

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**

-----

**CONCLUSIONS**

**sur l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet**

Pétitionnaire : Mairie de ONDRES

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

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)

Dans un rapport détaillé joint au présent document, nous DUFAU Bernard commissaire enquêteur, avons relaté le déroulement de l'enquête.

Le public informé dans les formes réglementaires a pu s'exprimer et exposer ses remarques et observations.

**Le présent document concerne les conclusions sur l'utilité publique du projet.**

## **SYNTHESE DES OBSERVATIONS FORMULEES**

Elles ont été formulées par 15 intervenants et expriment majoritairement des interrogations, des réserves voire une opposition au projet de création de la ZAC tel que défini en développant les thèmes suivants :

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

ces trois thèmes étant abordés par la majorité des intervenants.

Autres thèmes :

- l'impact sur l'environnement immédiat
- le désir des propriétaires d'être associés aux mesures d'aménagement les concernant pour les 2 habitations maintenues sur le périmètre du projet
- la contestation de l'utilité publique de la création d'une voie d'accès sens unique à l'ouest du projet entraînant la cession de parties de parcelles
- le zonage de parcelles ou parties de parcelles non incluses dans le périmètre du projet
- la hauteur maximale autorisée des bâtiments de la ZAC proches d'habitations périphériques
- l'illégalité du zonage d'une parcelle comprise dans le projet
- l'estimation de la valeur des terrains
- l'impact du coût du projet sur les finances communales
- refus d'un village cité dortoir
- absence de réflexion et de consultations publiques

## **SYNTHESE DES REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE**

- la réalisation de la ZAC permettra de répondre au manque avéré de logements sociaux et à prix modérés en respectant les orientations du SCOT et du PLH et en mettant en application les dispositions du PLU et les préconisations de mixité sociale de la Loi SRU
- la RD 26 ne fait pas partie du programme d'aménagement de la ZAC dont elle reste le principal axe de desserte, elle devra faire l'objet d'un recalibrage en concertation avec le

gestionnaire (Conseil Général). Des études sont en cours et des solutions alternatives engagées

- les réseaux mis en place pour la collecte, le traitement et le rejet à débit contrôlé des eaux pluviales amélioreront la situation actuelle sur la zone. Ils mettront un terme au problème actuel sur le lotissement de l'Arréous (observations 6, 7, 9)
- impact sur l'environnement : est peu important, les zones sensibles sont préservées
- les demandes des propriétaires des 2 habitations maintenues sur site sont prises en considération et la concertation engagée (observations 1, 2)
- la voie à créer sur les parties de parcelles à céder est indispensable au projet. Les parcelles (ou parties) non concernées par l'emprise du projet seront de fait classées en zone Uhp1 (observations 3, 4, 12, 5)
- la hauteur maximale des constructions est soumise à conditions (observation 5)
- le zonage a été défini lors élaboration du PLU de 2006 ; la contestation du classement d'une parcelle est aujourd'hui hors sujet (observation 10)
- des négociations sont en cours avec le propriétaire désirant développer un programme immobilier (observation 11)
- les remarques sur le mauvais équilibre financier sont infondées, aucun élément chiffré n'est communiqué (observation 13)
- le Maître d'ouvrage s'interroge sur la responsabilité politique du Collectif Ondres Autrement, dont M. CLADERES est le « chef de file » de l'opposition municipale, dans sa vision des enjeux locaux (observation 15).

## **SYNTHESE DES ANALYSES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

- le programme de logements répond au manque de logements sociaux ou a prix modérés, favorise la mixité sociale conformément aux orientations du SCOT, du PLH, du PLU, il anticipe l'application de la Loi SRU article 55 à laquelle la commune sera prochainement soumise
- la nécessaire adaptation de la RD 26 est prise en compte par le Maître d'ouvrage et le Conseil Général et des solutions de substitution sont également en cours ou à l'étude
- les aménagements prévus pour la gestion des eaux de pluie amélioreront la situation actuelle selon les études menées, en canalisant, traitant et régulant le débit des rejets en aval du projet pour le secteur Sud, les eaux pluviales du secteur Nord rejoindront le réseau collectif de la commune (ref. dossier Déclaration Loi sur l'Eau)
- les incidences du projet sur l'environnement naturel immédiat sont peu conséquentes (zones boisées et sensibles préservées). L'information et la sensibilisation des nouveaux résidents en particulier au risque d'incendie de la forêt voisine est souhaitable
- les interrogations des habitants des 2 habitations maintenues sur le site méritent d'être entendues. La réponse du Maître d'ouvrage va dans ce sens
- l'emprise de la voie d'accès à créer à l'Ouest du projet est d'utilité publique (désengorger la RD 26 – desservir la partie sud ouest de la ZAC)
- les demandes de reclassement des parcelles (ou parties) zonées AU et non utilisées pour réaliser le projet sont justifiées, elles sont prises en compte par le Maître d'ouvrage
- la remise en cause du zonage de parcelle mis en place par le PLU approuvé en 2006 n'est pas recevable dans le cadre de l'enquête
- l'appréciation sommaire des dépenses figure en pièce H du dossier d'enquête
- l'information et la consultation du public et des propriétaires concernés par l'emprise du projet a été menée de manière satisfaisante comme décrit dans le dossier d'enquête

- le Maître d'ouvrage apporte des informations concernant des demandes liées à des situations plus personnelles.

## AVANTAGES, INCONVENIENTS DU PROJET

Afin de déterminer si les avantages que représentent le projet l'emportent sur les inconvénients, les critères retenus sont les suivants :

### - caractère d'intérêt public :

- le projet répond à une forte demande de logements sociaux ou a prix modérés dont le manque actuel est pointé (5% de logements locatifs sociaux en 2012). Cette demande devrait s'accroître avec la réalisation en cours du Pôle commercial les Allées Shopping créatrice de 1500 emplois potentiels.  
L'intérêt public du projet est donc réel.  
Le commissaire enquêteur émet un avis favorable au titre de ce critère.

### - nécessité de l'expropriation pour la réalisation du projet :

- la commune ne dispose pas de la maîtrise foncière des terrains nécessaires à la réalisation du projet. Des négociations sont engagées avec les propriétaires concernés et une procédure d'expropriation sera menée conformément au Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.  
L'expropriation est bien nécessaire pour la réalisation du projet, le plan d'aménagement correspond à l'emprise de la ZAC.  
Le commissaire enquêteur émet un avis favorable au titre de ce critère.

### - bilan coûts-avantages :

- atteintes à la propriété privée : la superficie du projet est de 12,2 hectares en majorité de terres agricoles cultivées par 3 exploitants ; aucun siège d'exploitation sur le site.  
Deux habitations sont présentes dans le périmètre, elles sont maintenues, l'une devant être remembrée. Deux parcelles appartiennent à la Communauté de Communes du Seignanx (emprise concernée : 2749m<sup>2</sup>). Des pourparlers sont en cours avec des propriétaires.  
Les atteintes à la propriété privée, compte tenu de l'utilisation actuelle de la majorité des terrains (maïsiculture) et de l'absence de construction à acquérir peuvent être considérées comme modérées.  
Le commissaire enquêteur émet un avis favorable au titre de ce critère.
- le coût financier : le coût global de l'opération est de 9 712 K€ HT. Les équipements publics seront mis à la charge des constructeurs, l'opération est ainsi exonérée du régime de la Taxe d'Aménagement.  
Le dossier indique que l'estimation des coûts montre la cohérence du projet aussi bien du point de vue environnemental qu'économique.  
Le commissaire enquêteur émet un avis favorable au titre de ce critère.
- les intérêts environnementaux :  
l'étude d'impact présente les enjeux environnementaux attachés au site (réseau hydrographique, proximité zone Natura 2000, nature des sols sensibles à l'érosion) et les mesures prévues pour les éviter, les réduire ou les compenser (réseau de collecte et de gestion des eaux pluviales, préservation des zones sensibles et respect d'une bande de 10m minimum de la rupture de pente).  
L'organisation naturelle et paysagère du site est un élément structurant du projet.

La phase de travaux sera soumise à des prescriptions pour un chantier à nuisances réduites.

L'Autorité environnementale souligne la bonne prise en compte des enjeux identifiés, elle précise que l'étude mériterait d'être complétée par une analyse de l'impact qualitatif du projet lors d'épisodes pluvieux importants vis à vis du risque de dégradation qualitative des eaux de baignade.

La déclaration Loi sur l'eau - gestion des eaux pluviales a été réalisée.

Les intérêts environnementaux sont bien identifiés et pris en compte, l'impact du projet sur l'environnement sera donc limité.

Le commissaire enquêteur émet un avis favorable au titre de ce critère.

- **compatibilité avec les documents d'urbanisme :**

le projet correspond aux orientations du SCOT (éco-quartier à vocation principale d'habitat favorisant la mixité sociale par un programme de logement varié, économe en foncier, en continuité du bâti existant) et du PLH de la Communauté de 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 instaurées par la Loi SRU en son article 55 à laquelle la commune sera prochainement astreinte. Le périmètre du projet de la ZAC est en zone AU du PLU (zone à urbaniser sous forme d'une opération d'ensemble).

La mise en œuvre du projet de la ZAC est soumis à la modification du PLU.

Le projet de création de la ZAC est compatible avec les documents d'urbanisme évoqués.

Le commissaire enquêteur émet un avis favorable au titre de ce critère.

## **AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :**

Le bilan de l'analyse des critères retenus par le commissaire enquêteur pour motiver son avis sur l'utilité publique du projet est le suivant :

- **le caractère d'intérêt public du projet :**

- l'intérêt public du projet est bien réel : **avis favorable**

- **la nécessité de l'expropriation pour la réalisation du projet :**

- l'expropriation est bien nécessaire pour la réalisation du projet, le plan d'aménagement correspond à l'emprise de la ZAC : **avis favorable**

- **bilan coûts-avantages :**

- les atteintes à la propriété privée, compte tenu de l'utilisation actuelle de la majorité des terrains (maïsiculture) et de l'absence de construction à acquérir peuvent être considérées comme modérées : **avis favorable**

- le coût financier : le dossier indique que l'estimation des coûts (coût global de l'opération précisé) montre la cohérence du projet aussi bien du point de vue environnemental qu'économique : **avis favorable**

- les intérêts environnementaux sont bien identifiés et pris en compte, l'impact du projet sur l'environnement sera donc limité : **avis favorable**

- **compatibilité avec les documents d'urbanisme :**

- le projet est compatible avec les documents d'urbanisme (SCOT – PLH – PLU) et anticipe l'application de la Loi SRU article 55 à laquelle la commune sera prochainement astreinte : **avis favorable**.

Ce bilan est globalement favorable, le commissaire enquêteur émet un **AVIS FAVORABLE** à la déclaration d'utilité publique du projet de réalisation de la ZAC des Trois fontaines à ONDRES.

A MOUGUERRE le 15 décembre 2013

DUFAU Bernard  
Commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping loop on the left and a vertical stroke on the right that ends in a small hook.