

DEPARTEMENT DES PYRENEES ATLANTIQUES
Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées

Création d'une ZAE « Lonstechnord » sur la commune de
Lons

**CONCLUSION ET AVIS MOTIVE DE LA COMMISSAIRE
ENQUETRICE**

Rappel du contexte et de l'objet de l'enquête

L'enquête publique qui s'est déroulée du 22 juin au 24 juillet 2020 a eu pour objet la création d'une zone d'aménagement économique appelée LONSTECHNORD, avenue de l'hippodrome à Lons. Le permis d'aménager, déposé le 21/10/2019, était en effet soumis à étude environnementale, et donc assortie d'une enquête publique.

Ce projet est en gestation depuis 2005, au départ prévu sous forme de ZAC (Zone d'aménagement Commercial) et englobant des terrains au nord et au sud de la rocade. Une procédure d'expropriation n'ayant pu aboutir, sans risquer un déséquilibre financier de l'opération et un investissement lourd de la collectivité, le Conseil communautaire décidait par voie de délibération du 30 juin 2016 de supprimer la ZAC. L'avenir de la zone concernée fût alors réinterrogée à la lumière des préconisations du SCOT. La partie sud du projet a ainsi été intégrée dans le tissu urbain et la partie nord, ainsi que le PLUi le confirme aujourd'hui, destinée à une zone d'activité économique.

Trois variantes du projet, concernant son emprise, ont été étudiées. Celle qui a été retenue étant présentée comme assurant un équilibre financier du projet.

Seule l'évaluation des coûts liés aux mesures de protection de l'environnement est précisée dans le dossier : 1 995 000 € HT (*cf p. 221 de l'Etude d'Impact*).

Les travaux prévus sont les suivants :

- Travaux de viabilisation (pose de réseaux...) et raccordement à l'ensemble des réseaux (eau potable, eaux usées, réseaux électriques...)
- Ouvrages de gestion des eaux de ruissellement (réseau, noues, bassins)
- Intégration paysagère (plantations)
- Création de voirie
- Aménagements divers (mobilier béton, clôture, signalétique...)

En conclusion de cette enquête, après avoir

- étudié le dossier et effectué une visite de terrain
- pris connaissance des avis des personnes publiques associées ou consultées
- pris connaissance des observations du public
- étudié le mémoire en réponse

Estimant que :

- le projet, en gestation depuis 2005, a une première fois été abandonné pour ensuite être modifié et répondre aux préconisations du SCOT
- le porteur de projet confirme que des entreprises, déjà identifiées, sont toujours en attente de terrain pour installer ou agrandir leurs activités
- la variante retenue est celle qui porte le moins atteinte à l'environnement et vise l'équilibre financier
- le projet d'aménagement vise une qualité environnementale, architecturale et paysagère

Mais aussi, et surtout, que :

- alors que l'Agglomération Pau Béarn Pyrénées met en avant dans ses documents d'élaboration du PLUi sa volonté de renouvellement des ZAE existantes, avec comme zone prioritaire, et regroupant la majeure partie des friches bâties, la zone industrielle de Lons, l'aménagement d'une nouvelle zone paraît aujourd'hui contradictoire. D'autant plus qu'il est projeté d'ouvrir une autre zone dans le prolongement de cette dernière (des propositions d'acquisition de parcelles par la CAPBP ont déjà fait l'objet de courriers en 2019 et 2020)
- A ce sujet, l'Autorité environnementale fait justement référence à la nécessité de prendre en compte, dans l'étude d'impact, un périmètre intégrant l'ensemble des secteurs qui prévoient des installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel et le paysage, y compris en cas de fractionnement dans le temps et l'espace, pour évaluer les incidences dans leur globalité. La réponse du MO, justifiant cette non prise en compte, est peu satisfaisante
- dans le mémoire en réponse, au sujet du réinvestissement des ZAE déjà existantes sur le territoire de Lons, est stipulé que des projets sont déjà en cours de négociation et pourraient se concrétiser en 2020
- l'Agglomération Pau Béarn Pyrénées met en avant sa volonté de procéder à un relevé annuel de la vacance économique au sein des ZAE (note du 09/08/2018 : « *Stratégie économique dans le cadre du PLUi* »), mais je n'ai pu obtenir de réponse concrète sur ce sujet, malgré mes demandes réitérées, si ce n'est, dans le mémoire en réponse, qu' « *il n'y a pas à ce jour de bilan d'occupation des zones* ».

-le coût global de l'opération n'est pas précisé dans le dossier, ni les recettes souhaitées, alors que le choix de la variante 3 est principalement justifié par « *un équilibre financier du projet* ». Aucun élément fourni ne permet de vérifier cela.

Au vu de tous ces éléments, le bon sens voudrait que l'on s'attache en premier lieu à valoriser l'existant avant d'impacter une zone agricole et d'imperméabiliser de nouvelles parcelles (environ 73000 m²). La volonté affichée dès 2018 par l'intercommunalité, dans le projet d'élaboration du PLUi, appelle aujourd'hui des applications concrètes qui ne devraient plus être remises aux lendemains.

En conséquence, j'émet un avis favorable au projet de création de la ZAE Lonstechnord, SOUS RESERVE :

- que la réhabilitation des zones d'activités déjà ouvertes soit programmée dans le temps et effectuée avant tout projet de création de nouvelle zone
- que le bilan d'occupation des ZAE soit enfin réalisé pour mesurer d'abord les potentialités existantes avant d'entamer de nouveaux travaux
- qu'au vu du résultat des deux précédentes actions soit réévalué l'économie du projet d'aménagement de la ZAE « Lonstchnord » et que l'équilibre financier soit démontré