

DEPARTEMENT DES PYRENEES ATLANTIQUES
Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées

Création d'une zone d'aménagement économique (ZAE)
« LONSTECHNORD » à Lons

RAPPORT D'ENQUETE



Enquête publique réalisée du 22 juin au 24 juillet 2020

La commissaire enquêtrice

Anne SAOUTER

SOMMAIRE

1-Généralités

1-1 Le Contexte	p. 3
1-2 Objet de l'enquête	p. 4
1-3 Cadre réglementaire	p. 4
1-4 Caractéristiques et justifications du projet	p. 5

2-Organisation et déroulement de l'enquête

2-1 Préparation de l'enquête	p. 6
2-2 Composition du dossier	p. 7
2-3 Relation des événements	
2-3-1 Avant la date d'ouverture de l'enquête	p. 8
2-6-2 Durant l'enquête publique	p. 8
2-6-2 Après l'enquête publique	p. 8

3-Analyse des observations

3-1 Participation du public	p.9
3-2 Observations, réponses, commentaires	p.9

Partie séparée :

Conclusion et avis motivés de la commissaire enquêtrice

1-Généralités

1-1 Le Contexte

En 2005, le Conseil communautaire avait déclaré d'intérêt communautaire l'initiative du lancement d'une zone d'aménagement concertée (ZAC) « Lonstechnord » située à Lons et Lescar, prévoyant la réalisation d'une zone d'activité industrielle, artisanale et dédiée au commerce de gros. Par délibération successive des conseils de communauté des 31 mars 2006 et 29 mars 2007, la ZAC a ainsi été créée et son dossier de réalisation approuvé.

En 2009, il a été décidé d'attribuer un contrat de concession publique, pour la réalisation de l'aménagement et de l'équipement de la zone, à la Compagnie d'Aménagement de Coteaux de Gascogne (CACG). Afin de mener sa mission d'acquisition foncière des terrains situés de part et d'autre de la rocade (dits « terrains sud » et « terrains nord »), une procédure d'expropriation a été lancée par la CACG. Mais cette procédure n'aurait pu aboutir sans provoquer un fort déséquilibre de l'opération, et un investissement lourd de la collectivité (le montant des indemnités ayant été fixé trois fois supérieures aux estimations de France Domaine).

La ZAC Lonstechnord a donc finalement été supprimée par délibération du conseil communautaire le 30 juin 2016 et l'avenir de la zone réinterrogée selon les préconisations du SCOT. C'est ainsi que les activités au sud de la rocade seront urbaines et insérées dans le tissu urbain. Celles du nord seront quant à elles déterminées dans le cadre du PLUi.

Les terrains concernés par l'actuel projet, situés donc au nord de la rocade, et comptant 13.7 ha de surfaces agricoles, sont ainsi classés en zone UY du PLUi, document approuvé le 19 décembre 2019, zone qui est bien destinée aux activités économiques.

Le projet est inclus dans un vaste secteur actuellement agricole, compris entre deux cours d'eau, la Louse et l'Uzan classés, avec leurs abords immédiats, en zone rouge du PPRI.

D'autres zones d'activités sont situées sur le territoire de Lons. Celles d'Induspal, Monhauba et Induslons s'étendent sur plus de 150 ha, et regroupent environ 40% des établissements (donnée datant de 2015). Seule la ZAC du Mail est spécifiquement dédiée aux commerces et services.

Dans le rapport de présentation du PLUi, la communauté d'agglomération affiche sa volonté, parallèlement au développement de sites économiques, de travailler sur le

renouvellement des ZAE existantes, 144 ha de potentiel de réinvestissement (*voir annexe du présent rapport*) et la remise sur le marché de friches industrielles, 70% des friches bâties se situant en majeure partie dans la zone industrielle de Lons (*d'après une note du 09/08/2018, réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi, communiquée à la commissaire enquêteuse par les services de la CAPBP*)

Un relevé annuel de la vacance économique au sein des ZAE doit également actualiser la base de connaissance des potentiels.

1-2 Objet de l'enquête

L'enquête publique porte sur le projet d'aménagement d'une Zone d'Activité Economique appelée « Lonstechnord », avenue de l'hippodrome à Lons, le permis d'aménager (déposé le 21/10/2019) étant soumis à évaluation environnementale. L'impact sur le site du projet et les mesures envisagées permettant d'éviter, de réduire ou de compenser les éventuelles conséquences négatives de l'aménagement sont donc à apprécier.

1-3 Cadre réglementaire

Le permis d'aménager n° PA 064 348 19 P0007 concernant une superficie de 17 ha et étant soumis à évaluation environnementale, une enquête publique a été ordonnée.

En plus de l'évaluation environnementale, obligation est également faite de rédiger une « notice d'incidences Natura 2000 » et de procéder à une déclaration au titre de la « Loi sur l'eau » (rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature « Eau »).

Le dossier est également régi par la loi d'urgence pour faire face à l'épidémie de la COVID 19 et par les ordonnances relatives à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures.

La Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées est maître d'ouvrage du projet et pétitionnaire du permis d'aménager.

1-4 Caractéristiques et justifications du projet

Le projet de ZAE se situe dans un secteur identifié en forte mutation, au sein de la Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées (CAPBP), le nord de la commune de Lons se présentant comme une situation idéale pour le développement d'une activité économique : à proximité de l'aéroport et d'axes routiers majeurs (rocade, route de Bordeaux, A64, échangeurs Ouest et Est). L'assette foncière du projet est de 17 ha environ pour un périmètre opérationnel de 13.8 ha correspondant à 92178 m² de lots privés et 45702 m² d'espaces publics. La surface de plancher développée par le projet sera au plus de 70486 m².

Le projet répondrait à une forte demande de la part d'entreprises locales en développement et en besoin de surfaces importantes. La zone serait découpée en lots (13 à 20) et accueillerait des activités productives, artisanales et industrielles.

Les enjeux sont ainsi déclinés dans le document de présentation du projet:

- renforcer l'attractivité et le rayonnement de l'agglomération
- développer une offre foncière dans le domaine économique
- assurer la qualité environnementale, architecturale et paysagère du projet
- permettre un panel d'acquéreur relativement large
- garantir une cohérence d'ensemble
- ne pas obérer le franchissement de l'A64
- assurer la bonne intégration du projet
- préserver les perméabilités visuelles et d'usages
- mettre en place un maillage interne des voiries
- développer et sécuriser les cheminements doux et liaisons
- compléter la trame verte et bleue du secteur
- garantir la cohérence avec les espaces publics existants
- réaliser des aménagements vertueux

La CAPBP détient la maîtrise foncière des parcelles incluses dans le périmètre du projet.

L'estimation du coût de l'opération, lié aux mesures d'intégration paysagère, de gestion des eaux de ruissellement, de suivi de chantier et de raccordement aux réseaux, est de **1 995 000 € HT**. N'est cependant pas indiquée l'estimation des coût du reste de l'opération (comme ceux liés à la voirie).

2-Organisation et déroulement de l'enquête

2-1 Préparation de l'enquête

L'arrêté de M. le Maire de la ville de Lons, datant du 03/06/2020, prescrit l'enquête publique relative au projet de « création d'une zone d'aménagement économique LONSTECHNORD, avenue de l'hippodrome à Lons ».

L'obtention d'un permis d'aménager, pour mener à terme le projet, est soumise à étude d'impact et enquête publique, dans le respect du code de l'urbanisme et du code de l'environnement.

L'enquête a ainsi été fixée pour se dérouler du lundi 22 juin 2020 9h00 au vendredi 24 juillet 17h00.

La publicité a été effectuée dans deux journaux (*La République des Pyrénées* et *Sud-Ouest*) à trois reprises suivant les dispositions réglementaires habituelles fixées par les services de la Préfecture, soit les 5, 26 juin et le 08 juillet 2020. La publicité a également été effectuée par voie d'affichage (mairie, lieu du projet).

Un registre à 32 feuillets non mobiles a été mis à la disposition du public en mairie de Lons.

Les permanences ont été fixées selon le calendrier suivant :

- Le lundi 22 juin de 9h à 12h
- Le samedi 04 juillet de 9h à 12h
- Le mercredi 8 juillet de 14h à 17h
- Le vendredi 17 juillet de 9h à 12h
- Le vendredi 24 juillet de 14h à 17h

Le dossier étant régi par la loi d'urgence, un protocole sanitaire d'accueil du public a été élaboré par la mairie. D'un commun accord avec la commissaire enquêtrice, une permanence téléphonique a également été fixée le 10 juillet 2020 de 9h à 12h pour les éventuelles personnes craignant se rendre dans un lieu public.

En dehors des permanences, le public avait la possibilité de consulter le dossier papier, ou par voie dématérialisée sur un poste informatique mis à sa disposition dans le hall de la mairie, ou à partir des sites internet de la mairie ou de la communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées.

2-2 Composition du dossier

Pièce n°1 : Document de présentation du projet, du cadre de l'enquête et des modalités de déroulement de l'enquête

Pièce n°2 : Protocole sanitaire d'accueil du public dans le cadre de la lutte contre la COVID 19

Pièce n°3 : Dossier de demande de permis d'aménager

Pièces n°4 : Etude d'impact

4-1 : Résumé non technique

4-2 : Etude d'impact

4-3 : Etude de sols

4-4 : Résultats mesures qualité eau

4-5 : Données de services consultés

4-6 : Diagnostic écologique

4-7 : Document d'urbanisme

4-8 : Note gestion eaux pluviales

4-9 : Etudes des énergies renouvelables

4-10 : Plans

Pièce n°5 : Avis de l'Autorité Environnementale

Pièce n°6 : Mémoire en réponse aux prescriptions de l'Autorité Environnementale

Pièce n°7 : Avis des personnes associées ou consultées

Pièce n°8 : Registre des observations du public

Pièce n°9 : Annexes

9-1 : Arrêté

9-2 : Avis d'enquête publique

9-3 : Coupures de presse (avis de publicité)

9-4 : Extrait graphique du PLUi (*rajout demandé par la commissaire enquêteur*)

9-5 : Extrait servitudes du PLUi (*idem*)

9-6 : Extrait réglementaire du PLUi (*idem*)

2-3 Relation des événements

2-3-1 Avant la date d'ouverture de l'enquête

La commissaire enquêtrice a été désignée par Mme La Présidente du Tribunal Administratif le 19 février 2020. Dès lors, des échanges ont eu lieu avec la responsable du service urbanisme/environnement de la mairie de Lons. Avant de fixer les dates de l'enquête publique et des permanences, a été décidé d'attendre le compte rendu d'une réunion à venir, à propos du projet, entre la CAPBP et les services de l'Etat. Cette réunion a été repoussée, puis sont arrivées la déclaration d'urgence sanitaire et la période de confinement. La procédure a donc été « gelée », dans le respect de la loi d'urgence.

Les contacts ont repris tout début juin, l'arrêté de prescription d'enquête a ainsi été signé le 03 juin. Le 11 juin, a eu lieu une première rencontre entre la commissaire enquêtrice, la responsable du service urbanisme de la mairie de Lons et le chef de projet aménagement de la CAPBP. Après une réunion, lors de laquelle la commissaire enquêtrice a pu poser ses questions concernant certains points du dossier, une visite des lieux a suivi.

2-3-2 Durant l'enquête publique

Le 17 juillet, la commissaire enquêtrice a rencontré M. le Maire qui désirait s'entretenir avec elle et lui exposer sa position favorable envers le projet. Ses arguments seront d'ailleurs repris dans un courrier déposé lors de la dernière permanence.

Le service urbanisme de la mairie de Lons, ainsi que celui de la CAPBP se sont toujours montrés très réactifs dès que la commissaire enquêtrice les sollicitait.

2-3-3 Après l'enquête publique

Le 31 juillet 2020, la commissaire enquêtrice a remis son PV de synthèse des observations en mains propres à la mairie de Lons. Le mémoire en réponse a été envoyé par voie électronique le 07 août 2020.

3-Analyse des observations

3-1 Participation du public

Les services de la mairie de Lons ont offert des conditions très favorables pour une bonne information et participation du public : publicité à trois reprises, cinq permanences en présentiel et une plage horaire de trois heures pour joindre la commissaire enquêtrice par téléphone, la possibilité d'accéder à la lecture du dossier sur les sites internet de la mairie et de la CAPBP. La participation du public fût cependant faible.

Deux courriels ont ainsi été envoyés (C), deux observations ont été inscrites au registre (O) et deux courriers (L) ont été remis en mains propres lors de la dernière permanence.

3-2 Observations, réponses et commentaires

Les diverses remarques, suggestions ou questions du public, mais aussi de la commissaire enquêtrice, ont fait l'objet, sous forme synthétique, d'un procès verbal. Ce dernier, complété des réponses du maître d'ouvrage fait l'objet de la restitution ci-après.

O1- Mme Agnès Ducat, le 22/07/2020

Mme Ducat trouve très intéressante la prise en compte des continuités paysagères et le mode aérien de la gestion des eaux pluviales. Sur plusieurs points, elle émet des suggestions :

- Prendre en compte les préconisations supplémentaires explicitées dans la notice du 27.01.2020,
- Fournir une liste d'essences d'arbres pour les plantations recommandées sur les aires de stationnement,
- Insister sur la superposition possible des usages et des fonctions dans les espaces extérieurs (mentionnée dans la notice p.41 « Espaces paysagers supports de biodiversité et de loisirs »),
- Faire figurer les cheminements piétonniers sur un plan dédié, assorti des ambiances paysagères rencontrées, et des liaisons avec la voirie extérieure à la ZAE et les quartiers environnants.

Réponses apportées par le maître d'ouvrage, le 07/08/2020

- Prendre en compte les préconisations supplémentaires explicitées dans la notice du 27.01.2020 du Permis d'Aménager

→ Le périmètre opérationnel du projet a fait l'objet de 3 variantes (pages 41 et suivantes de l'Etude d'Impact). C'est le scénario 3 qui a été retenu justement afin de prendre en compte les contraintes écologiques et les enjeux environnementaux. Cette variante permet ainsi de ne pas impacter les secteurs remarquables (zones humides, boisements...) et donc de ne pas solliciter du coup de mesures compensatoires auprès de la DREAL.

- Fournir une liste d'essences d'arbres pour les plantations recommandées sur les aires de stationnement

→ Une notice paysagère est intégrée à la notice du Permis d'Aménager (pages 59 et suivantes) précisant ainsi les essences des plantations et haies à réaliser pour le maître d'ouvrage public de l'opération mais aussi pour les porteurs de projet dans le cadre de la cession des lots.

- Insister sur la superposition possible des usages et des fonctions dans les espaces extérieurs (mentionnée dans la notice p.41 « Espaces paysagers supports de biodiversité et de loisirs »)

→ En préambule de la notice du Permis d'Aménager, il est rappelé les enjeux de l'opération qui sont entre autres d'assurer une bonne intégration du projet, de préserver les perméabilités visuelles et d'usages, de développer et sécuriser les cheminements doux et liaisons, de compléter la trame verte et bleue du secteur, de garantir la cohérence avec les espaces publics existants, de réaliser des aménagements vertueux... Ces bassins en frange ou à l'intérieur de la ZAE serviront en outre à la rétention des eaux pluviales mais constituent également une transition avec les espaces boisés. Ils formeront des espaces aménagés, paysagés supports de biodiversité, de loisirs avec cheminements doux intégrés.

- Faire figurer les cheminements piétonniers sur un plan dédié, assorti des ambiances paysagères rencontrées, et des liaisons avec la voirie extérieure à la ZAE et les quartiers environnants

→ Dans le cadre du projet, il n'a pas été réalisé un plan dédié aux cheminements piétonniers. Cependant, on peut visualiser ces cheminements sur le plan de composition du Permis d'Aménager avec les matériaux utilisés en légende et repris dans les plans de coupe. Dans la

notice du Permis d'Aménager également en page 15, on peut visualiser le schéma général d'aménagement de la ZAE avec le maillage viaire routier et les cheminements doux en lien avec les quartiers environnants. Dans cette même notice, il est précisé les détails d'aménagement, les références et les matériaux utilisés.

O2- M. Daniel Lettir, le 23/07/2020

M. Lettir conteste ce projet qui « détruira encore de l'espace agricole ». Il considère plus ambitieux, et plus intéressant d'un point de vue environnemental, au niveau de la communauté d'agglomération, de redynamiser la zone industrielle de Lons Lescar, appelée Induspal. Beaucoup d'espaces viabilisés sont à l'abandon, et seraient suffisants.

Réponses apportées par le maître d'ouvrage, le 07/08/2020 :

→ La CDAPBP a fait le choix de mener ces 2 projets « développement et requalification » en parallèle. En effet, la requalification des ZAEsinduspal/induslons est un des objectifs prioritaires en matière de développement économique de la collectivité mais va prendre un temps relativement long entre les études à mener (environnementale, urbanisme, dépollution, désamiantage, déconstruction/démolition...), les acquisitions à réaliser pour remembrer le foncier et le remettre à la commercialisation et les travaux à effectuer. Il se peut également que le foncier ne corresponde pas aux besoins des porteurs de projet (taille des lots, situation géographique...). Pour renforcer son attractivité et son rayonnement économique et accroître son dynamisme en matière de développement économique, l'agglomération doit développer une offre foncière adaptée aux besoins et pouvant accueillir rapidement des porteurs de projet. La ZAE Lonstechnord est située dans un secteur en forte mutation de la CDAPBP au nord de la commune de Lons qui présente une situation idéale pour le développement d'activité économique à proximité de l'aéroport, d'axes routiers majeurs (rocade, route de Bordeaux, A64, échangeurs est et ouest).

De plus, les terrains, objet du Permis d'Aménager et de l'Etude d'Impact, sont classés en zone constructible dans les différents documents d'urbanisme (SCOT, POS, PLU et PLUI) du Grand Pau, de la commune de Lons et de la CDAPBP notamment depuis 1998 dans le POS géré par la commune de Lons avant le transfert de la compétence planification à la CDAPBP.

C1-Mme Nadine Brunetta, le 23/07/2020

Mme Brunetta se pose la question de l'impact environnemental et de sa compensation :

- L'environnement boisé (2 ha) impacté par le projet joue un rôle important dans un contexte de réchauffement climatique.

-Des études ont-elles pu vérifier si ce bois abritait des espèces protégées par arrêté ministériel ? Les travaux auront-ils lieu en pleine période printanière ?

Réponses apportées par le maître d'ouvrage, le 07/08/2020 :

- L'environnement boisé (2 ha) impacté par le projet joue un rôle important dans un contexte de réchauffement climatique.

→ Les terrains du projet ont fait l'objet d'un diagnostic écologique spécifique.

Les espèces protégées recensées ont été décrites dans l'étude d'impact (chapitre 3.4).

Comme décrit au Chapitre 4 de l'étude d'impact, le projet a été adapté pour tenir compte de ces enjeux et a été établi de façon à éviter au maximum les incidences sur les milieux naturels.

Ainsi, seules 3 zones boisées ou de fourrés seront impactées (environ 800 m²) : 2 petites zones de la haie boisée centrale, une zone de fourrés en limite Nord du rond-point, et une petite zone boisée au Nord-ouest. Aucun arbre remarquable ne sera en outre impacté.

-Des études ont-elles pu vérifier si ce bois abritait des espèces protégées par arrêté ministériel ? Les travaux auront-ils lieu en pleine période printanière ?

→ Les travaux de défrichement n'auront par ailleurs pas lieu en période printanière. En effet, le calendrier de ces travaux a été adapté pour limiter les perturbations de la faune sauvage : hors période de nidification des oiseaux (avril-août), après la période de reproduction estivale et avant la période d'hibernation des chiroptères (entre septembre et mi-novembre). Compte tenu de ces différentes contraintes, la période d'intervention optimale est septembre – octobre.

C2- M. Bourdet Eric, le 24/07/2020

M. Bourdet regrette la disparition de terres agricoles (13.7 ha) alors qu'existent des dizaines d'hectares de friches industrielles dans le bas de la commune de Lons, sur Induslons. Cette dernière doit être revitalisée à moyen terme, mais l'impact sur le réchauffement climatique de l'artificialisation de la nouvelle zone prévue a-t-il été évalué ?

Au sujet de l'aménagement de cette zone d'activité, plusieurs questions sont posées :

- Une importante zone est présente sur cette zone d'aménagement avec de nombreux arbres. Pourquoi ceux-ci n'ont pas été conservés et pourquoi un plan d'aménagement n'a pas été proposé avec cette option ?
- Qu'en est-il de la gestion des eaux pluviales et des risques inondations sur cette zone alors que de petits cours d'eau existent ?
- Dans le plan d'aménagement proposé, il n'est pas fait assez état d'un plan de mobilités douces pour se déplacer dans cette future zone. Pourquoi ne pas en profiter pour liasonner l'ensemble de la zone et l'interconnecter avec les zones d'habitations et les voies existantes ? Un plan global aurait été judicieux. -De nombreux hectares de terres agricoles vont être remplacés par des surfaces construites et quelques hectares de zones naturelles supprimées. Quel est le véritable impact de cette suppression et quels sont les espèces présentes ?
- Il existe un engorgement de cette rocade qui desservira la zone d'activité aux heures de pointe. Les accès pourront-ils être sécurisés et quels seront les moyens utilisés ?
- Prévention des nuisances pour le voisinage et en particulier les habitations situées dans le quartier du Perlic nord qui vient d'être aménagé. Comment limiter ces nuisances ?

Réponses apportées par le maître d'ouvrage, le 07/08/2020 :

M. Bourdet regrette la disparition de terres agricoles (13.7 ha) alors qu'existent des dizaines d'hectares de friches industrielles dans le bas de la commune de Lons, sur Induslons. Cette dernière doit être revitalisée à moyen terme, mais l'impact sur le réchauffement climatique de l'artificialisation de la nouvelle zone prévue a-t-il été évalué ?

→L'incidence du projet sur le climat a été étudiée au chapitre 6.1.2 de l'étude d'impact.

Au sujet de l'aménagement de cette zone d'activité, plusieurs questions sont posées :

- Une importante zone est présente sur cette zone d'aménagement avec de nombreux arbres. Pourquoi ceux-ci n'ont pas été conservés et pourquoi un plan d'aménagement n'a pas été proposé avec cette option ?

→Les boisements seront préservés dans le cadre de l'aménagement.

En effet, comme décrit au Chapitre 4 de l'étude d'impact, le projet a été adapté (variante 3)

pour tenir compte des enjeux écologiques locaux et a été établi de façon à éviter au maximum les incidences sur les milieux naturels. Ainsi, seules 3 zones boisées ou de fourrés seront impactées (environ 800 m²) : 2 petites zones de la haie boisée centrale, une zone de fourrés en limite Nord du rond-point, et une petite zone boisée au Nord-ouest. Aucun arbre remarquable ne sera en outre impacté.

-Qu'en est-il de la gestion des eaux pluviales et des risques inondations sur cette zone alors que de petits cours d'eau existent ?

→ La gestion des eaux pluviales a fait l'objet d'une note spécifique par le bureau d'étude OTCE (Annexe 6 de l'étude d'impact). Le dimensionnement des ouvrages, établi de façon à éviter les risques d'inondations à l'aval du projet, a été validé par la DDTM Service Police de l'eau dans le cadre de l'instruction du dossier de « Déclaration Loi sur l'eau » du projet.

De plus, la conservation en l'état des boisements humides associés au cours d'eau permet de maintenir des zones d'expansion de crue et de limiter les risques d'inondation des terrains alentours.

-Dans le plan d'aménagement proposé, il n'est pas fait assez état d'un plan de mobilités douces pour se déplacer dans cette future zone. Pourquoi ne pas en profiter pour liaisonner l'ensemble de la zone et l'interconnecter avec les zones d'habitations et les voies existantes ? Un plan global aurait été judicieux.

→ Dans le cadre du projet, il n'a pas été réalisé un plan dédié aux cheminements piétonniers. Cependant, on peut visualiser ces cheminements sur le plan de composition du PA. Dans la notice du PA en page 15, on peut visualiser le schéma général d'aménagement de la ZAE avec le maillage viaire des cheminements doux en lien avec les quartiers environnants.

-De nombreux hectares de terres agricoles vont être remplacés par des surfaces construites et quelques hectares de zones naturelles supprimées. Quel est le véritable impact de cette suppression et quels sont les espèces présentes ?

→ Il ne s'agit pas de quelques hectares de zones naturelles impactées mais de 800 m², avec 2 petites zones de la haie boisée centrale, une zone de fourrés en limite Nord du rond-point, et une petite zone boisée au Nord-ouest. Aucun arbre remarquable n'est en outre concerné. Les espèces présentes ont été décrites dans l'étude d'impact (chapitre 3.4).

- Il existe un engorgement de cette rocade qui desservira la zone d'activité aux heures de pointe. Les accès pourront-ils être sécurisés et quels seront les moyens utilisés ?

→ Les mesures de réduction prévues dans l'étude d'impact sont les suivantes :

- R2.2b-4. Les accès à la ZAE seront aménagés de façon à garantir la sécurité des usagers des voies de circulations existantes et à créer
- R2.2b-8. Les emprises et caractéristiques des principales voies projetées permettront de supporter les niveaux de trafic attendus de façon sécurisée
- R2.2b-9. La vitesse sera limitée à 50km/h au sein de la ZAE avec aménagement possible de zones à 30km/h

Le point de connexion au giratoire existant et le raccordement de la ZAE sur la rocade ont été validés par les services du Conseil Départemental, gestionnaire de la RD.

- Prévention des nuisances pour le voisinage et en particulier les habitations situées dans le quartier du Perlic nord qui vient d'être aménagé. Comment limiter ces nuisances ?

→ Les mesures prévues dans l'étude d'impact pour réduire les nuisances sur le voisinage sont les suivantes :

- R2.2b-11. D'une manière générale, le parti pris d'aménagement retenu tend à éviter la confrontation entre les zones d'implantation d'activités, pouvant générer des nuisances sonores, et les zones d'habitats
- R2.2b-12. Dans le cas d'accueil d'activités bruyantes, celles-ci seront soumises au respect des réglementations en vigueur les concernant. L'exploitant de chacune des activités s'engagera à respecter les critères d'émergence réglementaire et à procéder, après mise en service, à un contrôle des niveaux acoustiques en limite de propriété et au droit des habitations les plus proches
- R2.2b-13. Le projet favorise les liaisons douces, offrant ainsi aux usagers des modes de déplacement alternatifs à l'automobile et donc une réduction du trafic automobile
- R2.2b-14. Le cas échéant, les entreprises accueillies sur la ZAE devront prendre les mesures permettant de limiter les vibrations induites, et ce dans le respect de la réglementation en vigueur
- R2.2b-15. Le cas échéant, les entreprises accueillies sur la ZAE devront prendre les mesures permettant de limiter les nuisances olfactives induites, et ce dans le respect de la réglementation en vigueur

-

- R2.2b-16. L'implantation, le cas échéant, d'activités industrielles sur la future ZAE sera réalisée dans le respect de la réglementation en vigueur (ICPE, etc.)
- R2.2b-17. Les entreprises installées sur la ZAE devront prendre les mesures nécessaires en cas de phénomène météorologique extrême de façon à ne pas occasionner d'incidence sur l'environnement et les populations

L1- M. Nicolas Patriarche, maire de Lons, le 22 juillet 2020

M. le maire a déposé un courrier. Celui-ci reprend en substance les justifications du projet exposées dans le dossier. Il ne pose évidemment pas de question et n'attend pas de commentaire de la part du porteur de projet.

L2- M. Jean-Louis Lauranson, le 24/07/2020

M. Lauranson a remis à la commissaire enquêtrice la copie de trois courriers reçus de la CAPBP, accompagnés d'une photo aérienne. Agriculteur en activité, il possède en effet des parcelles qui jouxtent le projet. L'objet de ces courriers est une proposition d'acquisition de ses parcelles par l'intercommunalité pour « proposer une offre foncière adaptée permettant l'accueil d'activités industrielles et artisanales afin de renforcer l'attractivité de son territoire ».

M. Lauranson avait l'inquiétude de voir ses parcelles intégrées dans le périmètre du projet. En consultant le dossier, il a été soulagé de les en voir exclues, mais s'inquiète néanmoins d'une possible extension future de la zone (comme le suggèrent les courriers qu'il a reçus), menaçant son activité.

Réponses apportées par le maître d'ouvrage, le 07/08/2020 :

➔ Oui en effet, la CDAPBP a sollicité M.Lauranson pour l'acquisition des parcelles dont il est propriétaire à proximité de la future ZAE Lonstechnord. Celles-ci ne font pas parties du périmètre opérationnel, objet du Permis d'Aménager et de l'Etude d'Impact. Il s'agit ici d'anticiper les acquisitions conformément au PLUI en vigueur mais sans délai fixé pour la mise en œuvre. Si un accord devait intervenir entre M.Lauranson et la collectivité concernant l'acquisition desdits terrains, celle-ci pourrait s'engager à mettre à la disposition de M.Lauranson les terrains acquis par convention jusqu'à la mise en oeuvre du projet, qui aujourd'hui n'est pas arrêté et programmé dans le temps.

Questions de la commissaire enquêtrice

- Vous justifiez la réalisation du projet en réponse à « une demande forte de la part des entreprises locales » (p.5 de la Notice). Certaines sont donc déjà identifiées ? Pouvez-vous dire lesquelles et leurs types d'activité ? Leur demande, antérieure à une période de récession économique liée à la crise sanitaire est-elle toujours d'actualité ?

Réponses apportées par le maître d'ouvrage, le 07/08/2020 :

→ La collectivité a d'ores et déjà commencé la commercialisation de la ZAE. Les entreprises, porteuses de projet de développement, se montrent fortement intéressées par cette zone du fait de sa situation géographique, son accessibilité et la taille des lots proposés.

Ainsi, nous avons d'ores et déjà pu précommercialiser 77% des lots et 74% des surfaces commercialisables, soit plus de 6.5ha.

Voici la liste des réservations exprimées :

Lot 1	Projet de développement d'un parking pour une activité déjà présente sur le secteur (foncier résiduel d'arrière de zone)
Lot 4	Entreprise dans l'Oil& gaz
Lot 5	Entreprise de menuiserie
Lot 6	Restaurant et un bâtiment industriel de production
Lot 7	Entreprise génie climatique et électrique
Lot 9	Entreprise de construction
Lot 10	Entreprise d'isolation industrielle
Lot 11	Création d'un village artisans
Lot 13	Entreprise dans l'Oil& gaz

Le contact avec ces entreprises a été maintenu pendant la période de crise sanitaire et à ce jour elles confirment toutes le maintien de leur projet sur la ZAE Lonstechnord.

- Y aura-t-il des exigences en termes de type d'activités qui pourraient se développer sur les parcelles vendues ?

Réponses apportées par le maître d'ouvrage, le 07/08/2020 :

→ Au niveau des exigences par rapport aux types d'activités, nous nous référons au règlement de la zone UY du PLUi en vigueur depuis janvier 2020 (hors bureaux et commerces).

- A la page 83 de l'étude d'impact, la figure représente « la carte de répartition des activités économiques sur la commune de Lons ». Les principaux pôles d'activité étant Induspal, Monhauba, Induslons (zones industrielles et commerciales), Le Mail (dédié aux commerces et aux services) et Le Pont Long. Toutes ces zones sont-elles saturées ?

Réponses apportées par le maître d'ouvrage, le 07/08/2020 :

→ Concernant la saturation des zones présentes à Lons :

- La zone du Pont Long est déjà occupée et il ne reste pas de disponibilité,
- La zone du Mail est une zone commerciale, elle n'a pas vocation à accueillir les entreprises susceptibles de s'installer sur Lonstechnord,
- La zone industrielle de Lons, il s'agit d'une zone historique où certaines offres immobilières ne répondent plus aux demandes actuelles des entreprises. Il s'agit donc d'un secteur où la collectivité va s'engager dans une requalification pour améliorer l'attractivité de la zone et ainsi faciliter la remise sur le marché des biens vacants.

- Dans une note datée du 09/08/2019 et réalisée par vos services, dans le cadre de l'élaboration du PLUi sur la stratégie de développement économique de la CDAPBP est précisé que « La Communauté d'agglomération travaille sur le réinvestissement des ZAE existantes via plusieurs actions : (...) Relevé annuel de la vacance économique au sein des ZAE pour actualiser la base de connaissance des potentiels (...) Lancement d'une première opération de requalification publique d'une friche non bâtie de 2 ha au sein de la zone industrielle de Lons pour l'année 2019 ».

Existe-t-il donc à ce jour un bilan d'occupation de ces zones d'activités ? La première opération de requalification, précédemment citée, a-t-elle eu lieu ?

Réponses apportées par le maître d'ouvrage, le 07/08/2020 :

Le PLUi a acté le fait que la zone sud, dite "Monhauba", sur la ZI de Lons doit évoluer. Il s'agit d'un secteur où les friches bâties et non bâties sont fortement représentées.

La CAPBP a d'ores et déjà rencontré les entreprises de Monhauba pour connaître leur situation et les accompagner si elles ont des projets de développement.

Cela a permis d'aboutir à des projets qui sont en cours de négociation et qui pourraient se concrétiser en 2020.

Concernant la friche non bâtie de 2ha, elle s'intègre dans un projet global de requalification de l'ensemble de la ZI Lons. En effet, la CAPBP a lancé une consultation pour une "AMO pour le

suivi des études et la conduite de la procédure ZAC", l'évaluation et la maîtrise foncière dans le cadre de la requalification de la ZI Lons". Le marché est en cours d'attribution et devrait courir en septembre 2020.

Il n'y a pas à ce jour de bilan d'occupation des zones. Nous effectuons un relevé de la vacance au sein des ZAE. Ce dernier est actuellement en cours d'actualisation. Cependant, nous avons des données à jour pour la ZI de Lons :

- 33 ha de friches sur une ZAE de 200ha environ, les friches représentent donc 16,5% du territoire de la ZI.

- A la page 2 du document PA 08 (Programme et plans des travaux), est écrit : « Le problème majeur rencontré concerne la pente minimale à respecter. Du fait des différents croisements avec le réseau pluvial projeté nous avons pu obtenir une pente minimale de réseau à 0.50%. Cette hypothèse devra être validée par le concessionnaire ». Cette hypothèse est-elle aujourd'hui validée ? Si elle ne l'était pas, qu'en serait-il alors ?

Réponses apportées par le maître d'ouvrage, le 07/08/2020 :

→ Oui cette pente minimale a été validée par le service assainissement de la CDPABP, gestionnaire du futur réseau EU/EP créé. Si elle ne l'avait pas été, des solutions techniques peuvent être mises en œuvre (poste de relevage) mais qui nécessitent un entretien et donc un surcoût financier. Les réseaux EU/EP de la ZAE fonctionneront de manière gravitaire sans moyen technique supplémentaire.

- Un type de matériau de surface sera-t-il exigé pour l'aménagement des parkings ?

Réponses apportées par le maître d'ouvrage, le 07/08/2020 :

→ Pour l'aménagement des parkings privés des porteurs de projet, il n'est pas exigé l'utilisation d'un type de matériau de surface. Toutefois, la CDAPBP a dimensionné les différents bassins de rétention publics, afin que ceux-ci prennent en compte 60% de la surface imperméabilisée des projets privés. Au-delà de ce pourcentage de la surface imperméabilisée, les porteurs de projet devront gérer la rétention des eaux pluviales à la parcelle (bassin, noue..) représentant ainsi un coût non négligeable pour les acquéreurs. De plus, les porteurs de projet ont l'obligation de

conserver un coefficient de pleine terre de 20% de la superficie des lots privés (espaces libres de toute construction avec traitement paysager participant ainsi à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion des eaux pluviales et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain). Ce coefficient est fixé à 15% dans le règlement de la zone UY du PLUI mais a été augmenté à 20% dans le cadre de la ZAE Lonstechnord et exigé dans le règlement du lotissement.

- Dans son avis, le Département 64 fait référence à une demande qui avait déjà été formulée par ses services, à savoir la suppression de l'accès provisoire à l'entreprise ARELEC. Le projet ne semble toujours pas répondre à cette demande, pour quelle raison ?

Réponses apportées par le maître d'ouvrage, le 07/08/2020 :

→ L'accès provisoire à l'entreprise ARELEC est maintenu en l'état car le périmètre opérationnel de cette première phase d'aménagement de la ZAE Lonstechnord ne comprend pas de connexion à la rocade pour ces 2 entreprises existantes. Un courrier en date du 05/02/2020 signé par Monsieur Le Président de la CDAPBP, précise que la collectivité s'engage à supprimer cet accès provisoire dès la création du giratoire à l'ouest du site pour la desserte des phases 2 et 3 de Lonstechnord permettant également de desservir la zone d'habitat de la commune de Lons depuis le Chemin Salié ».