés, il faudra lancer une opération de comptages notamment sur les secteurs les plus sensibles à différentes périodes après l'ouverture au public du pôle commercial.

L'objet est de vérifier les hypothèses de calcul du cabinet d'études Egis.

---

Enquête publique du 27 août au 01 octobre 2012 inclus sur le permis de construire du projet du pôle commercial et de loisirs du Seignanx à Ondres, dont le maître d'ouvrage est :

La SCI du Seignanx sise 36, rue de Brunel 75017 PARIS. Emanation de la SODEC.

Arrêté de Monsieur le Maire d'Ondres du 02 août 2012. Réf du TA de Pau – N° E. 12 000173/64 du 19.07.2012.

Commissaire-Enquêteur :Yvon FOUCAUD-Rapport et Avis adressés à Monsieur le Maire d'Ondres le 30/10/2012.

A l'issue de ces vérifications, les collectivités devront prendre des mesures correctives capables de résoudre notamment la formation de « bouchons » sur les voies principales et en particulier sur la sortie de l'A63 et sur la RD 810.

Dans sa conception, les infrastructures nouvelles (cahier des charges définies par le SETRA) et le réseau actuel modifié devront faire l'objet d'une étude spécifique sur la sécurité en intégrant une signalétique conforme aux exigences réglementaires à mettre en place.

Outre l'aspect ci-dessus, il s'agit de traiter la problématique posée par les accès du public sur la zone commerciale.

### **Troisième recommandation- La Sécurité sur le centre commercial**

Mettre en œuvre toutes les demandes formulées par la commission départementale de sécurité et les faire valider ensuite par ladite commission.

Réaliser un exercice incendie sur un thème pré-choisi avec évacuation simulée du public de l'enceinte commerciale en accord entre le SDIS.

Présence obligatoire du directeur des études et de la réalisation du projet /la Sodec, de Monsieur le Maire de la commune, de ses adjoints assistés du directeur des services techniques de la commune et du directeur de la CC du Seignanx.

Après cet exercice, « débriefing » obligatoire avec la prise en compte des mesures correctives éventuelles à apporter aux consignes de sécurité initialement prévues.

Prévoir par ailleurs dans l'équipe de sécurité du centre commercial un ou plusieurs agents titulaires du diplôme de secouriste.

Le centre commercial devra être équipé a minima d'un défibrillateur.

### **Quatrième recommandation - Les Accès aux parkings**

Le système dynamique de guidage devra intégrer l'éventualité de possibles embouteillages aux entrées et sorties, notamment aux heures de pointes en particulier les samedis et veilles de fêtes...

Cela implique une organisation à prévoir dans le gestion de sécurité de l'ensemble commercial- L'avis de la commission de sécurité sur ce point est souhaitable.

### **Cinquième recommandation- Les emplois liés aux chantiers de construction**

Respecter rigoureusement la charte Emploi/Formation ainsi que les prescriptions du code du travail en vigueur.

### **Sixième recommandation- Organisation du chantier de construction**

Outre les spécifications données à la réponse CE-10 dont la pertinence est réelle, Mettre en place un comité de suivi du chantier avec notamment l'identification des taux de fréquence des accidents du travail au regard des systèmes de management à la sécurité qui devront être imposés dans le cahier des charges des intervenants.

Le comité de suivi proposé par le maître d'ouvrage devra intégrer en son sein l'Association locale « des riverains du Seignanx ».

---

Enquête publique du 27 août au 01 octobre 2012 inclus sur le permis de construire du projet du pôle commercial et de loisirs du Seignanx à Ondres, dont le maître d'ouvrage est :

La SCI du Seignanx sise 36, rue de Brunel 75017 PARIS. Emanation de la SODEC.

Arrêté de Monsieur le Maire d'Ondres du 02 août 2012. Réf du TA de Pau – N° E. 12 000173/64 du 19.07.2012.

Commissaire-Enquêteur :Yvon FOUCAUD-Rapport et Avis adressés à Monsieur le Maire d'Ondres le 30/10/2012.



### **Septième recommandation- Voie de contournement d'ONDRES**

Ce projet doit être entrepris dans le meilleurs délais avec des moyens d'études à la hauteur du projet qui n'est pas simple au regard de la problématique posée.  
Il doit mobiliser toutes les compétences des collectivités territoriales.

**Fait et clos à ONDRES, le 30 Octobre 2012**

**Le Commissaire enquêteur**

**Yvon FOUCAUD**

**Avec le présent Avis, sont transmis ce jour 30 Octobre 2012 :**

- Le rapport du commissaire enquêteur comportant les annexes du mémoire réponse et celles d'intérêt général**
- Les registres d'enquêtes et les pièces annexées**
- Un CD comprenant le Rapport, les annexes et l'Avis.**