

Les 3 FONTAINES = la lettre =

ÉCO-QUARTIER

La source
d'informations
DU FUTUR
ÉCO-QUARTIER
D'ONDRES



VIVRE À ONDRES naturellement

Les 3 Fontaines, un éco-quartier en devenir, pour maîtriser la croissance de la commune et préserver son cadre de vie.

P4. URBANISME

Les 3 Fontaines répondent à un impératif absolu : maîtriser l'urbanisme de notre commune.

P7. CALENDRIER

2018-2023 : découvrez le planning de chaque étape de la réalisation de l'éco-quartier des 3 Fontaines.



PLUS D'INFOS SUR
Les3FONTAINES.fr
ou flashez ce code
avec votre smartphone.



TRAVAUX

Un projet devenu réalité !

Le lundi 26 mars 2018, les pelleteuses, ont lancé le chantier de l'éco-quartier des 3 Fontaines. Après 9 années de concertation et d'études, ce projet est enfin devenu réalité !

VIE DU CHANTIER

Première réunion de chantier

Après l'installation d'un lieu de vie sur la zone du chantier, ouverte sur l'avenue du 8 mai 1945, la première réunion de chantier a pu avoir lieu avec les employés des entreprises Colas, SNATP et Lafitte Paysage. Cette zone de vie sera amenée à évoluer en fonction des besoins à venir.



PLANNING

Tout commence par le terrassement

Le terrassement consiste à extraire puis déplacer des quantités importantes de matériaux pour préparer le terrain aux phases suivantes. La première phase de terrassement devrait durer jusqu'au 27 avril 2018.



ÉRIC GUILLOTEAU,
MAIRE D'ONDRES

ÉDITO

Informer pour MIEUX VIVRE ENSEMBLE !

En juin 2017, la municipalité a proposé aux Ondrais une Charte du « Vivre ensemble » dans laquelle il s'agissait d'affirmer des valeurs à partager entre tous les habitants d'Ondres. Parce que les actions de chacun conditionnent la qualité de vie de tous.

Au cœur des engagements de notre Charte, deux valeurs fondamentales étaient déclinées : l'accueil et la communication. « *Savoir accueillir est le préalable au développement d'un territoire* » et « *pour se connaître et se comprendre, prenons le temps de communiquer avec ceux qui nous entourent* ». Avec la réalisation de l'éco-quartier des 3 Fontaines, ces deux phrases prennent tout leur sens.

L'accueil de nouveaux habitants dans un éco-quartier – avec ce que cela implique de qualité environnementale et de qualité d'insertion dans le territoire existant – va contribuer, à terme, à l'amélioration de la vie de la commune et de tous ses habitants. Et parce que la nécessité de bien communiquer engage d'abord la municipalité, nous lançons une lettre d'informations spécialement dédiée à l'éco-quartier des 3 Fontaines qui permettra à tous de suivre, pas à pas, la construction de ce qui n'est déjà plus un projet.

En 2020, c'est presque demain, la première tranche de l'éco-quartier – et ses 240 logements – sera achevée. Les nouveaux habitants seront installés.

Alors, « *parce que la cohésion nous rend plus fort et qu'ensemble nous œuvrons pour l'intérêt collectif* » cette lettre d'informations publiée deux fois par an et diffusée avec le magazine municipal a pour objet de fédérer Ondres autour de cette opération d'aménagement qui participera au développement harmonieux de notre commune. C'est le souhait et l'engagement de notre équipe municipale. C'est un impératif de démocratie et de proximité.

Cette lettre d'informations, j'espère, permettra à tous de partager et d'anticiper, en toute connaissance, l'éco-quartier des 3 Fontaines qui fait déjà partie de notre avenir commun.

Bonne lecture à tous !



PLUS D'INFOS SUR
les 3 FONTAINES.fr
ou flashez ce code
avec votre smartphone.

P4. POURQUOI **les 3 FONTAINES ?**

P7. LE CALENDRIER
des 3 FONTAINES

P6. **les 3 FONTAINES,**
QUI FAIT QUOI ?

P8. **ACCESSION**
À LA **propriété**



Numéro 1 de la lettre d'informations de l'éco-quartier des 3 Fontaines. Avril 2018. Dépot légal à parution.

DIRECTEUR DE LA PUBLICATION :
Éric Guilloteau
RÉDACTION, CONCEPTION, PHOTOGRAPHIES
ET MISE EN PAGES : ● PAGE PUBLIQUE
PHOTO DE COUVERTURE :
Leibar et Seigneurin pour HSA

À terme, en 2023, l'éco-quartier des 3 Fontaines et ses 480 logements seront reliés par des voix douces (cheminements piétons et cyclistes) au centre-ville d'Ondres.

Avec une hausse de la population bien supérieure à la moyenne nationale, la ville d'Ondres est dans l'obligation de s'adapter à cette dynamique pour ne pas la subir mais au contraire, la maîtriser et en tirer profit.



URBANISME

Maîtriser la croissance d'Ondres grâce à l'éco-quartier

Entre 2010 et 2015, la population du département des Landes a augmenté à un rythme de près d'1 % par an selon l'Insee. Deux fois plus vite que la moyenne nationale. L'attrait de Bayonne, de la région et plus largement du littoral Atlantique, ainsi que l'afflux touristique ont évidemment contribué au fort développement de la population d'Ondres qui a connu des hausses de population de près de 3 % par an !

En 1999, la commune comptait 3 650 habitants contre près de 5 200 aujourd'hui... « *Compte tenu des lois d'urbanisme, quoi qu'on fasse, les habitants vont venir* » analyse Eric Guilloteau, le maire d'Ondres, « *si nous ne proposons pas une alternative immobilière, le risque est que*

les promoteurs continuent à construire toujours plus de logements et que des logements. Notre habitat serait de moins en moins vert et la commune devrait subir un urbanisme qu'elle ne maîtriserait pas ». Pour faire baisser la pression immobilière et le risque écologique provoqué par l'afflux des nouveaux résidents, la création d'un habitat à prix modérés, destiné aussi aux familles modestes et conçu selon les critères d'un éco-quartier s'est imposée. Dès 2009, le principe de création d'un éco-quartier était proposé à la réflexion. Fin 2013, l'enquête publique s'achevait ouvrant la voie à une déclaration d'utilité publique...

DES ARBRES, DES PISTES CYCLABLES ET DES AIRES DE JEUX

Intégrer le nouveau quartier dans le développement du territoire, favoriser les modes de déplacement doux, assurer un cadre de vie sûr et sain, valoriser le patrimoine local et associer la population au projet... Telles étaient les préoccupations de la municipalité. Depuis la fin du mois de mars, le chantier est lancé...

À terme, avec 480 logements – dont 30 % en locatif social, 30 % en accession

sociale à la propriété et en prix maîtrisés et 40 % en accession libre – les 3 Fontaines permettront à de nombreux jeunes couples de la commune d'accéder à un logement à un prix raisonnable.

Mais l'éco-quartier, c'est aussi un atout supplémentaire pour tous les Ondrais. Les cheminements piétons et cyclistes ont vocation à devenir des lieux de promenade pour tous. De la future maison de la petite enfance, aux aires de jeux en passant par les espaces verts et les espaces publics avec zones réservées aux barbecues sans oublier les jardins partagés... ce sont près de 6 hectares d'espaces publics nouveaux qui seront aussi offerts aux habitants de la commune. Au cœur du projet de l'éco-quartier, il y a la volonté d'une participation citoyenne collective. Ce sont les habitants des 3 Fontaines qui choisiront le type d'aires de jeux à installer et les espèces d'arbres à planter puisqu'au total, près d'un millier d'arbres et d'arbustes seront amenés sur le quartier.

La qualité de l'habitat proposé va contribuer également au rayonnement de la commune. Il existe encore peu d'éco-quartiers sur les départements du littoral Atlantique.

LES 3 FONTAINES PERMETTRONT À DE NOMBREUX JEUNES COUPLES DE LA COMMUNE D'ACCÉDER À UN LOGEMENT À UN PRIX RAISONNABLE.



3 QUESTIONS À
ÉRIC GUILLOTEAU
Maire d'Ondres

« VIVRE SA COMMUNE AUTREMENT ! »

Qu'est ce que l'éco-quartier des 3 Fontaines va changer finalement pour les habitants d'Ondres ?

É. G. : L'éco-quartier, ce sera d'abord une autre façon de vivre la commune. Jusque dans les années 90, une urbanisation un peu anarchique, il faut bien le dire, a engendré une très forte croissance démographique à Ondres. Les lotissements sortaient de terre sans véritable vue d'ensemble. À partir des années 2000, la commune a suivi ou subi une autre forme de développement urbain. Pour faire simple, un promoteur rachetait une maison ancienne installée sur un beau terrain. Et au final, c'était 30 ou 40 appartements qui sortaient de terre. Nous avons un habitat de plus en plus dense. Avec l'éco-quartier, il s'agit d'abord de mettre un frein à cette urbanisation subie qui ne produisait que des logements, pour promouvoir une autre façon d'habiter la ville. Il faut comprendre que la superficie de l'éco-quartier

se découpe en fait en trois parties. Un tiers des terrains sont consacrés aux espaces verts et aux espaces publics. L'autre tiers c'est des voies de circulation pour les piétons, les vélos, les automobiles. Et le reste des terrains est occupé par les logements bâtis. Cela change vraiment les choses.

Les habitants des 3 Fontaines seront peut-être les seuls à profiter de cet environnement de qualité ?

É. G. : D'abord une remarque, les Ondrais ont vocation à habiter sur place. Donc aussi aux 3 Fontaines. Actuellement, près de 300 foyers originaires de la Communauté de communes du Seignanx ont déposé une demande de logement social en priorité sur notre commune. Je rappelle que sur les 480 logements planifiés, nous avons 30 % de locatif social, soit 144 logements. Et il y a aussi 144 logements en accession à la propriété et à prix maîtrisés réservés aux familles

modestes. Toutes les études montrent que quand on construit trois logements, l'un est occupé par un foyer de jeunes originaires du territoire, l'autre par un foyer monoparental – issu d'une famille décomposée – également domicilié initialement dans le secteur. Et seul le troisième logement va accueillir un foyer vraiment venu de l'extérieur.

Et que se passera-t-il pour les équipements de l'éco-quartier, ils seront partagés ?

É. G. : Bien évidemment, la piste de skate parc, l'extension de la Maison de la petite enfance mais aussi le futur grand parc public envisagé avec la construction de la 2^e tranche, les cheminements doux qui vont devenir naturellement des lieux de promenade... Tous ces équipements sont conçus pour tous les Ondrais. Comme d'ailleurs les jardins qui pour une grande partie seront proposés au partage à l'échelle de la commune entière.

LE PROJET DANS SON ENSEMBLE

19 hectares
DE SUPERFICIE TOTALE.

480 logements.

46% de la superficie EST
DÉDIÉE AUX ESPACES PUBLICS.

1,64 hectare
DÉDIÉS AUX ÉQUIPEMENTS
PUBLICS.



400 arbres
ET **825 arbustes** PLANTÉS.



1 hectare DE
PRAIRIES FLEURIES.

1,1 hectare
DE GAZON.

1 013 places
DE STATIONNEMENT.

Hauteur DE
BÂTIMENTS DE **R+1**
À **R+3+attique.**

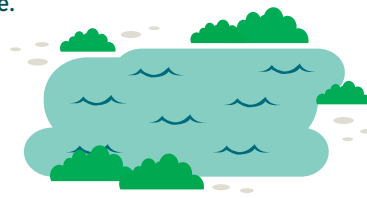
L'IMMOBILIER POUR LA
TOTALITÉ DE L'ÉCO-QUARTIER :

30% des
logements
sont proposés
en locatif social.

15%
en accession
sociale à
la propriété.

15%
en accession
à la propriété
à prix maîtrisés

40%
en accession
libre (privé).



L'ÉCO-QUARTIER en chiffres

LA PREMIÈRE TRANCHE*

238
logements LIVRÉS
EN 2020
DONT :

136 logements
LOCATIFS SOCIAUX,

47 logements
EN ACCESSION SOCIALE
À LA PROPRIÉTÉ
ET À PRIX MAÎTRISÉS.

ET **55 logements**
COMMERCIALISÉS PAR DES
PROMOTEURS PRIVÉS.

*avec début des travaux sur les îlots Nord 1 et Sud 1 voir carte p. 7.

En savoir plus sur... les entreprises qui réalisent les 3 Fontaines

Réaliser un chantier de cette ampleur nécessite de nombreuses compétences. Emmenés par la ville d'Ondres et la SATEL, voici les experts qui conçoivent et réaliseront l'éco-quartier des 3 Fontaines.

Pour l'éco-quartier

LA SATEL : MAÎTRE D'OUVRAGE

La Société d'Aménagement des Territoires et d'Équipement des Landes (SATEL) est une société d'économie mixte créée en 1962 par le Département des Landes, elle regroupe des ingénieurs, des architectes, un juriste (17 personnes au total).

Sa mission en tant que maître d'ouvrage est de définir, en étroite collaboration avec la commune d'Ondres, le cahier des charges du projet, le budget et le calendrier des travaux. C'est également la SATEL qui réalise l'ensemble des opérations financières nécessaires à la réalisation de l'éco-quartier.

La SateL prend en charge les études techniques, les achats et la revente des terrains, la réalisation des terrassements, des voiries, réseaux divers, et des espaces publics. Au final, sur cette opération, le seul rôle financier de la commune d'Ondres est de garantir les emprunts contractés par la SATEL.

À ce jour, à l'occasion de la construction de la 1^{re} tranche de travaux qui vient de débuter et qui porte sur 240 logements, la commune a garanti 2 millions d'euros d'emprunts.

Pour les Réseaux

ÉLECTRICITÉ — GAZ —
TÉLÉCOMS — ÉCLAIRAGE PUBLIC

MAÎTRE D'OUVRAGE :
LE SYDEC (syndicat d'équipement des communes des Landes).

**ENTREPRISE CHARGÉE
DES TRAVAUX : COREBA**

UN GROUPEMENT DE TROIS SOCIÉTÉS MAÎTRES D'ŒUVRE

Ce sont les entreprises qui vont réaliser le projet, les plans et définir les moyens techniques nécessaires à la construction de l'éco-quartier, selon le cahier des charges présenté par la SATEL, maître d'ouvrage.

➤ Le cabinet d'architectes Équipe

A. Charrier (Bordeaux) assure l'architecture et l'urbanisme de l'éco-quartier.

➤ **L'agence Trouillot Hermel** (Cenon) a conçu la totalité de l'aspect paysager du quartier.

➤ **Le bureau d'études Ingerop** (Biarritz) définit, conçoit et suit l'exécution des travaux d'infrastructures, la voirie et les réseaux.

TROIS ENTREPRISES EXÉCUTANTES

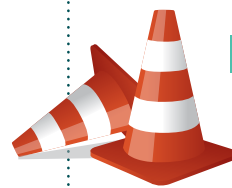
➤ **COLAS** assure la réalisation des voiries et des terrassements.

➤ **La SNATP** est en charge de l'assainissement et des réseaux d'eaux.

➤ **Le groupe Lafitte** réalise le paysager

LE COÛT TOTAL DE
L'OPÉRATION S'ÉLÈVE À

9,8 millions d'euros,
hors la construction des logements qui est à la charge des promoteurs privés et des bailleurs sociaux – ce sont les promoteurs et les bailleurs qui choisissent les entreprises qui vont construire les logements.



INFOS chantier

CIRCULATION

**Limitation
à 30 km/h
sur l'avenue
du 8 mai 1945**



Attention, le long du chantier, la circulation est limitée à 30 km/h sur l'avenue du 8 mai 1945 (D26) reliant Ondres à Saint-Martin-de-Seignanx. La limitation de vitesse ne s'applique que sur une longueur de 200 mètres environ. Les automobiles continueront de circuler en double sens. Avec l'installation de la base de vie du chantier qui a débuté le 26 mars, les panneaux de limitation de vitesse ont été posés.

VIE DU CHANTIER

**Un seul accès
à l'éco-quartier**



Pour limiter au maximum la gêne des riverains, l'accès au chantier de l'éco-quartier des 3 Fontaines se fera par un seul accès à partir de l'avenue du 8 mai 1945. Les engins de chantier et les camions n'emprunteront pas le chemin de l'Arriou.

2018

PREMIERS coups de pioches

FÉVRIER

Démarrage des travaux pour les réseaux et les infrastructures publiques de la première tranche.

MARS

Le 26 mars 2018, début de la phase de terrassement.

DÉCEMBRE

- Livraison des équipements publics de la première tranche.
- Démarrage de la construction des bâtiments de la première tranche (N1, N2, S1, S2, S3).
- Consultation des promoteurs de la deuxième tranche.

2019

TOUTE L'ANNÉE

Travaux des bâtiments et des premiers équipements publics de la première tranche.

2020

JANVIER

Livraison des bâtiments de la première tranche.

JUIN

Lancement des travaux pour les équipements publics de la deuxième tranche.



PLUS D'INFOS SUR les3fontaines.fr ou flashez ce code avec votre smartphone.



2021

JANVIER

- Livraison des équipements publics de la deuxième tranche.
- Démarrage des travaux pour les bâtiments de la deuxième tranche.

JUIN

Consultation des promoteurs pour la troisième tranche.

2022

JANVIER

Livraison des bâtiments de la deuxième tranche.

JUIN

Lancement des travaux pour les équipements publics de la troisième tranche.

DÉCEMBRE

- Livraison des équipements publics de la troisième tranche.
- Démarrage des travaux des bâtiments de la troisième tranche.

2023

COURANT D'ANNÉE

Livraison des bâtiments de la troisième tranche.

HABITAT

Les logements sociaux *ont la cote*



© LS Architecte pour XL Habitat

Contrairement à une idée reçue, les critères de revenus qui rendent possible l'entrée dans un logement social ne sélectionnent pas seulement des ménages très défavorisés. Ainsi, selon Muriel O'Byrne, adjointe au maire d'Ondres, déléguée aux affaires relevant de la politique de la ville « *80% des foyers français sont éligibles à un logement social. Bien sûr les catégories de logements ne sont pas les mêmes selon les revenus* ».

Les revenus du demandeur ne doivent évidemment pas dépasser un plafond de

ressources qui varie selon la catégorie de logement visé. Il ne faut pas obligatoirement résider dans la commune où l'on fait sa demande de logement.

En ce qui concerne les candidats à l'accession à la propriété, les niveaux de prix visés par la mairie sur l'éco-quartier sont de 192 000 euros pour une maison individuelle de 73 m² dotée d'un petit jardin. Pour un appartement T3 en accession sociale de 66 m² environ les prix sont de 160 000 euros. Enfin pour un appartement T3 de 66 m² en accès libre, les prix sont de 220 000 euros, environ.

PLAFOND DE REVENUS : CE QU'IL FAUT SAVOIR

→ **LE LOGEMENT PLAI À LOYER TRÈS SOCIAL** (construit par un organisme HLM grâce à un Prêt Locatif Aidé d'Intégration) s'adresse aux personnes en difficultés. Pour une personne seule, le plafond de revenus à ne pas dépasser est de 930 € par mois. (1814 € pour un couple avec deux enfants). L'occupant devra acquitter un loyer mensuel plafond d'environ 6 € le m². (Les plafonds des loyers sont fixés au niveau national et dépendent de la pression immobilière. Ondres est située en zone B1 soit une zone relativement tendue).

→ **LE PLUS À LOYER SOCIAL** (construit grâce à un Prêt Locatif à usage social). Pour une personne seule, le plafond de revenus à ne pas dépasser est de 1692 € par mois. (3280 € par mois pour un couple avec 2 enfants). L'occupant devra acquitter un loyer mensuel maximal de 8,74 € par m².

→ **LE LOGEMENT PLS À LOYER MAÎTRISÉ** (construit grâce à un Prêt Locatif Social). Pour une personne seule, le plafond de revenus à ne pas dépasser est de 2129 €/mois. (4264 €/mois pour un couple avec deux enfants). Le locataire devra acquitter un loyer mensuel maximal de 10,07 €/m².

INFOS PRATIQUES

Bailleurs sociaux

HABITAT SUD ATLANTIC

Tél. : 05 59 58 40 00
www.habitatsudatlantic.fr

Agence des Hauts de Sainte-Croix
3, Esplanade de Jouandin – Bayonne
Tél. : 05 59 55 03 75

Agence Adour Côte Basque
12 bis rue Albéric Poitrenaud – Bayonne
Tél. : 05 59 58 40 64

XL HABITAT

www.oph40.fr

Agence de Dax
103 avenue Francis Planté
Tél. : 05 58 90 95 25

Agence de Mont-de-Marsan
953 avenue du Colonel Rozanoff
Tél. : 05 58 05 31 31

LE COMITÉ OUVRIER DU LOGEMENT (COL)

www.le-col.com
infos@le-col.com
Tél. : 05 59 52 32 15



GUICHET UNIQUE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU SEIGNANX / SERVICE LOGEMENT

www.cc-seignanx.fr
Tél. : 05 59 56 61 61

Nous contacter



VILLE D'ONDRES
2189 Av. du 11 Novembre 1918
40440 Ondres
www.ondres.fr
Tél. : 06 59 45 30 06

Satel

24 Boulevard Saint-Vincent-de-Paul
BP 137
40994 Saint-Paul-lès-Dax
www.satel40.fr
Tél. : 05 58 91 20 90



PLUS D'INFOS SUR
les3fontaines.fr
ou flashez ce code
avec votre smartphone.