

COMMUNAUTE DE COMMUNES
LE SEIGNANX

ENQUETE PUBLIQUE
PROJET DE 4^{ème} MODIFICATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME DE
LA COMMUNE D'ONDRES

RAPPORT, CONCLUSIONS et AVIS
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Valérie BEDERE Commissaire Enquêteur

Sommaire

DOSSIER A : Rapport sur l'enquête publique

1. GENERALITES	5
1.1. Préambule	5
1.2. Objet de l'enquête.....	5
1.3. Cadre juridique de l'enquête.....	5
1.4. Nature et caractéristique du projet.....	5
1.5. Composition du dossier soumis à l'enquête publique	6
2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	7
2.1. Désignation du commissaire enquêteur	7
2.2. Modalités de l'enquête.....	7
2.3. Information effective du public.....	7
2.4. Déroulement de l'enquête publique	8
2.5. Clôture de l'enquête et modalité de transferts des dossiers et registres	8
2.6. Notification du procès-verbal des observations et Mémoire en réponse du maître d'ouvrage	9
2.7. Relation comptable des observations	9
3. OBSERVATIONS, CONSULTATIONS et ANALYSES.....	10
3.1. Avis des personnes publiques associées	10
3.2. Observations du commissaire enquêteur	11
3.3. Observations du public, orales ou écrites	11
3.4. Réponse de la Communauté de communes Le Seignanx.....	31
3.5. Traitement des observations par le commissaire enquêteur	59
3.6. Analyses et avis du commissaire enquêteur sur les observations du public	66
3.7. Analyses et avis du commissaire enquêteur sur le projet.....	71
4. ANNEXES DU RAPPORT – document joint séparé	73

DOSSIER B : Conclusions et Avis

1. CONTEXTE	77
1.1. Préambule	77
1.2. Objet de l'enquête.....	77
1.3. Cadre juridique de l'enquête.....	77
1.4. Nature et caractéristique du projet.....	77
1.5. Déroulement de l'enquête publique	78
2. CONCLUSIONS ET AVIS	79

COMMUNAUTE DE COMMUNES
LE SEIGNANX

ENQUETE PUBLIQUE
PROJET DE 4^{ème} MODIFICATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME DE
LA COMMUNE D'ONDRES

DOSSIER A
Rapport sur l'enquête publique

Valérie BEDERE Commissaire Enquêteur

DOSSIER A : Rapport sur l'enquête publique

1. GENERALITES

1.1. Préambule

Après l'approbation du dossier de création le 29 mars 2013, le projet de ZAC des Trois Fontaines a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique et de la mise en compatibilité du PLU le 29 janvier. Le dossier de réalisation et le programme des équipements publics ont été approuvés par délibération du Conseil Municipal le 28 octobre 2016.

1.2. Objet de l'enquête

L'enquête publique porte sur le projet de 4^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ondres.

1.3. Cadre juridique de l'enquête

L'enquête publique s'inscrit notamment dans le cadre des dispositions juridiques suivantes :

- Le Code de l'urbanisme notamment les articles L.153-36 à L.153-48 et R.153-8 à R.153-10,
- Le Code de l'Environnement notamment les articles L.123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants.

Par décision du 28 novembre 2016, le Tribunal Administratif de Pau a désigné Valérie BEDERE en qualité de commissaire enquêteur titulaire en vue de procéder à l'enquête publique en question.
Annexe 1 - Décision du Tribunal Administratif.

Par arrêté du 5 décembre 2016, le conseil communautaire de la Communauté de communes Le Seignanx a prescrit l'enquête publique du projet de 4^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'ONDRES. *Annexe 2 - Arrêté prescrivant l'ouverture d'une enquête publique.*

1.4. Nature et caractéristique du projet

Comme il est décrit dans le dossier, le projet de modification du plan local d'urbanisme poursuit deux objets principaux :

- Ouvrir à l'urbanisation la zone à urbaniser d'habitat ferlée (AUhf) correspondant au projet de zone d'aménagement concerté des Trois Fontaines, pour permettre la réalisation de celui-ci. Le projet repose sur la création de 462 logements, d'équipements publics, d'espaces verts, sur une superficie d'environ 12,1 hectares, répartis sur 2 secteurs.
- Apporter une modification à la partie écrite du règlement afin d'autoriser la création d'équipements de loisirs au sein de la zone urbaine de campement (Uc) avec des porteurs de projets spécialisés.

Cette modification est également l'occasion :

- D'actualiser le règlement par rapport aux évolutions législatives et réglementaires (ordonnance du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1^{er} du code de l'urbanisme, décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme) ;
- D'apporter des modifications non substantielles à la partie écrite du règlement afin d'en améliorer la portée et la compréhension ;
- De mettre à jour le fond cadastral (version 2016) qui est le support de la partie graphique du règlement.

1.5. Composition du dossier soumis à l'enquête publique

Le dossier présenté à l'enquête publique est composé des pièces suivantes :

1. Dossier administratif

- 1.1 Arrêté prescrivant l'enquête publique
- 1.2 Avis d'enquête : parution n° 1
- 1.3 Avis d'enquête : parution n° 2 (complété en cours d'enquête)
- 1.4 Avis d'enquête : certificats d'affichage (complété en cours d'enquête)

2. Dossier technique

- 2.1 Rapport de présentation de la modification
- 2.2 Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)
- 2.3 Partie écrite du règlement avant et après modification
- 2.4 Partie graphique du règlement-avant modification
- 2.5 Partie graphique du règlement-après modification

3. Annexe

- 3.1 Liste des personnes publiques associées consultées
- 3.2 Avis des personnes publiques associées

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision du 28 novembre 2016, le Tribunal Administratif de Pau a désigné Valérie BEDERE, en qualité de commissaire enquêteur titulaire en vue de procéder à l'enquête publique en question.

Par arrêté du 5 décembre 2016, le conseil communautaire de la Communauté de communes Le Seignanx a prescrit l'enquête publique du projet de 4^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'ONDRES.

2.2. Modalités de l'enquête

Après avoir été désignée par décision du Tribunal Administratif de Pau, Valérie BEDERE, commissaire enquêteur titulaire, a pris contact avec la Communauté de communes Le Seignanx, en vue, d'une part, de prendre connaissance du dossier de l'enquête, et d'autre part d'examiner, avec l'équipe en charge du dossier, les modalités pratiques de l'organisation de celle-ci.

C'est ainsi qu'ont été arrêtés :

- ▶ Les dates de l'enquête publique ainsi que sa durée.
- ▶ Les formalités d'affichage et de publicité.
- ▶ Les jours et heures de permanences à effectuer à la mairie d'ONDRES et à la Communauté de communes Le Seignanx.

Les dossiers concernant le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme et les registres ont été paraphés à la Communauté de communes Le Seignanx avant l'ouverture de la première permanence.

2.3. Information effective du public

L'enquête publique a été annoncée conformément à l'article 11 de l'arrêté du 5 décembre 2016 prescrivant la mise à l'enquête du projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune d'ONDRES dans les journaux et aux dates précisées ci-après - *Annexe 3 - Insertions dans les journaux* :

- ▶ Les Annonces Landaises :
 - Samedi 10 décembre 2016
 - Samedi 31 décembre 2016
- ▶ Sud-Ouest :
 - Jeudi 8 décembre 2016
 - Mardi 27 décembre 2016
- ▶ Publicité locale :

Le public a été informé, par voie d'affichage de l'avis d'ouverture de l'enquête publique sur les panneaux prévus à cet effet.

L'affichage au public a fait apparaître :

- L'objet de l'enquête,
- Les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête,
- Le nom du commissaire enquêteur,
- Les dates et le lieu des permanences.

L'avis a été apposé 15 jours avant le début de l'enquête publique et maintenu durant toute la durée de l'enquête publique aux emplacements prévus à cet effet à la mairie d'ONDRES, au siège de la Communauté de communes Le Seignanx, et sur site.

L'exécution de ces formalités a été certifiée par le Maire de la commune d'ONDRES et le Président de la Communauté de communes. *Annexe 4 - Copie des certificats d'affichage.*

Le public a été accueilli :

- Le 26 décembre 2016 (Mairie d'ONDRES),
- Le 11 janvier 2017 (Communauté de communes « Le SEIGNANX »),
- Le 27 janvier 2017 (Mairie d'ONDRES).

2.4. Déroulement de l'enquête publique

L'Enquête s'est déroulée régulièrement et sans incident notamment en ce qui concerne :

- ▶ L'information du public (affichage en Mairie, à la Communauté de communes le Seignanx et sur site, et publicité dans les journaux).
- ▶ Les permanences qui ont été tenues conformément à l'article 4 de l'arrêté de mise à l'enquête.
- ▶ La mise à la disposition du public des registres d'enquête publique pendant toute la durée de l'enquête publique à la mairie d'ONDRES et à la Communauté de communes Le Seignanx.
- ▶ La mise à disposition d'un local adapté, pour l'accueil du public dans les conditions favorables à l'expression des observations.
- ▶ L'accès à tous les documents nécessaires au bon déroulement de l'enquête.
- ▶ La réponse aux interrogations formulées par le commissaire enquêteur en cours d'enquête.

2.5. Clôture de l'enquête et modalité de transferts des dossiers et registres

Le mardi 31 janvier 2016 à 12h, le délai de l'enquête ayant expiré, et comme il ne s'était plus présenté aucun déclarant, les registres mis à la disposition du public à la mairie d'Ondres et à la Communauté de communes Le Seignanx ont été clos par le commissaire enquêteur, Madame Valérie BEDERE, conformément à l'article 6 de l'arrêté.

Durant l'enquête publique, aucune irrégularité n'a été constatée par le commissaire enquêteur.

Le public a pu accéder au dossier durant toute la durée de l'enquête et rencontrer le commissaire enquêteur durant les permanences à la mairie d'ONDRES et au siège de la Communauté de communes Le Seignanx.

2.6. Notification du procès-verbal des observations et Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Le procès-verbal des observations a été présenté et remis à la Communauté de communes Le Seignanx le vendredi 3 février 2017. *Annexe 5 - PV de synthèse.*

Le mémoire en réponse a été reçu par le commissaire enquêteur le 16 février 2017. *Annexe 6 - Réponses et Délibération.*

2.7. Relation comptable des observations

Nombre de visiteurs	Nombre d'observations	Courriers reçus
13	83	9

3. OBSERVATIONS, CONSULTATIONS et ANALYSES

3.1. Avis des personnes publiques associées et consultées

Le projet de 4^{ème} modification du PLU de la commune d'ONDRES a été notifié aux personnes publiques suivantes :

- Section régionale de la conchyliculture,
- Syndicat Mixte du SCOT ABSL,
- Chambre d'Agriculture des Landes,
- Chambre des Métiers des Landes,
- Chambre de commerce et d'industrie des Landes,
- Conseil Départemental des Landes/AOT,
- Conseil Départemental des Landes,
- Conseil Régional Aquitaine, Limousin, Poitou-Charentes,
- Etat,
- Commune d'Ondres,
- Commune d'Ondres-ZAC.

Parmi les personnes publiques sollicitées dans le cadre de la procédure de modification du PLU d'ONDRES, les réponses apportées sont synthétisées ci-après :

PPA	Avis
Chambre d'agriculture des Landes	Avis défavorable
SCoT Agglomération de Bayonne et Sud des Landes	Avis favorable

Le commissaire enquêteur souligne en particulier les éléments suivants relevés dans les avis des Personnes Publiques Associées et Consultées :

La Chambre d'Agriculture des Landes :

Extrait

« Après examen du dossier que vous nous avez transmis, nous ne sommes pas opposés, sur le fond, à la mise en œuvre de cette procédure et au développement urbain de la commune d'Ondres, mais regrettons, comme souvent dans les projets d'urbanisation, la disparition de plus de 8ha de terres dédiées à l'activité agricole.

Le SCoT Agglomération Bayonne :

Annexe 7 - Avis du SCoT Agglomération de Bayonne et du Sud des Landes :

Extrait

Au regard du dossier présenté, le Bureau syndical émet un avis favorable concernant cette modification du PLU d'Ondres.

Le bureau salue l'exemplarité de ce projet de ZAC. Les élus ont apprécié l'exposé du processus de travail en deux temps : un premier temps a permis de prioriser les secteurs de développement à l'échelle de la commune, en acceptant d'en déclasser d'autres ; un second temps où il s'est agi d'assumer une ambition politique forte, en actionnant les outils d'action publique pour maîtriser le projet par le cadre réglementaire, sans obligatoirement maîtriser le foncier en amont.

Sur les aspects plus formels du projet de modification, le bureau du SCoT :

➔ Note avec intérêt que ce projet illustre les objectifs du SCoT notamment en matière de production de logements et d'équipements en continuité de la centralité du bourg, de mixité sociale, d'économie du foncier et du souci de créer un réel lieu de vie lié au cœur de ville.

➔ Rappelle la nécessité de maintenir le corridor écologique inscrit dans le SCoT, qui n'est pas repris dans le projet de modification. En effet, le respect de la TVB du SCoT implique une prise en compte des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. La commune s'engage à y remédier par la création d'une orientation d'aménagement et de programmation qui viendra lui donner corps.

➔ Souhaite que soit précisée, dans le PLUi, les conditions de compensation des espaces agricoles envisagées.

3.2. Observations du commissaire enquêteur

Au regard des pièces du dossier ainsi que des observations relevées en cours d'enquête publique, plusieurs questionnements du commissaire enquêteur ont été soumis à la Communauté de communes Le Seignanx.

Certains ont trouvé leur réponse dans les réponses délivrées par la Communauté de communes Le Seignanx, d'autres ont pu être détaillés au cours des réunions préparatoires ou d'échanges directs tout au long de la procédure d'enquête publique.

3.3. Observations du public, orales ou écrites

R1 Madame Sylvie BRACHET - 345 Impasse LESBOUYRIES 40180 TERCIS LES BAINS

A l'occasion de la future modification du PLU, je demande que le morceau de terrain (de la parcelle AP240) dont je reste propriétaire à l'issue de la vente à l'EPFL, soit bien rendu constructible et reclassé comme tel.

L1 Foncière Aménagement - Groupe SGE

Conformément aux dispositions légales stipulées dans l'annonce publique du site internet municipal, comme par voie de presse ; nous souhaitons vous faire part de nos observations relatives à certaines dispositions envisagées dans la modification N°4 du PLU de la commune d'Ondres ; assorties de propositions complémentaires à intégrer dans celle-ci.

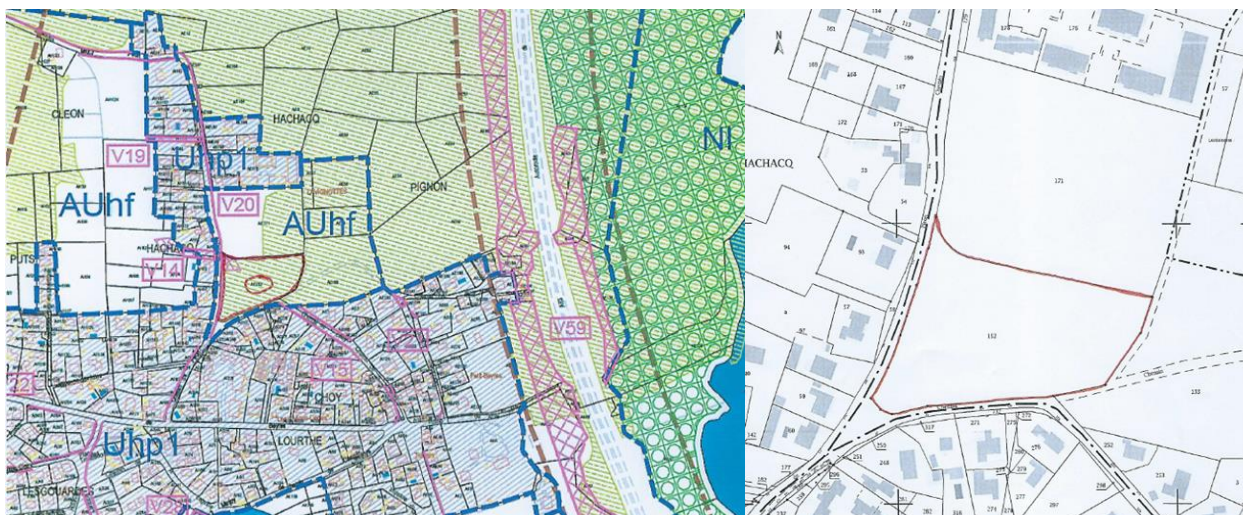
Dans le cadre de cette modification N°4, nous constatons l'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser d'habitat fermée (AUhf) correspondant au projet des « Trois fontaines », située au Sud-est de la commune en périphérie d'un tissu pavillonnaire et d'un massif forestier.

Lors de nos entretiens avec M. le Maire en 2004 et en juin 2010, et suite à une demande de la municipalité souhaitant acheter une bande de terrain pour l'élargissement du chemin de PIRON ; il avait été convenu que notre parcelle, située chemin de PIRON et chemin de CHOY cadastrée section AE numéro 152, pourrait être classée en zone constructible lors de la prochaine modification du PLU.

Aujourd'hui nous constatons que les travaux d'élargissement, chemin de PIRON, sont en cours de réalisation et que notre terrain est desservi par l'ensemble des réseaux.

Ce dernier se trouve entouré d'un tissu pavillonnaire relativement dense classé en Uhp1 sur le plan de zonage (cf documents joints).

Au regard de ces différents éléments, nous demandons que la zone AUhf dans laquelle se situe notre terrain soit ouverte à l'urbanisation en zone Uhp1.



R2 Monsieur et Madame DARROUSSAT - 35 impasse de l'ARREOUS 40440 ONDRES

Les remarques suivantes portent sur la modification du PLU en vue de la réalisation de la ZAC des Trois Fontaines à Ondres (secteur Uhc2).

Nous résidons dans une zone Uhp1 et sommes proches riverains d'une zone Uhc2.

R2.1 - Les nuisances pendant les travaux

La durée des travaux d'aménagement de la ZAC des Trois Fontaines est estimée à environ 7 ans. Il est possible que cette durée soit supérieure puisque les constructions ne se feront qu'au fur et à mesure que les ventes auront lieu.

Nous nous inquiétons sur les nuisances provoquées par un tel chantier, sur une longue durée, et qui se révéleront sous différents aspects, tels que (selon nos propres expériences passées) :

- Excès de bruit dus à des circulations intenses de véhicules et d'engins à moteur et ce sur des plages horaires étendues.
- L'augmentation de la circulation de véhicules à moteur amènera en outre un accroissement des risques d'accident.
- Pollution d'origines diverses telles que brûlage de déchets sur les chantiers, fuites de carburant ou autres produits chimiques, poussières, ...
- Comportements indécents de certains personnels.

Des procédures strictes doivent être mises en place par les différents intervenants qui doivent régulièrement s'assurer de leur bon suivi et mettre à disposition des riverains des chantiers un cahier de réclamations facilement accessible.

Ces procédures peuvent inclure :

- Obligations d'effectuer les travaux bruyants dans les plages horaires similaires à celles retenues pour les particuliers utilisant des engins à moteurs thermiques (en respectant les repos dominicaux).
- Pas de travaux bruyants les samedis et dimanches et jours fériés.
- Récupération de TOUS les déchets et élimination selon les réglementations en vigueur (déchetteries, entreprises spécialisées, ...).
- Pas de feux à l'air libre.
- Mise à disposition de sanitaires en nombre suffisant pour les personnes travaillant sur les chantiers.

Nous demandons aussi la mise en place d'un numéro vert et d'une adresse mel dédiée pour pouvoir signaler en temps réel les anomalies.

R2.2 - Ecoulement des eaux pluviales

Comme cela a été demandé à plusieurs reprises, les écoulements des eaux de ruissellement, qui peuvent être très abondants lors des forts épisodes de pluies, sont à notre avis à traiter en priorité.

Du fait du peu de perméabilité des sols environnants les eaux pluviales ruissellent très vite, actuellement en suivant les pentes naturelles, peu aménagées vers le chemin de l'ARRIOU où elles rejoignent les déversoirs existants.

Des références aux pentes et au contexte climatique local sont d'ailleurs mentionnées dans le rapport de présentation.

Le démarrage des travaux risque d'occasionner des débordements, une détérioration de ces écoulements sommaires, pouvant mener à des inondations des propriétés riveraines.

R2.3 - Volet social, recherche de mixité

Nous demandons que la même qualité de construction et d'équipements soit appliquée à tous les logements construits dans le cadre de ce projet, c'est-à-dire qu'il n'y ait pas une qualité haut de gamme réservée à certains immeubles ou logements de standing et une qualité différente pour les logements destinés aux locations sociales ou aux programmes d'accession à la propriété (pas de discrimination entre les futurs habitants de la zone). Il serait d'ailleurs souhaitable que cette mixité s'opère à l'intérieur de tous les immeubles (pas de ségrégation ou de « ghetto »).

R2.4 - Aménagement du chemin de l'ARRIOU

Actuellement ce chemin dessert les habitations se trouvant le long de cette voie, celles de l'impasse de l'ARREOUS et la zone artisanale de l'ARRIOU.

Depuis l'aménagement de cette dernière zone, la circulation a fortement augmenté sur le chemin de l'ARRIOU, notamment par le passage fréquent de véhicules utilitaires (parfois à vive allure) et des camions de livraison (dont des semi-remorques parfois obligés d'effectuer des manœuvres délicates).

Avec l'aménagement de la ZAC des Trois Fontaines cet accès risque d'être rapidement saturé et le risque routier d'augmenter en conséquence.

Nous demandons donc que cette voie ne soit pas utilisée pour la circulation des véhicules devant se rendre sur les chantiers de la ZAC (dont camions de livraisons, engins de chantiers, utilitaires divers, ...) et ne puisse par ailleurs pas être utilisée par les futurs habitants de la ZAC pour lesquels d'autres accès seront créés.

R2.5 - Aménagement de la RD 26

Cette voie va certainement être modifiée pour faire face à l'accroissement du trafic généré d'une part par les chantiers puis plus tard par les nouveaux habitants.

Nous demandons que les voies d'accès soient correctement dimensionnées, que des limitations de vitesse soient mises en place et régulièrement contrôlées et que les véhicules utilisés soient aussi contrôlés (vitesse, bruit, échappement, ...) et ce dès le début des travaux de façon à limiter les risques d'accident.

R2.6 - Electricité

L'installation des nouveaux compteurs communicants fait l'objet de controverses, notamment quant à leur dangerosité potentielle.

En conséquence, nous demandons, comme le préconisent divers experts, que les câblages électriques, aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur des habitations soient blindés, que les répéteurs, répartiteurs, concentrateurs, et autres équipements nécessaires au fonctionnement de tels systèmes soient isolés et installés à l'écart de toute habitation de façon à limiter l'exposition des habitants et des riverains aux ondes électromagnétiques.

R2.7 - Divers

Nous demandons :

- Une mise à disposition de cahiers des charges (immobilier, espaces publics, espaces verts, ...). (D'une manière générale, ces éléments se trouvent dans le PLU mais nous aimerions pouvoir en suivre l'application concrète).
- Que toutes les constructions prennent bien en compte le volet respect de la santé et environnement (donc un habitat sain à tous points de vue), avec par exemple des hauteurs d'immeubles réellement maîtrisées, la préservation de l'intimité des habitants (et aussi des riverains de la ZAC), peut-être la mise en place de toitures végétalisées, l'utilisation de matériaux « écolos » etc. pour que ce projet serve de « bon » exemple plutôt que de « mauvais ».

L2 Madame Eva BELIN - 150 chemin de CHOY 40440 ONDRES

L2.1 - Motivations de cette 4^{ème} modification du PLU

Les vraies raisons de cette modification semblent clairement relever de l'instauration d'un régime dérogatoire visant à favoriser les promoteurs.

L'inégalité des règles entre ce projet et les autres à venir sur la commune ne saurait être justifiée et justifiable (hauteur des bâtiments, mixité sociale, aires de stationnement).

On peut s'interroger sur cette démarche qui fait passer en force ce que prévoit le PLUi « retoqué » récemment.

L2.2 - Procédure inadaptée

De plus, vu l'ampleur des modifications prévues, il est clair qu'une révision du PLU aurait été nécessaire.

La mention dans le document de « modifications non substantielles » ne peut certainement pas être retenue.

En effet, avec 462 logements prévus et 900 personnes attendues, soit une augmentation de 25% du nombre total de résidences principales dans la commune, nous sommes loin d'un projet marginal !

Néanmoins, chacun aura compris que, la loi interdisant que la même collectivité soit à l'origine de l'élaboration, d'un PLUi et d'une révision d'un PLU, une procédure de simple modification est ici une belle aubaine pour contourner cette règle.

L2.3 - Incohérences avec le PADD

Les préconisations du PADD sont claires, mais aucune n'est respectée :

- Création d'une 2^{ème} école : rien n'est prévu dans le projet présenté
- Mixité sociale sur chaque programme : le projet prévoit une honteuse répartition qui vise à rassembler tous les logements sociaux dans un seul bâtiment, empêchant de fait toute mixité sociale.
- Absence d'anticipation des capacités de raccordements aux réseaux existants en particulier en matière d'assainissement
- Saturation du réseau routier : dans ce secteur déjà très tendu en termes de circulation, il est illusoire de penser que 900 véhicules de plus seront absorbés sans qu'aucun aménagement ne soit prévu. L'argument visant à inciter les nouveaux résidents à utiliser des cheminements doux ne peut être entendu puisque ces chemins piétonniers n'amèneront jamais plus loin que la Mairie... Toutes les personnes ayant besoin de se rendre plus loin prendront bien évidemment leur véhicule.
- Absence d'offre de transport en commun : dans la suite du point précédent, il va de soi qu'en l'absence de transports en commun existants ou en prévision, aucune alternative à la voiture ne semble possible.
- Sécurisation des accès non prévue : à ce jour, aucun aménagement ne semble prévu pour sécuriser l'accès via la RD 26. Un simple « tourne à gauche » devrait être mis en place. Là aussi, compte tenu du trafic actuel et en prévision de l'afflux de véhicules à venir, la dangerosité des lieux semble évidente.

L3 Monsieur Dominique LAPIERRE - 173 allées des Bardouns 40440 ONDRES

Contestation du bien-fondé de la démarche.

Sur la forme

L3.1 - Démarche injustifiée

Les objets de cette modification du PLU tels qu'énoncés dans l'article 1 de l'arrêté de prescription sont sans réel fondement. Ils relèvent davantage d'un inventaire à la Prévert que d'une démarche cohérente. Il ressort clairement que les vrais motifs de cette démarche sont d'instaurer un régime dérogatoire aux règles du PLU, favorisant ainsi l'aménageur et les promoteurs immobiliers potentiels de la ZAC et permettant à la commune de s'exempter des règles qu'elle a elle-même instituées et auxquelles tout autre projet à venir continuera à être soumis. En ce sens on peut parler d'une démarche de discrimination.

L3.2 - Procédure inappropriée dans son opportunité, voir sa légalité

En application de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, la procédure de modification n'est pas compatible avec les atteintes à « l'économie générale du PADD » ainsi qu'avec la réduction d'un espace boisé ou d'une zone agricole.

Dans le cas présent il s'avère que ces 3 obstacles figurent dans le projet d'ouverture à l'urbanisation.

L'ouverture à urbanisation de près de 500 logements pour ce seul programme représente une densification de l'ordre de 25% des résidences principales de la commune et une augmentation de l'ordre de 900 nouveaux habitants. Il est illusoire de penser que l'urbanisation de cette zone dissuadera les autres « projets privés » potentiels et exercera ainsi une régulation du marché. Le rythme actuel de la densification viendra se cumuler à ce projet de ZAC.

A cela s'ajoutent d'autres modifications majeures telles que la création d'une nouvelle zone répondant à des règles spécifiquement plus permissives, la perte de plus de 7ha de terres agricoles effectivement cultivées et enfin, au sein de l'ilot N°3 tel que défini par la SATEL, l'espace boisé ne sera pas totalement préservé.

Il ressort que l'ensemble des éléments cités plus haut est de nature à porter atteinte à l'économie du PADD. Dans ces conditions, contrairement à ce qui est dit dans l'objet de l'enquête, nous n'avons pas à faire à « des modifications non substantielles » du type actualisation aux nouvelles réglementations ou rectification d'erreurs matérielles.

De ce fait en contradiction avec ce qui est prétendu en introduction du dossier, il y avait donc nécessité de procéder à une révision du PLU et non à une simple modification. Hors il s'avère, en application de la Loi ALUR que la procédure de révision est incompatible avec l'élaboration d'un PLUI par la même personne morale (EPCI). Ce choix précipité d'une modification permet donc de contourner la réglementation stricto sensu et ainsi de se soustraire à l'application des normes « Grenelle 1 et 2 » rendues obligatoires depuis le 13/07/2013.

Il est d'ailleurs à noter que dans le cadre de la procédure adoptée de la modification, la délibération n°11 du conseil communautaire du 14/12/2016 est loin d'être motivée comme l'exige l'article L. 123-13-1 du code de l'urbanisme :

« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

L3.3 - Démarche non orthodoxe

Il est peu cohérent qu'une même personne morale (EPCI) diligente 2 procédures qui se chevauchent dans leurs objectifs et dans le temps, avec un risque avéré de faire apparaître des divergences sur certains points (ce qui sera démontré ci-dessous).

Il convient de rappeler que le PLUI destiné à couvrir les communes du Seignanx, entre autres Ondres, a été arrêté lors du conseil communautaire du 20/04/2016 et a recueilli un avis favorable du conseil municipal d'Ondres le 26/07/2016. Ce PLUI étant actuellement en phase finale

d'ajustement avant enquête publique, il apparaît que ce court-circuitage de procédures est totalement illogique.

Sur le fond

L3.4 - Cohérence avec le PADD

Certaines modifications ne sont pas compatibles avec le PADD (prescriptions mixité sociale).

- D'autres éléments figurant au PADD sont restés en suspens, comme l'absence de garantie sur le fait que le réseau routier actuel puisse sans évolution notoire supporter le trafic lié à 500 logements supplémentaires. Ce programme qui prévoit 2,25 places de stationnement par logement aura sans aucun doute un impact très important sur le trafic routier local déjà saturé dans ce secteur.
De toute évidence la RD 26 et le chemin de l'ARRIOU n'ont pas une capacité suffisante pour recevoir le trafic supplémentaire engendré par la totalité du projet ZAC.
- Il convient de prendre en compte également la confirmation de l'absence de l'offre escomptée en matière de desserte de transports en commun. Réalité accentuée par la remise en cause du projet « pôle commercial des allées shopping ».
- Il subsiste également des incertitudes quant à la capacité du réseau d'alimentation électrique existant en périphérie immédiate pour desservir les constructions de l'ensemble de la ZAC.
- Les aléas dus à l'érosion des sols et inondations n'ont à ce jour pas reçu de réponse cohérente ; il en est de même en ce qui concerne les mesures de protection de la qualité des eaux de baignades lors des épisodes de fortes pluies (avis des services de l'Etat compétents en matière d'environnement).
- Alors que le SCoT encourage la sanctuarisation des terres agricoles, ce projet engendre la perte de 7,2ha de terres qui étaient cultivées jusqu'alors, essentiellement en céréales.
- Contrairement à ce que préconise l'article R 151-6 du code de l'urbanisme un document OAP (orientation d'aménagement et de programmation) spécifique au nouveau quartier des Trois Fontaines n'a pas été préalablement établi.

En un mot, l'ouverture à urbanisation est préméditée dans la mesure où les conditions requises ne sont pas remplies.

On remarquera d'autre part qu'au travers des différents documents, une ambiguïté est entretenue entre les termes de programme immobilier, opération immobilière, quartier et les 11 ilots de la ZAC proposés aux promoteurs, ce qui ouvre la voie à une grande opacité dans l'application de la réglementation.

L3.5 - Instauration d'une nouvelle zone (Uhc2) comportant des règles plus permissives et donc discriminatoire par rapport à la zone déjà existante du même type (Uhc1)

Cette nouvelle zone se situant entre le cœur de ville actuellement classé Uhc et la périphérie immédiate classée Uhp1, il est préjudiciable que les nouvelles règles proposées ne soient pas de nature à assurer une transition réglementaire logique et une équité entre les contraintes des trois nouvelles zones constituées.

A noter que la zone N1 de la ZAC (ex parcelle AL195) est classée au PLU actuel Uhp3 et AUhf au PLUI. Dans cette modification, elle passe en Uhc2 (règlement graphique ref 1). Cette spécificité par rapport aux autres parcelles n'a été notifiée à aucun moment.

De toute évidence en matière de cadre de vie, l'abaissement d'un certain nombre de contraintes répond davantage à l'intérêt des promoteurs qu'à celui des administrés Ondrais.

L3.6 - Hauteur des bâtiments = régime dérogatoire au PLU + non compatible avec le PLUI

Modifications non conformes avec les conclusions du document « mise en compatibilité du document d'urbanisme »

- R+3 et non plus R+2 comme prévu au projet initial. Les chiffres n'ont cessé d'augmenter au fil des documents : 13m à la gouttière lors de la réunion du 12/07/2016 puis 13,50m + 3m au faîtage dans cette 4^{ème} modification au lieu de 8m à la gouttière en zone Uh1 du PLU actuel.
- Pente du toit de 35% maximum alors que le PLUI elle est de 35% à 50%.

L3.7 - Mixité sociale = régime dérogatoire au PLU + non compatible avec le PLUI

La règle de répartition des logements sociaux inscrite au PLU actuel se trouve modifiée. Ainsi certains des 11 programmes de construction pourront être à 100% « sociaux » et d'autres à 0% (compte-rendu de la commission « politique de la ville » 12/07/2016) : cela est contraire aux prescriptions du PADD et aux principes validés par l'enquête publique préalable à la DUP.

Cette dérive n'est pas de nature à favoriser la mixité sociale et l'intégration des plus défavorisés et l'on peut aisément craindre à terme la création de mini ghetto tel que constatés dans des situations similaires.

L3.8 - Aire de stationnement = régime dérogatoire

PLU actuel « pour les opérations de construction de plus de 4 logements, 2 places de stationnement par logement et un nombre équivalent à 25% de places de stationnement supplémentaires à usage collectif ainsi qu'un espace de stationnement couvert pour les deux roues ».

PLU modifié : répartition du stationnement calculé sur l'ensemble du programme et non plus sur le terrain d'assiette de chaque ilot.

Abandon de la contrepartie financière au cas où il n'y aurait pas assez de parking dans le terrain d'assiette = modification uniquement justifiée par la dérogation précédente.

L3.9 - Emprise au sol = modifications non spécifiques à la ZAC

PLU : 50% d'emprise

L3.10 - Espaces libres = modifications non spécifiques à la ZAC

PLU : « tout programme comportant 4 logements et plus, et/ou de 3 lots et plus doit s'articuler autour des espaces verts existants et comporter au moins 10% du terrain d'assiette en espaces libres tels que définis à l'article 14 du préambule ».

L3.11 - Modifications des règles applicables à la zone Uc = sans rapport avec la ZAC

Cette modification n'a aucun rapport avec la ZAC, objet principal de la démarche.

L'extension des droits figurant au PLU actuel pour la zone Ucc constitue là encore un abaissement des contraintes dont l'objectif était la protection des zones naturelles.

« Chapitre 4 PLU : Dispositions applicables à la zone UC :

La zone urbaine de campement (Uc) comprend 3 secteurs :

- Ucc : secteur Urbain de campement et/ou de caravanage (camping - caravanning)
- Ucch : secteur Urbain de campement et/ou de caravanage (camping - caravanning) ; d'hôtellerie et/ou de para-hôtellerie de tourisme ; de type village de vacances et/ou résidence seniors,
- Ucgv : secteur Urbain de campement et/ou de caravanage d'accueil des gens du voyage. »

L'ouverture d'éventuelles installations du type « parc de loisirs » n'était absolument pas prévu dans les projets d'aménagement de cette zone actuellement forestière.

L4 - Famille POLI-GELOT

L4.1 Notre première remarque concerne une modification de PLU en page 19, qui nous fait comprendre que la mairie ne tient pas compte de ses engagements et promesses.

« Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone Uhc. La zone urbaine d'habitat centrale, dite « Uhc » comprend deux secteurs :

- Uhc 1 : secteur du centre-ville ;
- Uhc 2 : secteur correspondant au projet de zone d'aménagement concerté des Trois Fontaines.

Article 10 - zone Uhc : Hauteur maximale des constructions

En zone Uhc1 : la hauteur maximale des constructions à l'égout est limitée à 8 mètres pour les constructions à usage d'habitation et à 11m pour la partie du bâtiment comprenant au moins une activité commerciale et/ou de service en rez-de-chaussée. Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise, sur justification technique pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La surface admise à 11m à l'égout est égale à la surface de l'activité commerciale et/ou de service en rez-de-chaussée. Le changement de destination des locaux à usage commercial et/ou de service de rez-de-chaussée permettant de réaliser un bâtiment de 11m à l'égout est interdit.

En zone Uhc2 : la hauteur maximale des constructions à l'égout ou à l'acrotère est limitée à 13,50 mètres + 3 mètres maximum au faîtage. »

Nous comprenons qu'au niveau de la ZAC des Trois Fontaines, la hauteur autorisée pour le bâti a été augmentée. La nouvelle réglementation propose d'atteindre les 13,5 mètres à l'égout du toit et 16,5 mètres de hauteur maximale ! Même au niveau du centre bourg, cette hauteur reste à 11 mètres, et uniquement pour les bâtiments ayant un commerce en RDC (cas du bâtiment de Carrefour City) !

Nous ne voyons pas pourquoi cette hauteur a besoin d'être augmentée si ce n'est pour des raisons pécuniaires. Il n'y a plus de cohérence de hauteur de bâti sur une même zone classée « Uhc » (zone urbaine d'habitat centrale). Nous rappelons que la grande partie de la ZAC des Trois Fontaines n'est pas une zone centrale. La modification telle qu'elle est présentée va permettre de construire des immeubles encore plus hauts R+4 (rez de chaussée + 4 étages), dans une zone qui n'a aucune continuité « architecturale » avec les immeubles du centre bourg. Quelle est la cohérence et cohésion de ce projet vis-à-vis du bourg ?

Cela nous évoque, à une autre échelle, la construction dans les années 60 de grandes barres d'immeubles loin des centres villes et qui font malheureusement aujourd'hui souvent les premiers titres des journaux !

A titre de comparaison, la limite maximale de hauteur dans la rue que nous habitons à Toulouse centre-ville est de 12m à l'égout du toit.

Nous avons déjà soulevé ce point lors des différents échanges sur le projet de la ZAC. La mairie ne tient pas compte de ces remarques et des alertes des riverains.

L4.2 Notre deuxième remarque concerne le pourcentage de logements sociaux. Le % des logements sociaux est de 30%. « Dans le secteur Uhc2, la réalisation des logements sociaux, pour remplir les obligations mentionnées ci-dessus, peut être répartie sur l'ensemble du programme de la zone d'aménagement concerté des Trois Fontaines » donc ces 30% s'appliquent sur la totalité du projet. Mais ce projet est constitué de plusieurs tranches (tranches conditionnelles dans le jargon des affaires). Est-ce que la mairie va porter le nombre total uniquement sur les premières tranches ce qui implique d'intensifier le nombre de logements au m2, et donc d'élever la hauteur des immeubles ?

Les terrains sont-ils disponibles dès à présent pour le projet (la procédure d'expropriation n'est pas terminée) ? La mairie a-t-elle l'intention d'intensifier les logements au m2 selon le résultat de la procédure ?

L4.3 Une dernière remarque concerne toujours notre inquiétude quant au trafic de la RD 26 avec les 462 logements prévus ! Comment absorber ce trafic et maîtriser « le cheminement doux » vers le bourg ?

L4.4 Enfin, globalement le PLU n'est pas très lisible avec des renvois à des annexes qui elles-mêmes renvoient sur des fiches, avec des renvois à des articles du préambule qui ont été supprimés...

L4.5 Nous restons très circonspects sur les modifications proposées dans le PLU.

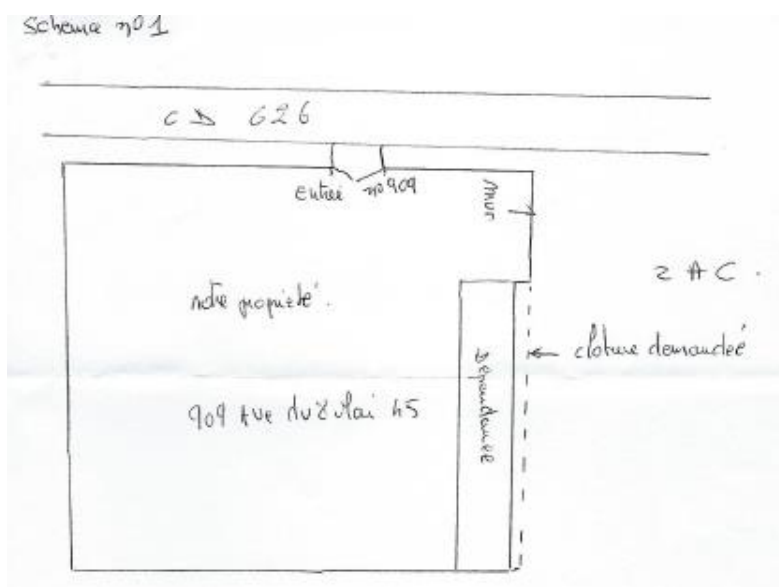
L4.6 Nous réaffirmons notre opposition à la majoration de la hauteur maximale autorisée pour la zone Uhc2. C'est en contradiction avec le projet initial qui se voulait en rupture avec la dysharmonie constatées des constructions déjà réalisées à Ondres par des promoteurs divers. Non aux blocs d'immeubles !

L5 - Madame CASTAGNET Maryse et Monsieur SAGASPE François - 909 avenue du 8 mai 1945 40440 ONDRES

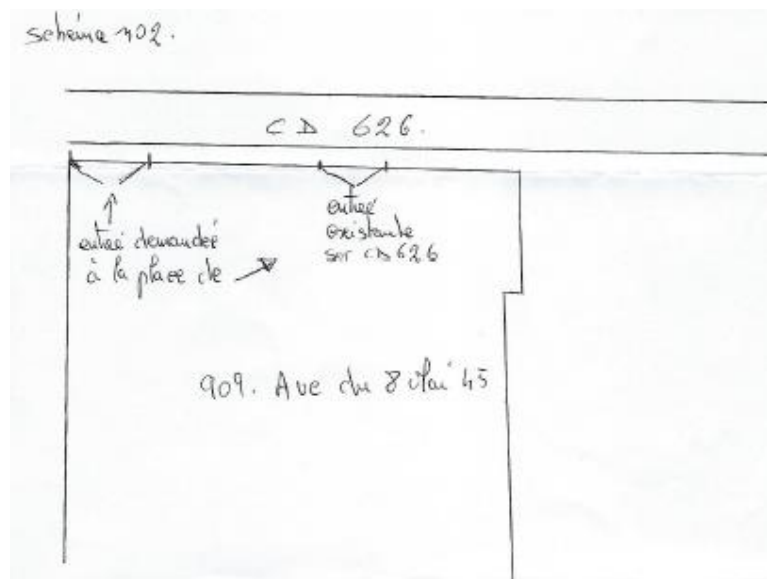
Requête suite à la 4^{ème} modification du PLU concernant la ZAC des Trois Fontaines

L5.1 Le champ de maïs mitoyen de notre propriété, devenant constructible, nous demandons la création d'une clôture entre notre propriété et cette parcelle, à la charge du promoteur, pour nous protéger de toute intrusion, par l'accès de cette nouvelle zone d'habitation.

Cette clôture devrait être alignée sur le mur existant dans sa première partie, et laisser la possibilité de pouvoir entretenir le mur de la dépendance qui longe la parcelle.



L5.2 Demande la possibilité à l'occasion des travaux de voirie, de déplacer l'accès de notre propriété sur la RD 26 pour des raisons de sécurité (augmentation du trafic).



L5.3 La ligne moyenne-tension passant sur la parcelle limitrophe va-t-elle être enfouie ? Il nous semble qu'elle représente un danger, au vu de sa faible hauteur, pour les activités qui pourront se dérouler sur l'espace vert prévu sur le PLU (enfants jouant au ballon par exemple).

L5.4 Nous voudrions connaître l'impact que pourrait avoir la hauteur des immeubles de la parcelle en face de chez nous sur la pénétration du soleil dans notre maison ; le manque de soleil nous occasionnerait une gêne certaine, surtout en hiver.

L5.5 Quelles actions de prévention seront mises en place pendant les travaux concernant les nuisances diverses (bruit, poussière, circulation d'engin, etc...)

L6 Indivision LABEYRIE/SARRAUTE

Monsieur LABEYRIE René
Madame LABEYRIE Simone épouse LION
Madame SARRAUTE Martine
Madame LABEYRIE Annette veuve LEGRAND
Monsieur SARRAUTE Serge
Madame SALLABERRY Christiane
Monsieur RUIZ-DIEZ Christophe
Madame SARRAUTE Michèle épouse CHAUVIN
Madame GOLIN-SARRAUTE Monique
Madame LABEYRIE Mireille veuve FOTEL
Madame DHOSPITAL Jeanne-Aline veuve LABEYRIE
Monsieur LABEYRIE Stéphane
Monsieur LABEYRIE Marc
Madame LABEYRIE Myriam
Madame SARRAUTE Marie-Ange épouse SARDELUC
Monsieur SARRAUTE Thierry
Monsieur BIPPUS Christian
Madame BIPPUS Elsa

En vue de la prochaine modification du PLU, nous demandons que la parcelle de terrain sise 244 chemin de PIRON à Ondres, cadastrée AE171 et d'une superficie de 01ha 33a 78ca, passe constructible.

L7 Famille DULER Maison le Chat Noir 900 avenue du 8 mai 1945 40440 ONDRES

Nous possédons 5ha de terrains situés dans le projet de ZAC, actuellement objet d'une procédure d'expropriation. Ils sont situés à 800m du centre-bourg et à 300m du futur centre commercial et en bordure de la route départementale n°26. Ils sont inclus dans le projet de ZAC des Trois Fontaines et présentent donc, par leur situation privilégiée, un intérêt évident pour la municipalité.

L7.1 Nous sommes également propriétaire d'une surface importante de forêt, située en bordure sud de la future ZAC. Il serait souhaitable que des négociations s'engagent avec la mairie pour définir comment protéger cette partie boisée des nuisances de proximité de 465 futurs logements.

L7.2 A notre avis, cette 4^{ème} modification du PLU a pour but de changer les règles d'urbanisme, permettant ainsi, à l'aménageur de construire des bâtiments plus hauts en périphérie de l'agglomération sans respect des directives énoncées par le SCoT et le PADD, qui demandent d'inscrire les nouvelles constructions en centre-bourg.

L7.3 On peut aussi remarquer que la Communauté de communes a établi le PLUI, approuvé par la commune d'Ondres en avril 2016, qui est en totale contradiction avec cette 4^{ème} modification. En effet, on constate que la ZAC des Trois Fontaines est classée AUhf sur ce PLU et Uhc2 sur cette modification.

L7.4 Occupation des sols :

Sur le PLU de 2006, l'article AU n°1 : occupations et utilisations du sol sont interdites

« les constructions et/ou installations nouvelles à usage d'habitation, à l'exception des piscines et des abris de jardin ». (page 31 de la 1^{ère} modification).

Sur le PLU de 2013, l'article n°1 zone AUhf : occupations et utilisations du sol sont interdites

« les constructions et/ou installations nouvelles à l'exception de celles faisant partie du programme d'ensemble dit de la ZAC des Trois Fontaines, des annexes aux habitations existantes, (garages, piscines, abris de jardin, etc) et/ou des équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ». (page 32 de la 3^{ème} modification du PLU). Ce PLU de 2013 déclarait bien la zone AUhf, constructible pour le projet de ZAC des Trois Fontaines. Pas besoin donc de cette 4^{ème} modification pour déclarer constructible cette zone.

L7.5 Hauteur des constructions :

Sur le PLU de 2006, l'article AU n°10 : la hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1 soit 6 mètres à l'égout (page 34 de la 1^{ère} révision du PLU).

Sur le PLU de 2013, l'article n°10 zone AUhf : la hauteur des constructions à l'égout est limitée à 11 mètres (page 34 de la 3^{ème} modification du PLU).

Sur la 4^{ème} modification de 2017, l'article n°10 zone Uhc2 : la hauteur des constructions à l'égout est limitée à 13,50 mètres + 3 mètres maximum au faîtage (page 19/20 de la 4^{ème} modification du PLU).

Nous constatons que les hauteurs de constructions augmentent au fur et à mesure des PLU, de 6 mètres en 2006 l'on passe allégrement à 16,50 mètres en 2017. Alors que la hauteur de construction en zone Uhc1 en centre-bourg est limitée à 8 mètres s'il n'y a pas de commerce en rez-de-chaussée. Où est la cohérence ?

L7.6 Lors de la DUP courant 2013, le plan d'ensemble de la ZAC proposait aux riverains des maisons individuelles à proximité des habitations existantes et seuls des bâtiments R+2 seraient construits en bordure de la RD 26.

Si la hauteur des constructions ne correspond pas aux engagements pris dans la DUP, le collectif des riverains de la ZAC se réserve le droit d'engager une procédure administrative.

L7.7 Remarque sur la concentration de logements sociaux sur un même secteur de la commune.
Bien que la commune ne soit pas soumise à l'obligation de réalisation de logements sociaux en vertu de la loi SRU, elle s'obstine à porter 30% de proportion de logements neufs locatifs sociaux, à imposer 15% de primo accédants et enfin 15% de vente de logements à prix maîtrisé.
Cela fait 60% de logements destinés aux familles à faibles revenus. C'est beaucoup trop sur un seul quartier de la commune. Les 40% de logements à prix libres seront très difficiles à commercialiser et à terme, revendus les années suivantes, car les propriétaires n'auront pas supporté cette mixité sociale trop déséquilibrée.
De plus, sur le dossier réalisation de la ZAC des Trois Fontaines, l'on remarque que sur certains lots vendus aux promoteurs, seront construits 100% de logements sociaux et sur d'autres 0%. C'est en totale contradiction avec les directives du PADD.

L7.8 Aménagement de la RD 26 et du chemin de l'ARRIOU

Dans son mémoire en appel (page 12), pour argumenter sur raisonnement de terrains non constructibles, l'avocate de la Mairie d'Ondres a écrit : « la RD 26 et le chemin de l'ARRIOU n'ont pas une capacité suffisante pour recevoir le trafic supplémentaire engendré par la totalité du projet de ZAC. Ces travaux d'aménagement de voirie sont le préalable obligatoire à toute opération de création de ZAC. »

Il faut savoir que sur cette RD 26 déjà bien encombrée, en plus du trafic supplémentaire engendré par la ZAC, il faudra ajouter une partie du trafic VL du futur centre commercial et celui de la zone artisanale de Souspesse.

Sur la page 7 du rapport de présentation, il est écrit « que la RD 26 devra être considérée comme une voie urbaine et non comme actuellement, une sortie de ville ». Alors engageons au plus vite, des études et les travaux d'aménagement pour sécuriser cet axe de trafic important, avant tout commencement de travaux.

Si ces deux voiries ne sont pas aménagées avant tout commencement de travaux, la municipalité est en contradiction avec son argument de défense et ne tient aucun compte de la sécurité des enfants et des parents qui se rendront aux écoles primaires et maternelles.

L7.9 Collecte des eaux pluviales (page 16, 19 et 30 du rapport de présentation)

La solution retenue pour la collecte des eaux pluviales est essentiellement constituée de noues enherbées et de bassins de rétention aménagés à l'intérieur du périmètre d'étude pour préserver les talwegs boisés. Le rejet sera déversé dans les ruisseaux en amont de la ZAC. Au vu du dossier de réalisation, et compte tenu de l'imperméabilité des sols, ces mesures seront insuffisantes. Compte tenu de l'ensablement du ruisseau de la Palibe et du Lac de Garros qui ne sont jamais curés, des bassins d'orage seront très vite nécessaires en amont des talwegs, pour limiter les inondations récurrentes de la partie basse de la commune.

L7.10 Protection incendie (page 8 et 17 du rapport de présentation)

« Le projet de ZAC est non soumis aux risques incendie de la forêt ». Nous considérons qu'au vu de la proximité d'une zone importante d'habitations avec le massif forestier de la Palibe, il serait préférable d'implanter une borne incendie sur le chemin de l'ARRIOU à proximité des habitations et de la zone artisanale, avec un accès incendie vers la forêt.

L7.11 Contexte agricole, cadre de vie (page 24 du rapport de présentation)

7.2 ha de surfaces agricoles seront supprimées par ce projet, en totale opposition là aussi avec les recommandations du SCoT.

Qui indemnise les exploitants ?

Qui s'occupe de leur trouver des surfaces équivalentes à cultiver ?

L7.12 Remarques personnelles (hors 4^{ème} modification)

Notre maison d'habitation se situe au milieu de la ZAC, et comprend quatre appartements où sont logés nos enfants (parcelles AL 208, 209, 210) elles sont situées hors emprise d'expropriation. Nous demandons qu'elles soient aussi hors ZAC pour ne pas être soumises à la taxe d'équipement

propre à la ZAC, mais plutôt soumises aux taxes de raccordement comme toute construction dans la commune qui sont moins onéreuses nous ne voulons pas subir la double peine.

L7.13 Le dossier de réalisation prévoit, comme nous l'avons demandé deux accès sur la voirie intérieure du projet. Reste à définir les détails de phasage des travaux afin de garder un accès correct sur la RD 26. Il faudra aussi définir les détails de réalisation de la clôture et des portails de notre zone d'habitation, ainsi que les raccordements aux réseaux du projet.

L7.14 Les nuisances, bruits et vibrations vont devenir le quotidien de notre future vie de proximité d'un tel projet. Il faudra en tenir compte lors des négociations préalables avant tout début des travaux, qui doivent selon le dossier de réalisation durer au minimum trois années. Il faudra également prévoir des murs de clôture de protection physiques et phoniques. Nous demandons qu'un expert mandaté par la Mairie, face une étude de bruit au droit de notre maison, avant et après, la réalisation de la ZAC, afin de savoir si les protections mises en place sont suffisantes.

L7.15 Attention aux puits particuliers dans la zone.

L7.16 Pendant la visite de terrain de Mrs CHARRIER (architecte), TROUILLOT (paysagiste) et DASSIE (SATEL), nous avons discuté d'une éventuelle rétrocession d'un terrain exproprié, en forte pente situé à l'arrière sud de notre maison d'habitation, qui n'offre pas grand intérêt pour le projet. En compensation ils jugent qu'il serait plus intéressant que la commune achète une bande de terrain boisé, classée aussi N, en bordure des futures habitations au sud du projet. Elle pourrait être très intéressante pour organiser un cheminement piéton de promenade en forêt, attenante à la ZAC.

L7.17 Depuis le PLU de janvier 2006, nous avons demandé de garder le terrain situé à l'Est de notre maison d'habitation. Suite à la procédure d'expropriation à notre rencontre, cette demande a été supprimée. Sur le projet de réalisation, ce terrain correspond au lot S3, sur lequel seront construites dix maisons individuelles. Nous demandons à être prioritaire sur l'achat d'une partie de ces constructions.

R3 Madame ETCHEVERRY Dominique - 940 avenue du 8 mai 1945 40440 ONDRES

Je vous informe de mes desideratas au sujet du projet des Trois Fontaines :

R3.1 1^{er} mur pour m'isoler de l'entrée du parking souterrain qui dessert l'ilot S2 et le vis-à-vis de cette résidence R2. Pourquoi pas une résidence R1 ?

R3.2 2^{ème} mur vis-à-vis de la circulation sur la voirie intérieure de la ZAC

R3.3 Intégrer mes eaux pluviales dans les noues de la voirie intérieure de la ZAC.

L8 Monsieur René CAMPO - 1 impasse Maisonnabe 40440 ONDRES

Dans le cadre de l'enquête citée en objet, je vous transmets les réflexions suscitées par l'étude des documents relatifs à la ZAC des Trois Fontaines. Dans le but de fournir la base des références utilisées dans l'argumentaire présenté, cette lettre est accompagnée d'une annexe construite dans l'esprit d'une « table des matières » pour permettre de retrouver la référence et l'origine des informations ou extraits d'articles jugés significatifs et représentatifs des remarques centrées sur deux thèmes qui concernent la Mobilité et l'Urbanisation auxquels se greffe le commentaire suivant sur la démographie.

L8.1 Le nombre de logements à produire par notre village est en lien direct avec l'accroissement de notre population dont les taux sous l'impulsion du SCoT, doivent passer d'un rythme de 2.2 à 4.5% annuel. Nos élus ne semblent pas avoir pris la mesure exacte des implications liées à cette brutale accélération. Ils continuent de penser et d'agir comme par le passé menant inévitablement aux erreurs et manquements constatés dans ce projet.

Il n'est pas inutile de réfléchir aussi au fait que la future EPCI du Pays Basque, incontournable, conduira à redéfinir le SCoT global qui pose donc la question de l'intérêt de poursuivre sur les bases actuelles le développement du Seignanx dans un contexte qui apportera de profondes modifications.

L8.2 La partie mobilité du projet présente de mon point de vue, deux défauts, dont un majeur. Le premier, moins anecdotique qu'il n'y paraît, concerne la voie douce vers le bourg. Elle emprunte sur les 2/3 de son parcours des voies existantes chargées en trafic auto, et contrairement aux vœux du SCoT, ne bénéficie d'aucune mesure de protection particulière (par exemple coordonner remodelage voirie existante avec la création de cheminements doux), qui permettrait de favoriser et sécuriser leur usage afin de supprimer l'aspect punitif et contraignant qui ne laisse qu'une seule place à la voiture : le garage.

L8.3 Le second défaut est infiniment plus sérieux puisque le projet n'établit aucun lien entre l'obligation de coordonner le développement des communes à fort taux de constructions, notre cas, avec un programme visible, réel de transport en commun.

Se défaire de ce devoir pour cause d'indépendance des AOT est irrecevable, et n'autorise en aucune manière cette « fuite en avant ... dans l'attente de jours meilleurs ».

Sous peine de provoquer de graves désordres dans son fonctionnement futur, notre municipalité doit absolument adapter le rythme de constructions aux moyens qu'elle maîtrise, mais il n'est pas interdit non plus, qu'elle mette à profit ce besoin de transport en commun non satisfait, imposé par l'agglomération, pour renégocier des délais de réalisation avec le SCoT et associer la programmation des constructions à un calendrier raisonné et convenu avec les AOT.

Faute de quoi, la réussite du développement équilibré de notre commune sera fortement compromise, constat qui constitue la première raison de ma ferme opposition à cette modification.

L8.4 Reste l'examen des mesures prises pour l'urbanisation

Tous les documents consultés, du rapport d'enquête de la DUP SCoT, aux contenus des dossiers de référence de SCoT, font des rappels multiples liés au centre-ville, à sa rénovation ou redynamisation. Pour répondre à cette obligation le SCoT mentionne en particulier cinq actions principales :

- Définir une enveloppe du renouvellement urbain qui corresponde essentiellement aux secteurs centraux historiques de chaque commune.
- Imposer un développement prioritaire des espaces qui composent la centralité.
- La centralité selon la définition du SCoT, représente le centre-bourg caractérisé par son bâti
- Demande de « reconstruire la ville sur la ville »
- Le recours à l'épaississement est réservé aux secteurs d'extension en continuité immédiate des tissus constitués des centres-villes, le choix de cette possibilité doit faire de justifications argumentées demandées par le DOO (cf DOO p19).

Aucun de ces objectifs n'est respecté. Plus grave, en prévoyant sont étalés le long du RD26, la zone choisie pour la ZAC qui occupera 7ha de terres agricoles au prétexte de réaliser des programmes structurés, contrevient encore à deux dispositions du DOO :

- Préserver l'avenir en protégeant durablement les espaces agricoles,
- Epaississement ou renouvellement sont les alternatives préconisées à l'urbanisation le long des voies.

Le grand oublié de ce programme est à l'évidence le centre bourg historique, intention caractérisée par le mépris des directives du SCoT.

C'est un constat proprement alarmant dans la mesure où la ZAC donne un caractère très marqué de nouveau pôle central pour notre bourg en présentant le risque de déséquilibrer et désorganiser toute la vie communale future puisqu'elle prévoit aussi l'extension de l'urbanisation vers les terres agricoles situées à l'est (l'humoriste Alphonse ALLAIS serait donc encore vivant ?).

L8.5 Je sais d'expérience que des modes de pensée et d'actions différents permettraient dans le respect des directives SCoT, d'exploiter rationnellement les 13 ha de terrains disponibles. Pour preuve, la très sévère note du SCoT dont je recommande humblement la lecture à la commission (cf bureau syndical du 27/07/2017 sur le PLUi en cours) qui précise justement l'usage de moyens d'études et de réflexions habituels en la matière et pourtant négligés par nos responsables communaux.

Pour toutes les contradictions relevées entre les objectifs SCoT/ZAC, je suis naturellement contre l'adoption de cette modification en l'état actuel.

Mais il apparaît aussi, nettement, que ce projet porte atteinte aux orientations fondamentales du PADD communal cité au paragraphe 3^e de l'annexe, et c'est la raison pour laquelle je demande spécifiquement que puisse être engagée une procédure de révision selon l'article 153-31 du code de l'urbanisme afin de remettre sur les bons critères, le développement indispensable de notre commune.

En guise de conclusion, permettez-moi de vous recommander la lecture de l'article du PADD cité au paragraphe 1a de l'annexe. Compte tenu du contenu de ce courrier, pardonnez-moi de trouver la dernière partie de ce texte « particulièrement savoureuse » et de penser aussi, que si la municipalité portait attention à la vie et à l'avis de ses administrés, son devoir essentiel je crois, je ne serais pas dans la position de vous infliger la lecture d'un dossier bien indigeste.

L9 Monsieur BAUDONNE Gilles - 7 impasse maisonnable 40440 ONDRES

L9.1 Au regard du dossier présenté, il aurait été nécessaire d'ouvrir une révision du PLU, ceci au regard des éléments suivants :

- Graves risques pour la nuisance
- Zone forestière dans le périmètre de la ZAC des Trois Fontaines.

Le droit :

En application de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée à condition que les changements envisagés :

- Ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD,
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle ou forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ne comportent pas de graves risques de nuisances.

L9.2 Sur les graves risques de nuisances

La construction de 462 logements laisse envisager une population minimum que j'estime à 1150 personnes sur la commune, soit une augmentation de plus de 20% des résidents, outre le fait que d'autres programmes immobiliers verront également le jour.

Sans grossir le trait, on peut estimer 900 véhicules de plus basés sur la commune. Aucune modification sérieuse des infrastructures n'est envisagée. Le « nœud » routier qui se formera au futur carrefour reliant la sortie de la ZAC et l'avenue du 8 mai 1945 constitue un risque de danger imminent.

Les résidents des Trois Fontaines n'auront autre alternative que d'emprunter l'avenue du 8 mai 1945, soit pour se rendre sur la ville de Bayonne, sur la ville de Tarnos (à forte densité

industrielle). La proximité de la sortie de la ZAC et du carrefour avenue du 8 mai 1945/avenue du 11 novembre 1918 laisse prévoir un engorgement notamment aux heures de pointe (embauche/débauche).

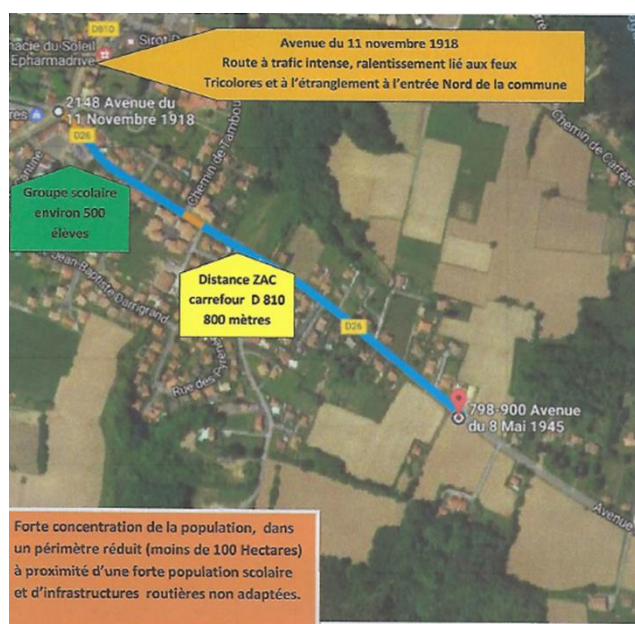
On doit envisager au minimum 462 véhicules et au maximum 900 véhicules (deux véhicules par foyer) qui aux heures de pointe vont se diriger vers l'avenue du 11 novembre 1918.

Sans que ce soit une science exacte, en comptant une moyenne de 4 mètres par véhicule et un espace de 1 mètre entre véhicules l'encombrement d'un véhicule à l'arrêt est de 5m. Il suffit donc de 160 véhicules pour créer un « bouchon » entre les feux tricolores de la D 810 et la sortie de la ZAC des Trois Fontaines.

Sachant qu'entre deux cycles des feux tricolores (rouge/vert) les 160 véhicules ne seront pas absorbés. A observer également le trafic sur le D 810, notamment le matin entre 7h et 8h, dans le sens Dax/Bayonne, un bouchon du lieu-dit « Labranère » à l'entrée de la commune d'Ondres.

Ceci s'expliquant en partie par l'étranglement lors de la traversée du village, en effet les véhicules arrivent d'une voie à deux couloirs de circulation, le resserrement sur l'unique voie traversant le village et la perturbation liée aux trois feux tricolores de la commune entraînent une circulation ralentie dans le village et qui sera amplifié par le flux de circulation qui se rajouterait venant des résidents de la ZAC.

Le même constat est à remarquer en fin de journée dans le sens Bayonne/Dax, puisque c'est la même configuration de chaussée (deux voies en une voie).

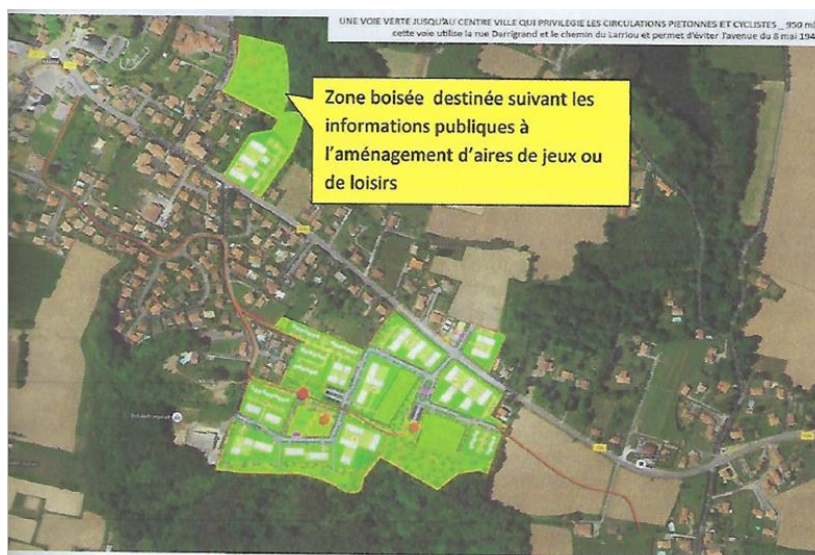


La tentative d'éluder ce souci, en déclarant favoriser les transports en commun sans qu'aucun projet sérieux n'existe, de favoriser les cheminements doux (ira-t-on travailler à pied ou en vélo)...Tout ceci ne répond pas aux réalités induites par l'apport de 462 logements.

L9.3 Sur les zones forestières

La ZAC des Trois Fontaines se distingue par deux zones, l'une au nord de l'avenue du 8 mai 1945, l'autre au sud.

La zone nord englobe une partie forestière, sur cet espace rien n'est prévu au niveau des aménagements, toutefois au cours de réunions publiques il a été avancé que la partie la plus au nord serait réservée à des aménagements de loisirs ! Quid du devenir de l'espace boisé.



L9.4 Sur la mixité sociale

Le projet de la ZAC des Trois Fontaines est décliné en 11 ilots indépendants. Il est prévu que certains bâtiments seront exclusivement réservés aux logements sociaux.

Afin de faciliter la gestion des immeubles et l'organisation des services rendus aux propriétaires et occupants, les opérateurs tendent à privilégier l'intégration des logements sociaux dans des bâtiments séparés.

Cette séparation n'est pas de nature à favoriser l'émergence d'une vie collective entre locataires du parc social, locataires privés et propriétaires occupants.

L9.5 Sur le vote de la communauté des communes du Seignanx

En date du 11 décembre 2016, la communauté des communes du Seignanx a porté à l'ordre du jour le point suivant :

Zone d'aménagement concertée des Trois Fontaines à Ondres « justification de l'ouverture à l'urbanisation... »

La justification dans le procès-verbal de cette réunion est ainsi motivée :

Le conseil communautaire décide de la nécessité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser de la ZAC des « Trois Fontaines » à Ondres et autorise Monsieur le Président à accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Le droit : article 123-13-1 du Code de l'urbanisme

La modification d'un PLU pour l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU nécessite dans tous les cas une délibération motivée afin de « justifier l'utilité de l'ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

La délibération motivée doit constituer une justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone au regard des capacités d'urbanisation résiduelles.

Cet article vise à s'assurer que la collectivité a évalué au préalable que le projet n'aurait pas pu être réalisé, dans des conditions de faisabilité proches, dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser déjà ouverte à l'urbanisation. Il s'agit de contribuer ainsi à limiter le poids de l'urbanisation périurbaine au détriment de l'utilisation rationnelle des dents creuses et secteurs inexploités des zones déjà urbanisées, en vérifiant que cette analyse a bien eu lieu.

La loi ayant introduit le principe de cette délibération à l'article L.123-13-1 qui est relatif au champ d'application et aux modalités d'engagement d'une procédure de modification, il convient que cette délibération motivée intervienne à cette étape.

Force est de constater qu'il n'y a aucune motivation dans le PV relatif au vote si dessus précisé.

L9.6 Sur le PLUI et PLU d'Ondres

A l'heure de cette enquête publique, le PLUI de la Communauté de communes du Seignanx me semble remis en cause par le vote négatif de la commune de Tarnos qui représente plus de 20% de la population du Seignanx. Il me semble paradoxal d'engager une révision du PLU local, qui pourrait être en opposition avec les orientations du PLUI.

L9.7 Sur les infrastructures d'accueil

Un nombre important de population scolarisée va se rajouter à la population actuelle. Rien n'est prévu, notamment au niveau de l'extension des écoles primaires et maternelles. Sachant que ces écoles sont actuellement uniquement sises sur un même périmètre. Que ce périmètre se trouve coincé entre l'avenue du 11 novembre 1918 et de l'avenue du 8 mai 1945, qu'il serait irresponsable de continuer à agir par extension des écoles existantes, mais qu'il faut travailler à un nouveau groupe scolaire décentralisé.

L9.8 Sur l'ajustement avec le PADD sur lequel est basé le PLU :

Le commencement de cette ZAC ainsi que certaines modifications présentées sont en contradiction avec des principes édictés dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (création d'une seconde école maternelle/mixité sociale appliquée à chaque programme, ouverture à urbanisation progressive en fonction de la réalisation d'équipements publics et du développement des transports en commun).

L9.9 Sur la nouvelle zone (Uhc2) avec des règles plus laxistes et donc discriminatoires par rapport à la zone déjà existante du même type (Uhc1)

Hauteur des bâtiments : laisse apparaître une dérogation non conforme au PLUI

Hauteur maximum à la gouttière portée de 8m à 13,50m

Potentialité de R+3 au lieu de R+2 dans le bourg d'Ondres

Mixité sociale : laisse apparaître une dérogation non conforme au PLUI

Assouplissement des obligations permettant de réaliser des programmes 100% locatifs sociaux

L9.10 Sur la transformation des règles applicables à la zone Uc (Las Nazas)

On vient de glisser ici une modification étrangère à la ZAC des Trois Fontaines, ceci pour se donner le droit d'installer dans cette zone des parcs de loisirs.

Cette zone étant actuellement une zone forestière, rappel du droit :

En application de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée à conditions que les changements envisagés :

- Ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD,
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle ou forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ne comportent pas de graves risques de nuisances.

L9.11 Sur la procédure

Si le registre d'enquête publique mis à disposition du public est un registre à feuillets non mobiles, avec pages numérotées, il n'en demeure pas moins que ce registre doit être coté et paraphé par le commissaire enquêteur. Force est de constater que le registre en présence n'est pas coté de manière manuscrite.

Article R 123-13 du Code de l'environnement

Décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 - art 3

Pendant la durée de l'enquête, le public peut consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête, tenu à leur disposition dans chaque lieu où est déposé un dossier. Les observations, propositions et contre-propositions peuvent également être adressées par correspondance au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête au siège de l'enquête, et le cas échéant, selon les moyens de

communication électronique indiqués dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête. Elles sont tenues à la disposition du public au siège de l'enquête dans les meilleurs délais.

L9.12 Sur la procédure

Ne consultant pas la presse régionale, je demande que soit vérifiée l'application de l'article R123-11 du Code de l'environnement, notamment la publication dans les 8 jours qui suivent l'ouverture de l'enquête publique.

Si un manque à cet article était observé, d'en tirer toutes les conclusions juridiques.

Article R123-11 du Code de l'environnement

Modifié par Décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011-art3

Un avis portant les indications mentionnées à l'article R123-9 à la connaissance du public est publié en caractères apparents quinze jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le ou les départements concernés. Pour les projets, plans ou programmes, d'importance nationale, cet avis est, en outre, publié dans deux journaux à diffusion nationale quinze jours au moins avant le début de l'enquête.

L9.13 Sur la procédure

La délibération de prescription doit faire l'objet : si la commune comprend plus de 3500 habitants, d'une publication pour information, au recueil des actes administratifs du département.

N'ayant pas trouvé sur le site du département des Landes, l'acte administratif en question, je demande aux commissaires enquêteurs de vérifier ce point de procédure.

L9.14 En conclusion

L'étude détaillée de cette consultation liée à la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme aboutit à une conclusion négative aux propositions modificatives avancées.

R4 Monsieur Serge LABY - L'Hacienda 35 Impasse de la Cascade 40440 ONDRES

R4.1 Sur votre plan d'urbanisme, modification n°4, des flèches apparaissent sur votre plan, respectivement AO87 et AP104. Pouvez-vous apporter des précisions ?

Y a-t-il une liaison prévue entre ces 2 points ? (AO87 et AP104)

Cette liaison est-elle une route de diversification de flux ?

Si l'on trace une ligne droite entre ces deux points, cette « route » passe en bordure de ma propriété. J'habite 33 impasse de la cascade.

R4.2 Cette zone classée No est un espace vert dédié à ce lotissement, zone de jeux pour les enfants du quartier etc.

J'attire également votre attention sur cette zone « écologique » (merci de consulter le plan ou plusieurs rus sont présents)

Pourquoi cet espace vert dédié lors de la construction de ce lotissement (bichta eder) est-il passé en No et non en Np...ce qui serait parfaitement justifié d'ailleurs...Est-ce à dire que ce classement No permettrait de condamner cette zone ?

Pourquoi différencier cette zone »talweg « de l'impasse de la cascade, de la zone « talweg » du Chat Noir ?

R5 Madame VIMOND Françoise - 38 chemin de l'ARRIOU 40440 ONDRES

R5.1 Je renouvelle ma demande du 15/01/2016, pour le reclassement en zone constructible de la parcelle AP53 située dans le prolongement de la zone Uhp1 et aujourd'hui bordée à l'Est par la zone Uhc2 devenue récemment constructible, en vue d'un projet familial.

R5.2 Par ailleurs, je souhaiterais que la zone No située au Nord du talweg en bordure de ma propriété fasse l'objet d'un traitement équivalent à celui du talweg du « Chat Noir » dans la mesure où il présente des caractéristiques remarquables équivalentes à ce dernier (présence d'espèces à préserver).

R5.3 L'éventuelle création d'une voie (cf flèches) me semble en totale incohérence avec la gestion des « modes doux » dans le projet des Trois Fontaines.

R5.4 Enfin, je valide et approuve toutes les observations de M. et Mme DARROUSSAT (voisins).



R6 Madame Bénédicte LUCAS - 239 chemin de l'ARRIOU 40440 ONDRES Parcelle AP239

R6.1 Je souhaite vous alerter du caractère inondable de la parcelle, je vous dépose quelques photos pour preuve. Merci de prendre en compte cet élément pour une bonne évacuation des eaux de nos terrains.



R6.2 Je souhaiterais avoir confirmation du classement en zone Uhp1 de la parcelle AP239.

R7 Monsieur et Madame ALSUGUREN Joseph - 676 avenue du 8 mai 1945 40440 ONDRES Et la Famille POLI - Pascal, Christine et François, avenue du 8 mai 1945 40440 ONDRES

Nous sommes d'accord avec la famille POLI pour que la hauteur des bâtiments soit revue à la baisse.

3.4. Réponse de la Communauté de communes Le Seignanx

R1 Madame Sylvie BRACHET - 345 Impasse LESBOUYRIES 40180 TERCIS LES BAINS

A l'occasion de la future modification du PLU, je demande que le morceau de terrain (de la parcelle AP240) dont je reste propriétaire à l'issue de la vente à l'EPFL, soit bien rendu constructible et reclassé comme tel.

Le classement en zone Uhp.1 de la parcelle AP 240p (partie située hors périmètre de la ZAC), est bien prévu dans le projet.

L1 Foncière Aménagement - Groupe SGE

Conformément aux dispositions légales stipulées dans l'annonce publique du site internet municipal, comme par voie de presse ; nous souhaitons vous faire part de nos observations relatives à certaines dispositions envisagées dans la modification N°4 du PLU de la commune d'Ondres ; assorties de propositions complémentaires à intégrer dans celle-ci.

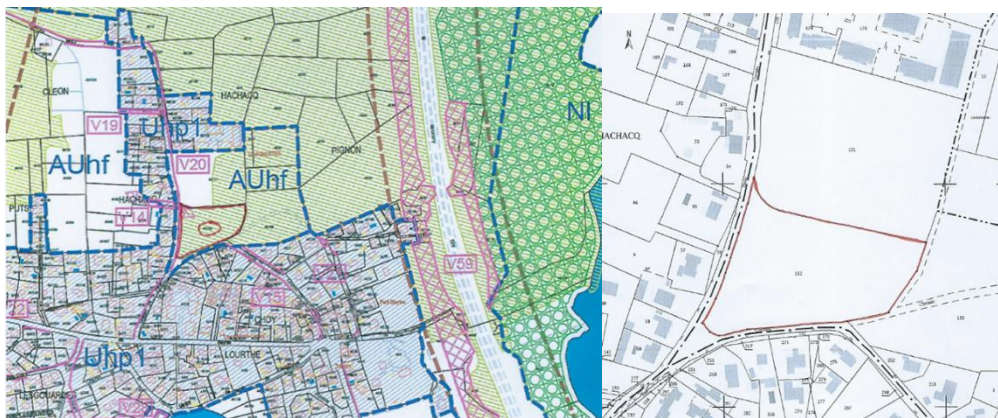
Dans le cadre de cette modification N°4, nous constatons l'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser d'habitat fermée (AUhf) correspondant au projet des « Trois fontaines », située au Sud-est de la commune en périphérie d'un tissu pavillonnaire et d'un massif forestier.

Lors de nos entretiens avec M. le Maire en 2004 et en juin 2010, et suite à une demande de la municipalité souhaitant acheter une bande de terrain pour l'élargissement du chemin de PIRON ; il avait été convenu que notre parcelle, située chemin de PIRON et chemin de CHOY cadastrée section AE numéro 152, pourrait être classée en zone constructible lors de la prochaine modification du PLU.

Aujourd'hui nous constatons que les travaux d'élargissement, chemin de PIRON, sont en cours de réalisation et que notre terrain est desservi par l'ensemble des réseaux.

Ce dernier se trouve entouré d'un tissu pavillonnaire relativement dense classé en Uhp1 sur le plan de zonage (cf documents joints).

Au regard de ces différents éléments, nous demandons que la zone AUhf dans laquelle se situe notre terrain soit ouverte à l'urbanisation en zone Uhp1.



Il n'est pas prévu, dans la présente procédure de modification du PLU, de procéder au classement en zone urbaine de la parcelle AE 152 et ce, pour plusieurs raisons :

- Le secteur où se situe le terrain objet de la demande, n'est pas un secteur d'urbanisation prioritaire pour la commune ;
- Le terrain est situé dans la zone d'aléa fort-incendie de forêt incompatible avec un projet d'urbanisation. La levée de cette mesure de protection ne peut être effectuée par le biais d'une procédure de modification du PLU (article L. 153-31 du code de l'urbanisme).

R2 Monsieur et Madame DARROUSSAT - 35 impasse de l'ARREOUS 40440 ONDRES

Les remarques suivantes portent sur la modification du PLU en vue de la réalisation de la ZAC des Trois Fontaines à Ondres (secteur Uhc2).

Nous résidons dans une zone Uhp1 et sommes proches riverains d'une zone Uhc2.

R2.1 - Les nuisances pendant les travaux

La durée des travaux d'aménagement de la ZAC des Trois Fontaines est estimée à environ 7 ans. Il est possible que cette durée soit supérieure puisque les constructions ne se feront qu'au fur et à mesure que les ventes auront lieu.

Nous nous inquiétons sur les nuisances provoquées par un tel chantier, sur une longue durée, et qui se révéleront sous différents aspects, tels que (selon nos propres expériences passées) :

- Excès de bruit dus à des circulations intenses de véhicules et d'engins à moteur et ce sur des plages horaires étendues.
- L'augmentation de la circulation de véhicules à moteur amènera en outre un accroissement des risques d'accident.
- Pollution d'origines diverses telles que brûlage de déchets sur les chantiers, fuites de carburant ou autres produits chimiques, poussières, ...
- Comportements indécents de certains personnels.

Des procédures strictes doivent être mises en place par les différents intervenants qui doivent régulièrement s'assurer de leur bon suivi et mettre à disposition des riverains des chantiers un cahier de réclamations facilement accessible.

Ces procédures peuvent inclure :

- Obligations d'effectuer les travaux bruyants dans les plages horaires similaires à celles retenues pour les particuliers utilisant des engins à moteurs thermiques (en respectant les repos dominicaux).
- Pas de travaux bruyants les samedis et dimanches et jours fériés.
- Récupération de TOUS les déchets et élimination selon les réglementations en vigueur (déchetteries, entreprises spécialisées, ...).
- Pas de feux à l'air libre.
- Mise à disposition de sanitaires en nombre suffisant pour les personnes travaillant sur les chantiers.

Nous demandons aussi la mise en place d'un numéro vert et d'une adresse mel dédiée pour pouvoir signaler en temps réel les anomalies.

Les garanties de bonne gestion des chantiers afférents à la réalisation de la ZAC des Trois Fontaines, reposent sur le cahier des charges de la ZAC, et les règles précises qui seront édictées aux entreprises lors de la cession des lots. L'aménageur de la ZAC s'engage à veiller au respect de ces règles, et à mettre en place un référent pour l'information des riverains.

R2.2 - Ecoulement des eaux pluviales

Comme cela a été demandé à plusieurs reprises, les écoulements des eaux de ruissellement, qui peuvent être très abondants lors des forts épisodes de pluies, sont à notre avis à traiter en priorité.

Du fait du peu de perméabilité des sols environnants les eaux pluviales ruissellent très vite, actuellement en suivant les pentes naturelles, peu aménagées vers le chemin de l'ARRIOU où elles rejoignent les déversoirs existants.

Des références aux pentes et au contexte climatique local sont d'ailleurs mentionnées dans le rapport de présentation.

Le démarrage des travaux risque d'occasionner des débordements, une détérioration de ces écoulements sommaires, pouvant mener à des inondations des propriétés riveraines.

La gestion des eaux pluviales dans le contexte des chantiers, en particulier aux abords du chemin de l'Arriou, sera une préoccupation de l'aménageur de la ZAC tout au long des travaux. En phase d'aménagement définitif, ces écoulements, aujourd'hui non canalisés, seront dirigés vers des fossés d'évacuation et des bassins de stockage.

R2.3 - Volet social, recherche de mixité

Nous demandons que la même qualité de construction et d'équipements soit appliquée à tous les logements construits dans le cadre de ce projet, c'est-à-dire qu'il n'y ait pas une qualité haut de gamme réservée à certains immeubles ou logements de standing et une qualité différente pour les logements destinés aux locations sociales ou aux programmes d'accèsion à la propriété (pas de discrimination entre les futurs habitants de la zone). Il serait d'ailleurs souhaitable que cette mixité s'opère à l'intérieur de tous les immeubles (pas de ségrégation ou de « ghetto »).

L'objectif de mixité sociale est, dans le projet de ZAC, indissociable de la qualité architecturale, paysagère, environnementale pour les constructions qui verront le jour. Il n'y aura pas de différence qualitative de traitement des constructions selon leur vocation, sociale ou d'accèsion classique.

R2.4 - Aménagement du chemin de l'ARRIOU

Actuellement ce chemin dessert les habitations se trouvant le long de cette voie, celles de l'impasse de l'ARREOUS et la zone artisanale de l'ARRIOU.

Depuis l'aménagement de cette dernière zone, la circulation a fortement augmenté sur le chemin de l'ARRIOU, notamment par le passage fréquent de véhicules utilitaires (parfois à vive allure) et des camions de livraison (dont des semi-remorques parfois obligés d'effectuer des manœuvres délicates).

Avec l'aménagement de la ZAC des Trois Fontaines cet accès risque d'être rapidement saturé et le risque routier d'augmenter en conséquence.

Nous demandons donc que cette voie ne soit pas utilisée pour la circulation des véhicules devant se rendre sur les chantiers de la ZAC (dont camions de livraisons, engins de chantiers, utilitaires divers, ...) et ne puisse par ailleurs pas être utilisée par les futurs habitants de la ZAC pour lesquels d'autres accès seront créés.

Pour améliorer la circulation sur le chemin de l'Arriou et sécuriser les déplacements piétons et cyclistes, une étude va être menée en intégrant les problèmes actuels et les conséquences éventuelles liées au futur quartier des Trois Fontaines. Le phasage de l'opération en trois tranches va permettre de mener cette étude en priorité avant de créer l'accès sur le chemin de l'Arriou. De plus, les engins de chantier pénétreront sur le site par un accès unique sur la RD26.

R2.5 - Aménagement de la RD 26

Cette voie va certainement être modifiée pour faire face à l'accroissement du trafic généré d'une part par les chantiers puis plus tard par les nouveaux habitants.

Nous demandons que les voies d'accès soient correctement dimensionnées, que des limitations de vitesse soient mises en place et régulièrement contrôlées et que les véhicules utilisés soient aussi contrôlés (vitesse, bruit, échappement, ...) et ce dès le début des travaux de façon à limiter les risques d'accident.

La RD 26 est vouée à devenir une voie urbaine plus adaptée à sa nouvelle fonction de desserte et d'entrée du centre-ville. A cette fin, une étude menée par les services du Conseil Départemental est en cours. Elle a pour objet son réaménagement, avec, entre autres, la création d'un carrefour desservant le quartier des Trois Fontaines. La future physionomie de cette voie aura pour objectif de limiter la vitesse et la place de l'automobile par un nouveau profil de voie et des aménagements qui sécurisent les déplacements piétons et cyclistes ainsi que les sorties des riverains.

R2.6 - Electricité

L'installation des nouveaux compteurs communicants fait l'objet de controverses, notamment quant à leur dangerosité potentielle.

En conséquence, nous demandons, comme le préconisent divers experts, que les câblages électriques, aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur des habitations soient blindés, que les répéteurs, répartiteurs, concentrateurs, et autres équipements nécessaires au fonctionnement de tels systèmes soient isolés et installés à l'écart de toute habitation de façon à limiter l'exposition des habitants et des riverains aux ondes électromagnétiques.

Les constructions respecteront les normes en vigueur en la matière.

R2.7 - Divers

Nous demandons :

- Une mise à disposition de cahiers des charges (immobilier, espaces publics, espaces verts, ...). (D'une manière générale, ces éléments se trouvent dans le PLU mais nous aimerions pouvoir en suivre l'application concrète).
- Que toutes les constructions prennent bien en compte le volet respect de la santé et environnement (donc un habitat sain à tous points de vue), avec par exemple des hauteurs d'immeubles réellement maîtrisées, la préservation de l'intimité des habitants (et aussi des riverains de la ZAC), peut-être la mise en place de toitures végétalisées, l'utilisation de matériaux « écolos » etc. pour que ce projet serve de « bon » exemple plutôt que de « mauvais ».

Le cahier des charges et les fiches d'îlots, ainsi que l'intégralité du dossier de réalisation et du programme des équipements publics sont consultables (auprès de la commune d'Ondres ou de la SATEL).

L2 Madame Eva BELIN - 150 chemin de CHOY 40440 ONDRES

L2.1 - Motivations de cette 4^{ème} modification du PLU

Les vraies raisons de cette modification semblent clairement relever de l'instauration d'un régime dérogatoire visant à favoriser les promoteurs.

L'inégalité des règles entre ce projet et les autres à venir sur la commune ne saurait être justifiée et justifiable (hauteur des bâtiments, mixité sociale, aires de stationnement).

On peut s'interroger sur cette démarche qui fait passer en force ce que prévoit le PLUi « retoqué » récemment.

Ce premier point apparaît comme un jugement de valeur auquel il peut être répondu que la modification du règlement du PLU a pour objet principal la réalisation du projet de ZAC dont l'objectif de création de 462 logements est indissociable de la qualité architecturale, paysagère

et environnementale du futur quartier, et d'une exigence de mixité sociale très importante. Chaque règle est modifiée pour l'atteinte de ces objectifs.

Le lien qui est fait avec le PLUi, document en cours d'élaboration, est sans objet avec la présente procédure de modification.

L2.2 - Procédure inadaptée

De plus, vu l'ampleur des modifications prévues, il est clair qu'une révision du PLU aurait été nécessaire.

La mention dans le document de « modifications non substantielles » ne peut certainement pas être retenue.

En effet, avec 462 logements prévus et 900 personnes attendues, soit une augmentation de 25% du nombre total de résidences principales dans la commune, nous sommes loin d'un projet marginal !

Néanmoins, chacun aura compris que, la loi interdisant que la même collectivité soit à l'origine de l'élaboration, d'un PLUi et d'une révision d'un PLU, une procédure de simple modification est ici une belle aubaine pour contourner cette règle.

La procédure de modification du PLU est adaptée aux modifications envisagées. Le rapport de présentation rappelle, p.3, que ces modifications n'entrent pas dans le champ de la révision. Le rapport de présentation détaillant de façon exhaustive toutes les modifications apportées, il est aisé de démontrer qu'il n'est pas prévu :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- d'évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Le lien avec le PLUi, document en cours d'élaboration, est sans objet avec la présente procédure de modification.

L'expression « *modifications non substantielles* » est sortie de son contexte : elle est utilisée uniquement pour qualifier les corrections et modifications du règlement. Celles-ci ne concernent pas la ZAC des Trois Fontaines mais l'ensemble des modifications du règlement permettant d'en améliorer la portée et la compréhension.

L2.3 - Incohérences avec le PADD

Les préconisations du PADD sont claires, mais aucune n'est respectée :

- Création d'une 2^{ème} école : rien n'est prévu dans le projet présenté
- Mixité sociale sur chaque programme : le projet prévoit une honteuse répartition qui vise à rassembler tous les logements sociaux dans un seul bâtiment, empêchant de fait toute mixité sociale.
- Absence d'anticipation des capacités de raccordements aux réseaux existants en particulier en matière d'assainissement

- Saturation du réseau routier : dans ce secteur déjà très tendu en termes de circulation, il est illusoire de penser que 900 véhicules de plus seront absorbés sans qu'aucun aménagement ne soit prévu. L'argument visant à inciter les nouveaux résidents à utiliser des cheminements doux ne peut être entendu puisque ces chemins piétonniers n'amèneront jamais plus loin que la Mairie... Toutes les personnes ayant besoin de se rendre plus loin prendront bien évidemment leur véhicule.
- Absence d'offre de transport en commun : dans la suite du point précédent, il va de soi qu'en l'absence de transports en commun existants ou en prévision, aucune alternative à la voiture ne semble possible.
- Sécurisation des accès non prévue : à ce jour, aucun aménagement ne semble prévu pour sécuriser l'accès via la RD 26. Un simple « tourne à gauche » devrait être mis en place. Là aussi, compte tenu du trafic actuel et en prévision de l'afflux de véhicules à venir, la dangerosité des lieux semble évidente.

Les supposées « *incohérences avec le PADD* » listées ici reposent sur un jugement de valeur et, pour certaines, ne concernent pas la présente procédure. Pour les points concernant les objets de la procédure de modification, des réponses peuvent être apportées.

« *Mixité sociale sur chaque programme* » : un îlot (et non pas un bâtiment) est totalement consacré à la création de logements locatifs sociaux. La mixité sociale est toutefois présente sur d'autres îlots (coexistence de logements en accession et de logements libres).

« *Absence d'anticipation des capacités de raccordements aux réseaux existants en particulier en matière d'assainissement* » : Les extensions, raccordements, renforcement des réseaux, en particulier le renforcement de la station d'épuration, sont prévus dans le programme des équipements publics et le dossier de réalisation. Ces documents ont été approuvés par délibération du conseil municipal le 28 octobre 2016.

« *Saturation du réseau routier* » : le projet de ZAC s'intègre dans un schéma de voirie pensé à plus grande échelle dont les travaux débutent en 2017 (itinéraire Beyres-Claous avec création d'un giratoire sur le RD 26) ou sont déjà réalisés (nouvelle liaison RD 26- RD 85 inaugurée début 2017). En ce qui concerne les liaisons douces, le réseau prévu au sein du projet trouvera à se raccorder sur de nouvelles liaisons en projet. Le plan global de déplacement a déjà fait l'objet d'une étude menée par la commune d'Ondres en collaboration avec l'AUDAP. Ce plan global a été complété par un plan spécifique des déplacements doux. Ces plans de déplacements sont en cours de développement en partenariat avec la Communauté de communes du Seignanx, et le conseil départemental des Landes, dès 2017.

« *Absence d'offre de transport en commun* » : le point central du secteur sud de la ZAC est situé à moins d'1km de l'arrêt du réseau XL'R - ligne 7 (Soustons-Bayonne). Le projet de centre commercial, prévoit l'extension de la ligne B Chronoplus ou la mise en place d'une navette, avec un arrêt au droit de la ZAC. Enfin, la commune d'Ondres a demandé son rattachement au périmètre des transports urbains de l'agglomération de Bayonne.

« *Sécurisation des accès non prévue* » : l'étude pour l'aménagement de la RD 26 (citée plus haut) va évaluer la mise en place d'un carrefour au niveau de l'entrée du secteur sud.

L3 Monsieur Dominique LAPIERRE - 173 allées des Bardouns 40440 ONDRES

Contestation du bien-fondé de la démarche.

Sur la forme

L3.1 - Démarche injustifiée

Les objets de cette modification du PLU tels qu'énoncés dans l'article 1 de l'arrêté de prescription sont sans réel fondement. Ils relèvent davantage d'un inventaire à la Prévert que d'une démarche cohérente. Il ressort clairement que les vrais motifs de cette démarche sont d'instaurer un régime dérogatoire aux règles du PLU, favorisant ainsi l'aménageur et les promoteurs immobiliers potentiels de la ZAC et permettant à la commune de s'exempter des règles qu'elle a elle-même instituées et auxquelles tout autre projet à venir continuera à être soumis. En ce sens on peut parler d'une démarche de discrimination.

Cf. Réponse donnée en L2.1

L3.2 - Procédure inappropriée dans son opportunité, voir sa légalité

En application de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, la procédure de modification n'est pas compatible avec les atteintes à « l'économie générale du PADD » ainsi qu'avec la réduction d'un espace boisé ou d'une zone agricole.

Dans le cas présent il s'avère que ces 3 obstacles figurent dans le projet d'ouverture à l'urbanisation.

Cf. Réponse donnée en L2.2 sur le choix et la validité de la procédure. La citation de l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme, devenu article L. 153-31 du même code, est désuète. Il n'est plus fait référence à « *l'économie générale du PADD* » mais au changement des orientations du PADD. De même, il n'est pas question dans cet article de « *réduction d'un espace boisé* » mais de réduction d'un « *espace boisé classé* ». Enfin, la présente modification du PLU n'entraîne pas la réduction d'une zone agricole mais l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser d'habitat.

L'ouverture à urbanisation de près de 500 logements pour ce seul programme représente une densification de l'ordre de 25% des résidences principales de la commune et une augmentation de l'ordre de 900 nouveaux habitants. Il est illusoire de penser que l'urbanisation de cette zone dissuadera les autres « projets privés » potentiels et exercera ainsi une régulation du marché. Le rythme actuel de la densification viendra se cumuler à ce projet de ZAC.

Il convient de rappeler que le SCoT place la commune d'Ondres au rang des communes du cœur d'agglomération, au même titre que Tarnos, ce qui a comme implication la création d'un nombre important de logements à l'horizon 2025. Le rapport de présentation (p.5) fait état de ces objectifs. Le projet de ZAC est complémentaire des projets privés qui voient le jour par ailleurs, en conformité avec le SCoT.

A cela s'ajoutent d'autres modifications majeures telles que la création d'une nouvelle zone répondant à des règles spécifiquement plus permissives, la perte de plus de 7ha de terres agricoles effectivement cultivées et enfin, au sein de l'ilot N°3 tel que défini par la SATEL, l'espace boisé ne sera pas totalement préservé.

Il ressort que l'ensemble des éléments cités plus haut est de nature à porter atteinte à l'économie du PADD. Dans ces conditions, contrairement à ce qui est dit dans l'objet de l'enquête, nous n'avons pas à faire à « des modifications non substantielles » du type actualisation aux nouvelles réglementations ou rectification d'erreurs matérielles.

Cf. Réponse en L2.2 et L3.2

De ce fait en contradiction avec ce qui est prétendu en introduction du dossier, il y avait donc nécessité de procéder à une révision du PLU et non à une simple modification. Hors il s'avère, en application de la Loi ALUR que la procédure de révision est incompatible avec l'élaboration d'un PLUI par la même personne morale (EPCI). Ce choix précipité d'une modification permet donc de contourner la réglementation stricto sensu et ainsi de se soustraire à l'application des normes « Grenelle 1 et 2 » rendues obligatoires depuis le 13/07/2013.

Cette remarque sur le PLUi en cours d'élaboration est sans objet avec la présente procédure. A noter toutefois que deux procédures, élaboration d'un PLUi et modification d'un PLU communal, peuvent être menées concomitamment.

Il est d'ailleurs à noter que dans le cadre de la procédure adoptée de la modification, la délibération n°11 du conseil communautaire du 14/12/2016 est loin d'être motivée comme l'exige l'article L. 123-13-1 du code de l'urbanisme :

« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

La délibération du conseil communautaire du 14 décembre 2016 est motivée de façon détaillée et précise. Ces éléments sont en partie repris dans le rapport de présentation de la ZAC (p.3). Une copie de ladite délibération est jointe au présent document.

L3.3 - Démarche non orthodoxe

Il est peu cohérent qu'une même personne morale (EPCI) diligente 2 procédures qui se chevauchent dans leurs objectifs et dans le temps, avec un risque avéré de faire apparaître des divergences sur certains points (ce qui sera démontré ci-dessous).

Il convient de rappeler que le PLUI destiné à couvrir les communes du Seignanx, entre autres Ondres, a été arrêté lors du conseil communautaire du 20/04/2016 et a recueilli un avis favorable du conseil municipal d'Ondres le 26/07/2016. Ce PLUI étant actuellement en phase finale d'ajustement avant enquête publique, il apparaît que ce court-circuitage de procédures est totalement illogique.

Comme il est dit plus haut, deux procédures, élaboration d'un PLUi et modification d'un PLU communal, peuvent être menées concomitamment.

Sur le fond

L3.4 - Cohérence avec le PADD

Certaines modifications ne sont pas compatibles avec le PADD (prescriptions mixité sociale).

- D'autres éléments figurant au PADD sont restés en suspens, comme l'absence de garantie sur le fait que le réseau routier actuel puisse sans évolution notoire supporter le trafic lié à 500 logements supplémentaires. Ce programme qui prévoit 2,25 places de stationnement par logement aura sans aucun doute un impact très important sur le trafic routier local déjà saturé dans ce secteur.

[Cf. Réponse en L2.3](#)

De toute évidence la RD 26 et le chemin de l'ARRIOU n'ont pas une capacité suffisante pour recevoir le trafic supplémentaire engendré par la totalité du projet ZAC.

[Cf. Réponse en R2.4](#)

- Il convient de prendre en compte également la confirmation de l'absence de l'offre escomptée en matière de desserte de transports en commun. Réalité accentuée par la remise en cause du projet « pôle commercial des allées shopping ».

[Cf. Réponse en L2.3](#)

- Il subsiste également des incertitudes quant à la capacité du réseau d'alimentation électrique existant en périphérie immédiate pour desservir les constructions de l'ensemble de la ZAC.

[Cf. Réponse en L2.3](#)

- Les aléas dus à l'érosion des sols et inondations n'ont à ce jour pas reçu de réponse cohérente ; il en est de même en ce qui concerne les mesures de protection de la qualité des eaux de baignades lors des épisodes de fortes pluies (avis des services de l'Etat compétents en matière d'environnement).
La prise en compte du phénomène de sensibilité des sols à l'érosion est détaillée p.30 du rapport de présentation avec des mesures concrètes, y compris en phase de travaux. En ce qui concerne la qualité des eaux de baignade, il faut rappeler que le site sera bien évidemment raccordé au réseau d'assainissement collectif.
- Alors que le SCoT encourage la sanctuarisation des terres agricoles, ce projet engendre la perte de 7,2ha de terres qui étaient cultivées jusqu'alors, essentiellement en céréales.
Le projet de modification du PLU n'est pas soumis aux dispositions du décret du 31 août 2016 relatif à l'étude préalable et aux mesures de compensation prévues à l'article L. 112-1-3 du code rural et de la pêche maritime (compensation de la consommation de terres agricoles). Le projet de modification du PLU a été soumis à l'avis du syndicat du SCoT.
- Contrairement à ce que préconise l'article R 151-6 du code de l'urbanisme un document OAP (orientation d'aménagement et de programmation) spécifique au nouveau quartier des Trois Fontaines n'a pas été préalablement établi.
Il est prévu d'adjoindre au projet une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation spécifique au secteur de la ZAC. Il s'agit d'un choix et non d'une obligation imposée par le code de l'urbanisme.

En un mot, l'ouverture à urbanisation est préméditée dans la mesure où les conditions requises ne sont pas remplies.

On remarquera d'autre part qu'au travers des différents documents, une ambiguïté est entretenue entre les termes de programme immobilier, opération immobilière, quartier et les 11 ilots de la ZAC proposés aux promoteurs, ce qui ouvre la voie à une grande opacité dans l'application de la réglementation.

Le règlement, qui constitue, avec les orientations d'aménagement et de programmation, la partie opposable du PLU, emploie des termes très clairs qui ne font pas l'objet d'interprétation : « *programmes* » ou « *programmes d'ensemble* ».

L3.5 - Instauration d'une nouvelle zone (Uhc2) comportant des règles plus permissives et donc discriminatoire par rapport à la zone déjà existante du même type (Uhc1)
Cette nouvelle zone se situant entre le cœur de ville actuellement classé Uhc et la périphérie immédiate classée Uhp1, il est préjudiciable que les nouvelles règles proposées ne soient pas de nature à assurer une transition réglementaire logique et une équité entre les contraintes des trois nouvelles zones constituées.

Cf. Réponse en L2.1 et L3.1

A noter que la zone N1 de la ZAC (ex parcelle AL195) est classée au PLU actuel Uhp3 et AUhf au PLUI. Dans cette modification, elle passe en Uhc2 (règlement graphique ref 1). Cette spécificité par rapport aux autres parcelles n'a été notifiée à aucun moment.

Effectivement, cette parcelle intégrée au périmètre de la ZAC qu'il est prévu de classer en zone Uhc.2, est actuellement classée en zone urbaine Uhp.3 et non en zone à urbaniser. Il convient de corriger le rapport de présentation (p.11).

De toute évidence en matière de cadre de vie, l'abaissement d'un certain nombre de contraintes répond davantage à l'intérêt des promoteurs qu'à celui des administrés Ondrais.

L3.6 - Hauteur des bâtiments = régime dérogatoire au PLU + non compatible avec le PLUI

Modifications non conformes avec les conclusions du document « mise en compatibilité du document d'urbanisme »

- R+3 et non plus R+2 comme prévu au projet initial. Les chiffres n'ont cessé d'augmenter au fil des documents : 13m à la gouttière lors de la réunion du 12/07/2016 puis 13,50m + 3m au faîtage dans cette 4^{ème} modification au lieu de 8m à la gouttière en zone Uh1 du PLU actuel.
- Pente du toit de 35% maximum alors que le PLUI elle est de 35% à 50%.

Cette remarque appelle les précisions suivantes :

La hauteur maximale retenue de 13,50m à l'égout de toiture permet la réalisation de 4 niveaux habitables sur socles de stationnement.

Cette option permet de répondre aux objectifs de densité préconisés par le SCoT (40 logements à l'hectare) tout en abaissant le coefficient d'emprise bâtie et donc en préservant une part très importante des espaces verts sur l'ensemble du projet (34,6% d'espaces verts collectifs).

Ces hauteurs maximales permettent également l'intégration en ouvrage de nombreuses places de stationnement avec par conséquent la limitation du stationnement extérieur.

Le plan de composition du projet (p.6 du rapport de présentation) montre que les hauteurs maximales seront atteintes de façon très ponctuelle et très localisée, en rythmant les façades des bâtiments : le long de la RD 26 (effet de rue), sur la partie sud du projet (utilisation de la pente naturelle), et de façon très ponctuelle sur le secteur nord. En comparaison, les premières versions du projet se basaient sur des hauteurs de R+2.5 soit 4 niveaux habitables et étaient appliquées sur un nombre plus important d'îlots.

La règle d'une pente de toit de 35% maximum est une contrainte visant à bien encadrer les hauteurs maximales.

L3.7 - Mixité sociale = régime dérogatoire au PLU + non compatible avec le PLUI

La règle de répartition des logements sociaux inscrite au PLU actuel se trouve modifiée. Ainsi certains des 11 programmes de construction pourront être à 100% « sociaux » et d'autres à 0% (compte-rendu de la commission « politique de la ville » 12/07/2016) : cela est contraire aux prescriptions du PADD et aux principes validés par l'enquête publique préalable à la DUP.

Cette dérive n'est pas de nature à favoriser la mixité sociale et l'intégration des plus défavorisés et l'on peut aisément craindre à terme la création de mini ghetto tel que constatés dans des situations similaires.

Cf. Réponse en L2.3

L3.8 - Aire de stationnement = régime dérogatoire

PLU actuel « pour les opérations de construction de plus de 4 logements, 2 places de stationnement par logement et un nombre équivalent à 25% de places de stationnement supplémentaires à usage collectif ainsi qu'un espace de stationnement couvert pour les deux roues ».

PLU modifié : répartition du stationnement calculé sur l'ensemble du programme et non plus sur le terrain d'assiette de chaque îlot.

Abandon de la contrepartie financière au cas où il n'y aurait pas assez de parking dans le terrain d'assiette = modification uniquement justifiée par la dérogation précédente.

L'instauration du principe de mutualisation des règles de stationnement permet dans un premier temps de traiter de façon qualitative les espaces extérieurs en limitant la place de l'automobile dans le paysage. Imposer un éloignement de son véhicule peut également favoriser de nouvelles pratiques et orienter les habitants vers de nouveaux modes de déplacements. La contrepartie financière à laquelle il est fait référence ici (participation pour non réalisation des aires de stationnement) a été abrogée par la loi de finances rectificative du 29 décembre 2010 (rapport de présentation-p.9).

L3.9 - Emprise au sol = modifications non spécifiques à la ZAC
PLU : 50% d'emprise

L3.10 - Espaces libres = modifications non spécifiques à la ZAC
PLU : « tout programme comportant 4 logements et plus, et/ou de 3 lots et plus doit s'articuler autour des espaces verts existants et comporter au moins 10% du terrain d'assiette en espaces libres tels que définis à l'article 14 du préambule ».

Les règles d'emprise au sol et d'espaces libres ne sont pas modifiées par la présente procédure.

L3.11 - Modifications des règles applicables à la zone Uc = sans rapport avec la ZAC
Cette modification n'a aucun rapport avec la ZAC, objet principal de la démarche.
L'extension des droits figurant au PLU actuel pour la zone Ucc constitue là encore un abaissement des contraintes dont l'objectif était la protection des zones naturelles.

« Chapitre 4 PLU : Dispositions applicables à la zone UC :

La zone urbaine de campement (Uc) comprend 3 secteurs :

- Ucc : secteur Urbain de campement et/ou de caravanage (camping - caravanning)
- Ucch : secteur Urbain de campement et/ou de caravanage (camping - caravanning) ; d'hôtellerie et/ou de para-hôtellerie de tourisme ; de type village de vacances et/ou résidence séniors,
- Ucgv : secteur Urbain de campement et/ou de caravanage d'accueil des gens du voyage. »

L'ouverture d'éventuelles installations du type « parc de loisirs » n'était absolument pas prévu dans les projets d'aménagement de cette zone actuellement forestière.

Cette modification du règlement du PLU n'a effectivement pas de rapport avec le projet de ZAC. Elle est expliquée en p.9 du rapport de présentation. Une procédure de modification peut comprendre plusieurs objets. Rappelons que les équipements de loisirs sont déjà autorisés par le règlement de la zone Uc. La modification permet à ces projets d'être portés par des gestionnaires spécialisés sans être obligatoirement intégrés à un parc résidentiel de loisirs.

L4 - Famille POLI-GELOT

L4.1 Notre première remarque concerne une modification de PLU en page 19, qui nous fait comprendre que la mairie ne tient pas compte de ses engagements et promesses.

« Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone Uhc. La zone urbaine d'habitat centrale, dite « Uhc » comprend deux secteurs :

- Uhc 1 : secteur du centre-ville ;
- Uhc 2 : secteur correspondant au projet de zone d'aménagement concerté des Trois Fontaines.

Article 10 - zone Uhc : Hauteur maximale des constructions

En zone Uhc1 : la hauteur maximale des constructions à l'égout est limitée à 8 mètres pour les constructions à usage d'habitation et à 11m pour la partie du bâtiment comprenant au moins une

activité commerciale et/ou de service en rez-de-chaussée. Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise, sur justification technique pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La surface admise à 11m à l'égout est égale à la surface de l'activité commerciale et/ou de service en rez-de-chaussée. Le changement de destination des locaux à usage commercial et/ou de service de rez-de-chaussée permettant de réaliser un bâtiment de 11m à l'égout est interdit.

En zone Uhc2 : la hauteur maximale des constructions à l'égout ou à l'acrotère est limitée à 13,50 mètres + 3 mètres maximum au faîtage. »

Nous comprenons qu'au niveau de la ZAC des Trois Fontaines, la hauteur autorisée pour le bâti a été augmentée. La nouvelle réglementation propose d'atteindre les 13,5 mètres à l'égout du toit et 16,5 mètres de hauteur maximale ! Même au niveau du centre bourg, cette hauteur reste à 11 mètres, et uniquement pour les bâtiments ayant un commerce en RDC (cas du bâtiment de Carrefour City) !

Nous ne voyons pas pourquoi cette hauteur a besoin d'être augmentée si ce n'est pour des raisons pécuniaires. Il n'y a plus de cohérence de hauteur de bâti sur une même zone classée « Uhc » (zone urbaine d'habitat centrale). Nous rappelons que la grande partie de la ZAC des Trois Fontaines n'est pas une zone centrale. La modification telle qu'elle est présentée va permettre de construire des immeubles encore plus hauts R+4 (rez de chaussée + 4 étages), dans une zone qui n'a aucune continuité « architecturale » avec les immeubles du centre bourg. Quelle est la cohérence et cohésion de ce projet vis-à-vis du bourg ?

Cela nous évoque, à une autre échelle, la construction dans les années 60 de grandes barres d'immeubles loin des centres villes et qui font malheureusement aujourd'hui souvent les premiers titres des journaux !

A titre de comparaison, la limite maximale de hauteur dans la rue que nous habitons à Toulouse centre-ville est de 12m à l'égout du toit.

Nous avons déjà soulevé ce point lors des différents échanges sur le projet de la ZAC. La mairie ne tient pas compte de ces remarques et des alertes des riverains.

[Cf. Réponse en L3.6](#)

L4.2 Notre deuxième remarque concerne le pourcentage de logements sociaux. Le % des logements sociaux est de 30%. « Dans le secteur Uhc2, la réalisation des logements sociaux, pour remplir les obligations mentionnées ci-dessus, peut être répartie sur l'ensemble du programme de la zone d'aménagement concerté des Trois Fontaines » donc ces 30% s'appliquent sur la totalité du projet. Mais ce projet est constitué de plusieurs tranches (tranches conditionnelles dans le jargon des affaires). Est-ce que la mairie va porter le nombre total uniquement sur les premières tranches ce qui implique d'intensifier le nombre de logements au m2, et donc d'élever la hauteur des immeubles ?

Les terrains sont-ils disponibles dès à présent pour le projet (la procédure d'expropriation n'est pas terminée) ? La mairie a-t-elle l'intention d'intensifier les logements au m2 selon le résultat de la procédure ?

[Dans le dossier de réalisation, le programme est détaillé pour chaque îlot, indépendamment des tranches de réalisation. Il n'est pas prévu d'élever la hauteur des constructions.](#)

[La procédure d'expropriation ne concerne pas la présente procédure de modification du PLU.](#)

L4.3 Une dernière remarque concerne toujours notre inquiétude quant au trafic de la RD 26 avec les 462 logements prévus ! Comment absorber ce trafic et maîtriser « le cheminement doux » vers le bourg ?

Cf. Réponse en R2.5 et L2.3

L4.4 Enfin, globalement le PLU n'est pas très lisible avec des renvois à des annexes qui elles-mêmes renvoient sur des fiches, avec des renvois à des articles du préambule qui ont été supprimés...

Le préambule est remplacé par un lexique. Les renvois au préambule qui pourraient subsister dans la partie écrite du règlement relèvent d'erreurs et seront donc corrigés.

L4.5 Nous restons très circonspects sur les modifications proposées dans le PLU.

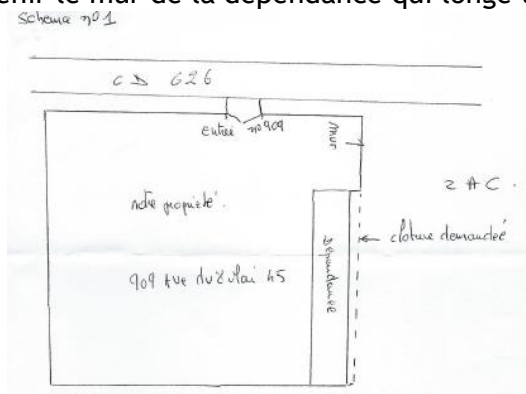
L4.6 Nous réaffirmons notre opposition à la majoration de la hauteur maximale autorisée pour la zone Uhc2. C'est en contradiction avec le projet initial qui se voulait en rupture avec la dysharmonie constatées des constructions déjà réalisées à Ondres par des promoteurs divers. Non aux blocs d'immeubles !

L5 - Madame CASTAGNET Maryse et Monsieur SAGASPE François - 909 avenue du 8 mai 1945 40440 ONDRES

Requête suite à la 4^{ème} modification du PLU concernant la ZAC des Trois Fontaines

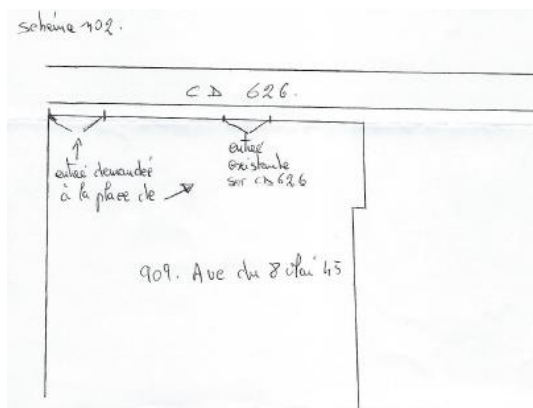
L5.1 Le champ de maïs mitoyen de notre propriété, devenant constructible, nous demandons la création d'une clôture entre notre propriété et cette parcelle, à la charge du promoteur, pour nous protéger de toute intrusion, par l'accès de cette nouvelle zone d'habitation.

Cette clôture devrait être alignée sur le mur existant dans sa première partie, et laisser la possibilité de pouvoir entretenir le mur de la dépendance qui longe la parcelle.



Cette demande peut être prise en compte dans le projet. L'aménageur est à la disposition de Mme CASTAGNET et de M. SAGASPE pour l'étudier.

L5.2 Demande la possibilité à l'occasion des travaux de voirie, de déplacer l'accès de notre propriété sur la RD 26 pour des raisons de sécurité (augmentation du trafic).



Le déplacement de l'accès sur la route départementale doit faire l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du conseil départemental des Landes (UTD de Soustons). Elle sera appuyée par la commune d'Ondres.

L5.3 La ligne moyenne-tension passant sur la parcelle limitrophe va-t-elle être enfouie ? Il nous semble qu'elle représente un danger, au vu de sa faible hauteur, pour les activités qui pourront se dérouler sur l'espace vert prévu sur le PLU (enfants jouant au ballon par exemple).

Il est prévu d'enfouir cette ligne électrique.

L5.4 Nous voudrions connaître l'impact que pourrait avoir la hauteur des immeubles de la parcelle en face de chez nous sur la pénétration du soleil dans notre maison ; le manque de soleil nous occasionnerait une gêne certaine, surtout en hiver.

Pour chaque projet de construction, une simulation de l'ombre portée des bâtiments sera effectuée (au 21 juin et au 15 octobre) afin de limiter les gênes sur les habitations des riverains.

L5.5 Quelles actions de prévention seront mises en place pendant les travaux concernant les nuisances diverses (bruit, poussière, circulation d'engin, etc...)

Cf. Réponses en R2.1

L6 Indivision LABEYRIE/SARRAUTE

Monsieur LABEYRIE René
Madame LABEYRIE Simone épouse LION
Madame SARRAUTE Martine
Madame LABEYRIE Annette veuve LEGRAND
Monsieur SARRAUTE Serge
Madame SALLABERRY Christiane
Monsieur RUIZ-DIEZ Christophe
Madame SARRAUTE Michèle épouse CHAUVIN
Madame GOLIN-SARRAUTE Monique
Madame LABEYRIE Mireille veuve FOTEL
Madame DHOSPITAL Jeanne-Aline veuve LABEYRIE
Monsieur LABEYRIE Stéphane
Monsieur LABEYRIE Marc
Madame LABEYRIE Myriam
Madame SARRAUTE Marie-Ange épouse SARDELUC
Monsieur SARRAUTE Thierry
Monsieur BIPPUS Christian
Madame BIPPUS Elsa

En vue de la prochaine modification du PLU, nous demandons que la parcelle de terrain sise 244 chemin de PIRON à Ondres, cadastrée AE171 et d'une superficie de 01ha 33a 78ca, passe constructible.

Le secteur où se situe le terrain objet de la demande, n'est pas un secteur d'urbanisation prioritaire. Par conséquent, il n'est pas prévu, dans la présente procédure de modification du PLU, de procéder au classement en zone urbaine de la parcelle AE 171.

L7 Famille DULER Maison le Chat Noir 900 avenue du 8 mai 1945 40440 ONDRES

Nous possédons 5ha de terrains situés dans le projet de ZAC, actuellement objet d'une procédure d'expropriation. Ils sont situés à 800m du centre-bourg et à 300m du futur centre commercial et en bordure de la route départementale n°26. Ils sont inclus dans le projet de ZAC des Trois Fontaines et présentent donc, par leur situation privilégiée, un intérêt évident pour la municipalité.

L7.1 Nous sommes également propriétaire d'une surface importante de forêt, située en bordure sud de la future ZAC. Il serait souhaitable que des négociations s'engagent avec la mairie pour définir comment protéger cette partie boisée des nuisances de proximité de 465 futurs logements.

Des contacts existent entre l'aménageur de la ZAC et la famille DULER. La question des acquisitions dans le cadre de la ZAC ou à proximité du périmètre du projet, est sans objet dans la présente procédure de modification du PLU.

L7.2 A notre avis, cette 4^{ème} modification du PLU a pour but de changer les règles d'urbanisme, permettant ainsi, à l'aménageur de construire des bâtiments plus hauts en périphérie de l'agglomération sans respect des directives énoncées par le SCoT et le PADD, qui demandent d'inscrire les nouvelles constructions en centre-bourg.

Cf. Réponse donnée en L2.1

L7.3 On peut aussi remarquer que la Communauté de communes a établi le PLUi, approuvé par la commune d'Ondres en avril 2016, qui est en totale contradiction avec cette 4^{ème} modification. En effet, on constate que la ZAC des Trois Fontaines est classée AUhf sur ce PLU et Uhc2 sur cette modification.

Cette remarque est sans objet avec la présente procédure de modification du PLU. A noter que la version définitive du projet de ZAC, concrétisée par le dossier de réalisation approuvé le 28 octobre 2016, est bien postérieure aux travaux du PLUi (arrêté le 20 avril 2016). Le PLUi, qu'il est prévu de modifier et de ré-arrêter, prendra évidemment en compte le classement résultant de la modification du PLU d'Ondres.

L7.4 Occupation des sols :

Sur le PLU de 2006, l'article AU n°1 : occupations et utilisations du sol sont interdites

« les constructions et/ou installations nouvelles à usage d'habitation, à l'exception des piscines et des abris de jardin ». (page 31 de la 1^{ère} modification).

Sur le PLU de 2013, l'article n°1 zone AUhf : occupations et utilisations du sol sont interdites

« les constructions et/ou installations nouvelles à l'exception de celles faisant partie du programme d'ensemble dit de la ZAC des Trois Fontaines, des annexes aux habitations existantes, (garages, piscines, abris de jardin, etc) et/ou des équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ». (page 32 de la 3^{ème} modification du PLU). Ce PLU de 2013 déclarait bien

la zone AUhf, constructible pour le projet de ZAC des Trois Fontaines. Pas besoin donc de cette 4^{ème} modification pour déclarer constructible cette zone.

La rédaction du règlement du PLU actuel, ne suffit pas à autoriser les constructions nouvelles. L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUhf (zone à urbaniser fermée) correspondant à la ZAC est nécessaire.

L7.5 Hauteur des constructions :

Sur le PLU de 2006, l'article AU n°10 : la hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1 soit 6 mètres à l'égout (page 34 de la 1^{ère} révision du PLU).

Sur le PLU de 2013, l'article n°10 zone AUhf : la hauteur des constructions à l'égout est limité à 11 mètres (page 34 de la 3^{ème} modification du PLU).

Sur la 4^{ème} modification de 2017, l'article n°10 zone Uhc2 : la hauteur des constructions à l'égout est limitée à 13,50 mètres + 3 mètres maximum au faîtage (page 19/20 de la 4^{ème} modification du PLU).

Nous constatons que les hauteurs de constructions augmentent au fur et à mesure des PLU, de 6 mètres en 2006 l'on passe allégrement à 16,50 mètres en 2017. Alors que la hauteur de construction en zone Uhc1 en centre-bourg est limitée à 8 mètres s'il n'y a pas de commerce en rez-de-chaussée. Où est la cohérence ?

Cf. Réponse en L3.6

L7.6 Lors de la DUP courant 2013, le plan d'ensemble de la ZAC proposait aux riverains des maisons individuelles à proximité des habitations existantes et seuls des bâtiments R+2 seraient construits en bordure de la RD 26.

Si la hauteur des constructions ne correspond pas aux engagements pris dans la DUP, le collectif des riverains de la ZAC se réserve le droit d'engager une procédure administrative.

Le projet a connu des évolutions. La version aboutie est détaillée dans le dossier de réalisation approuvé par le conseil municipal, le 28 octobre 2016. Le choix des hauteurs est justifié en L3.6.

L7.7 Remarque sur la concentration de logements sociaux sur un même secteur de la commune
Bien que la commune ne soit pas soumise à l'obligation de réalisation de logements sociaux en vertu de la loi SRU, elle s'obstine à porter 30% de proportion de logements neufs locatifs sociaux, à imposer 15% de primo accédants et enfin 15% de vente de logements à prix maîtrisé.

Cela fait 60% de logements destinés aux familles à faibles revenus. C'est beaucoup trop sur un seul quartier de la commune. Les 40% de logements à prix libres seront très difficiles à commercialiser et à terme, revendus les années suivantes, car les propriétaires n'auront pas supporté cette mixité sociale trop déséquilibrée.

De plus, sur le dossier réalisation de la ZAC des Trois Fontaines, l'on remarque que sur certains lots vendus aux promoteurs, seront construits 100% de logements sociaux et sur d'autres 0%. C'est en totale contradiction avec les directives du PADD.

Cf. Réponse en L2.3

L7.8 Aménagement de la RD 26 et du chemin de l'ARRIOU

Dans son mémoire en appel (page 12), pour argumenter sur raisonnement de terrains non constructibles, l'avocate de la Mairie d'Ondres a écrit : « la RD 26 et le chemin de l'ARRIOU n'ont pas une capacité suffisante pour recevoir le trafic supplémentaire engendré par la totalité du projet de ZAC. Ces travaux d'aménagement de voirie sont le préalable obligatoire à toute opération de création de ZAC. »

Il faut savoir que sur cette RD 26 déjà bien encombrée, en plus du trafic supplémentaire engendré par la ZAC, il faudra ajouter une partie du trafic VL du futur centre commercial et celui de la zone artisanale de Souspesse.

Sur la page 7 du rapport de présentation, il est écrit « que la RD 26 devra être considérée comme une voie urbaine et non comme actuellement, une sortie de ville ». Alors engageons au plus vite, des études et les travaux d'aménagement pour sécuriser cet axe de trafic important, avant tout commencement de travaux.

Si ces deux voiries ne sont pas aménagées avant tout commencement de travaux, la municipalité est en contradiction avec son argument de défense et ne tient aucun compte de la sécurité des enfants et des parents qui se rendront aux écoles primaires et maternelles.

[Cf. Réponse en R2-4 \(chemin de l'Arriou\), R2-5 et L2-2 \(RD 26\).](#)

L7.9 Collecte des eaux pluviales (page 16, 19 et 30 du rapport de présentation)

La solution retenue pour la collecte des eaux pluviales est essentiellement constituée de noues enherbées et de bassins de rétention aménagés à l'intérieur du périmètre d'étude pour préserver les talwegs boisés. Le rejet sera déversé dans les ruisseaux en amont de la ZAC. Au vu du dossier de réalisation, et compte tenu de l'imperméabilité des sols, ces mesures seront insuffisantes. Compte tenu de l'ensablement du ruisseau de la Palibe et du Lac de Garros qui ne sont jamais curés, des bassins d'orage seront très vite nécessaires en amont des talwegs, pour limiter les inondations récurrentes de la partie basse de la commune.

[La problématique des eaux pluviales a été traitée de façon spécifique par un bureau d'étude spécialisé \(Voisin Consultant\). La gestion des eaux pluviales a été validée par les services de l'Etat au titre de la loi sur l'eau. Tous ces éléments sont consultables \(dossier de réalisation de la ZAC\).](#)

L7.10 Protection incendie (page 8 et 17 du rapport de présentation)

« Le projet de ZAC est non soumis aux risques incendie de la forêt ». Nous considérons qu'au vu de la proximité d'une zone importante d'habitations avec le massif forestier de la Palibe, il serait préférable d'implanter une borne incendie sur le chemin de l'ARRIOU à proximité des habitations et de la zone artisanale, avec un accès incendie vers la forêt.

[Le quartier sera bien entendu couvert par la défense incendie extérieure et des poteaux incendie aux normes en vigueur.](#)

L7.11 Contexte agricole, cadre de vie (page 24 du rapport de présentation)

7.2 ha de surfaces agricoles seront supprimées par ce projet, en totale opposition là aussi avec les recommandations du SCoT.

Qui indemnise les exploitants ?

Qui s'occupe de leur trouver des surfaces équivalentes à cultiver ?

[Cf. Réponse en L3-4. Rappelons que dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration, un travail d'identification de zones à urbaniser non prioritaires a été effectué. Une superficie d'environ 13 hectares pourrait être reclassée en zone agricole. La question de l'indemnisation des exploitants est sans objet avec la présente procédure de modification du PLU. Ceux-ci n'ont pas manifesté d'opposition à la cession des terres agricoles.](#)

L7.12 Remarques personnelles (hors 4^{ème} modification)

Notre maison d'habitation se situe au milieu de la ZAC, et comprend quatre appartements où sont logés nos enfants (parcelles AL 208, 209, 210) elles sont situées hors emprise d'expropriation. Nous demandons qu'elles soient aussi hors ZAC pour ne pas être soumises à la taxe d'équipement propre à la ZAC, mais plutôt soumises aux taxes de raccordement comme toute construction dans la commune qui sont moins onéreuses nous ne voulons pas subir la double peine.

La propriété DULER étant située dans le périmètre de la ZAC est soumise à la participation aux équipements de la ZAC.

L7.13 Le dossier de réalisation prévoit, comme nous l'avons demandé deux accès sur la voirie intérieure du projet. Reste à définir les détails de phasage des travaux afin de garder un accès correct sur la RD 26. Il faudra aussi définir les détails de réalisation de la clôture et des portails de notre zone d'habitation, ainsi que les raccordements aux réseaux du projet.

La mise en œuvre de la ZAC impliquera le maintien d'un accès des riverains à leur propriété pendant toute la durée des travaux. L'aménageur est à la disposition des riverains pour définir les travaux (clôtures) et raccordements à effectuer.

L7.14 Les nuisances, bruits et vibrations vont devenir le quotidien de notre future vie de proximité d'un tel projet. Il faudra en tenir compte lors des négociations préalables avant tout début des travaux, qui doivent selon le dossier de réalisation durer au minimum trois années. Il faudra également prévoir des murs de clôture de protection physiques et phoniques. Nous demandons qu'un expert mandaté par la Mairie, face une étude de bruit au droit de notre maison, avant et après, la réalisation de la ZAC, afin de savoir si les protections mises en place sont suffisantes.

La question des mesures qui seront prises pour limiter les nuisances occasionnées par les travaux est traitée en R2-1. Des études acoustiques menées par l'aménageur, peuvent s'envisager. Dans tous les cas, le déroulement des chantiers respectera l'ensemble des réglementations en vigueur.

L7.15 Attention aux puits particuliers dans la zone.

L'aménageur n'a pas relevé de puits particuliers dans la zone. Ceux-ci sont normalement déclarés en mairie. Le pétitionnaire est invité à se rapprocher de l'aménageur pour connaître leur situation.

L7.16 Pendant la visite de terrain de Mrs CHARRIER (architecte), TROUILLOT (paysagiste) et DASSIE (SATEL), nous avons discuté d'une éventuelle rétrocession d'un terrain exproprié, en forte pente situé à l'arrière sud de notre maison d'habitation, qui n'offre pas grand intérêt pour le projet. En compensation ils jugent qu'il serait plus intéressant que la commune achète une bande de terrain boisé, classée aussi N, en bordure des futures habitations au sud du projet. Elle pourrait être très intéressante pour organiser un cheminement piéton de promenade en forêt, attenante à la ZAC.

Les questions relatives aux cessions de terrain dans le cadre de la ZAC sont sans objet avec la présente procédure de modification. Toutefois, nous rappelons que l'aménageur reste à la disposition des propriétaires.

L7.17 Depuis le PLU de janvier 2006, nous avons demandé de garder le terrain situé à l'Est de notre maison d'habitation. Suite à la procédure d'expropriation à notre rencontre, cette demande a été supprimée. Sur le projet de réalisation, ce terrain correspond au lot S3, sur lequel seront construites dix maisons individuelles. Nous demandons à être prioritaire sur l'achat d'une partie de ces constructions.

Cette requête est transmise à l'aménageur.

R3 Madame ETCHEVERRY Dominique - 940 avenue du 8 mai 1945 40440 ONDRES

Je vous informe de mes desideratas au sujet du projet des Trois Fontaines :

R3.1 1^{er} mur pour m'isoler de l'entrée du parking souterrain qui dessert l'ilot S2 et le vis-à-vis de cette résidence R2. Pourquoi pas une résidence R1 ?

R3.2 2^{ème} mur vis-à-vis de la circulation sur la voirie intérieure de la ZAC

R3.3 Intégrer mes eaux pluviales dans les noues de la voirie intérieure de la ZAC.

Ces demandes d'aménagement et de raccordement spécifiques seront étudiées par l'aménageur qui se tient à disposition.

L8 Monsieur René CAMPO - 1 impasse Maisonnabe 40440 ONDRES

Dans le cadre de l'enquête citée en objet, je vous transmets les réflexions suscitées par l'étude des documents relatifs à la ZAC des Trois Fontaines. Dans le but de fournir la base des références utilisées dans l'argumentaire présenté, cette lettre est accompagnée d'une annexe construite dans l'esprit d'une « table des matières » pour permettre de retrouver la référence et l'origine des informations ou extraits d'articles jugés significatifs et représentatifs des remarques centrées sur deux thèmes qui concernent la Mobilité et l'Urbanisation auxquels se greffe le commentaire suivant sur la démographie.

L8.1 Le nombre de logements à produire par notre village est en lien direct avec l'accroissement de notre population dont les taux sous l'impulsion du SCoT, doivent passer d'un rythme de 2.2 à 4.5% annuel. Nos élus ne semblent pas avoir pris la mesure exacte des implications liées à cette brutale accélération. Ils continuent de penser et d'agir comme par le passé menant inévitablement aux erreurs et manquements constatés dans ce projet.

Il n'est pas inutile de réfléchir aussi au fait que la future EPCI du Pays Basque, incontournable, conduira à redéfinir le SCoT global qui pose donc la question de l'intérêt de poursuivre sur les bases actuelles le développement du Seignanx dans un contexte qui apportera de profondes modifications.

Le projet de ZAC qui repose sur la création de 462 logements répond justement à l'objectif d'accueillir de nouveaux habitants (cf. rapport de présentation p.5). Il est conforme au SCoT en vigueur.

L8.2 La partie mobilité du projet présente de mon point de vue, deux défauts, dont un majeur. Le premier, moins anecdotique qu'il n'y paraît, concerne la voie douce vers le bourg. Elle emprunte sur les 2/3 de son parcours des voies existantes chargées en trafic auto, et contrairement aux vœux du SCoT, ne bénéficie d'aucune mesure de protection particulière (par exemple coordonner remodelage voirie existante avec la création de cheminements doux), qui permettrait de favoriser et sécuriser leur usage afin de supprimer l'aspect punitif et contraignant qui ne laisse qu'une seule place à la voiture : le garage.

Cf. Réponse en R2-5 et L2-3

L8.3 Le second défaut est infiniment plus sérieux puisque le projet n'établit aucun lien entre l'obligation de coordonner le développement des communes à fort taux de constructions, notre cas, avec un programme visible, réel de transport en commun.

Se défaire de ce devoir pour cause d'indépendance des AOT est irrecevable, et n'autorise en aucune manière cette « fuite en avant ... dans l'attente de jours meilleurs ».

Sous peine de provoquer de graves désordres dans son fonctionnement futur, notre municipalité doit absolument adapter le rythme de constructions aux moyens qu'elle maîtrise, mais il n'est pas interdit non plus, qu'elle mette à profit ce besoin de transport en commun non satisfait, imposé par l'agglo, pour renégocier des délais de réalisation avec le SCoT et associer la programmation des constructions à un calendrier raisonné et convenu avec les AOT.

Faute de quoi, la réussite du développement équilibré de notre commune sera fortement compromise, constat qui constitue la première raison de ma ferme opposition à cette modification.

Cf. Réponse en L2-3. La problématique de la mobilité est au cœur des réflexions portée par la municipalité d'Ondres (demande de rattachement au périmètre des transports urbains) et de l'intercommunalité (schéma de mobilité du Seignaux élaboré en 2015).

L8.4 Reste l'examen des mesures prises pour l'urbanisation

Tous les documents consultés, du rapport d'enquête de la DUP SCoT, aux contenus des dossiers de référence de SCoT, font des rappels multiples liés au centre-ville, à sa rénovation ou redynamisation. Pour répondre à cette obligation le SCoT mentionne en particulier cinq actions principales :

- Définir une enveloppe du renouvellement urbain qui corresponde essentiellement aux secteurs centraux historiques de chaque commune.
- Imposer un développement prioritaire des espaces qui composent la centralité.
- La centralité selon la définition du SCoT, représente le centre-bourg caractérisé par son bâti
- Demande de « reconstruire la ville sur la ville »
- Le recours à l'épaississement est réservé aux secteurs d'extension en continuité immédiate des tissus constitués des centres-villes, le choix de cette possibilité doit faire de justifications argumentées demandées par le DOO (cf DOO p19).

Aucun de ces objectifs n'est respecté. Plus grave, en prévoyant sont étalement le long du RD26, la zone choisie pour la ZAC qui occupera 7ha de terres agricoles au prétexte de réaliser des programmes structurés, contrevient encore à deux dispositions du DOO :

- Préserver l'avenir en protégeant durablement les espaces agricoles,
- Epaississement ou renouvellement sont les alternatives préconisées à l'urbanisation le long des voies.

Le grand oublié de ce programme est à l'évidence le centre bourg historique, intention caractérisée par le mépris des directives du SCoT.

C'est un constat proprement alarmant dans la mesure où la ZAC donne un caractère très marqué de nouveau pôle central pour notre bourg en présentant le risque de déséquilibrer et désorganiser toute la vie communale future puisqu'elle prévoit aussi l'extension de l'urbanisation vers les terres agricoles situées à l'est (l'humoriste Alphonse ALLAIS serait donc encore vivant ?).

L'urbanisation en proximité immédiate de « l'enveloppe du renouvellement urbain » telle que le préconise le SCoT, caractérise le projet de ZAC. Les deux sites sont dans la centralité (secteur nord) ou en continuité immédiate de celle-ci (secteur sud). Le projet de ZAC est complémentaire des projets privés et concourt au renforcement du centre-ville d'Ondres.

L8.5 Je sais d'expérience que des modes de pensée et d'actions différents permettraient dans le respect des directives SCoT, d'exploiter rationnellement les 13 ha de terrains disponibles. Pour preuve, la très sévère note du SCoT dont je recommande humblement la lecture à la commission (cf bureau syndical du 27/07/2017 sur le PLUi en cours) qui précise justement l'usage de moyens d'études et de réflexions habituels en la matière et pourtant négligés par nos responsables communaux.

Pour toutes les contradictions relevées entre les objectifs SCoT/ZAC, je suis naturellement contre l'adoption de cette modification en l'état actuel.

Mais il apparaît aussi, nettement, que ce projet porte atteinte aux orientations fondamentales du PADD communal cité au paragraphe 3^e de l'annexe, et c'est la raison pour laquelle je demande spécifiquement que puisse être engagée une procédure de révision selon l'article 153-31 du code de l'urbanisme afin de remettre sur les bons critères, le développement indispensable de notre commune.

En guise de conclusion, permettez-moi de vous recommander la lecture de l'article du PADD cité au paragraphe 1a de l'annexe. Compte tenu du contenu de ce courrier, pardonnez-moi de trouver la dernière partie de ce texte « particulièrement savoureuse » et de penser aussi, que si la municipalité portait attention à la vie et à l'avis de ses administrés, son devoir essentiel je crois, je ne serais pas dans la position de vous infliger la lecture d'un dossier bien indigeste.

Cette remarque repose sur un jugement de valeur auquel il ne nous appartient pas de répondre. Les références au PLUi en cours d'élaboration sont sans objet avec la présente procédure de modification. Rappelons toutefois que le SCoT n'a pas émis d'avis défavorable sur le projet de PLUi mais a demandé de compléter le dossier.

Le respect des orientations du PADD est rappelé en L2-3.

L9 Monsieur BAUDONNE Gilles - 7 impasse maisonnable 40440 ONDRES

L9.1 Au regard du dossier présenté, il aurait été nécessaire d'ouvrir une révision du PLU, ceci au regard des éléments suivants :

- Graves risques pour la nuisance
- Zone forestière dans le périmètre de la ZAC des Trois Fontaines.

Le droit :

En application de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée à condition que les changements envisagés :

- Ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD,
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle ou forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ne comportent pas de graves risques de nuisances.

Cf. Réponse en L2-2 et L3-2

L9.2 Sur les graves risques de nuisances

La construction de 462 logements laisse envisager une population minimum que j'estime à 1150 personnes sur la commune, soit une augmentation de plus de 20% des résidents, outre le fait que d'autres programmes immobiliers verront également le jour.

Sans grossir le trait, on peut estimer 900 véhicules de plus basés sur la commune. Aucune modification sérieuse des infrastructures n'est envisagée. Le « nœud » routier qui se formera au futur carrefour reliant la sortie de la ZAC et l'avenue du 8 mai 1945 constitue un risque de danger imminent.

Les résidents des Trois Fontaines n'auront autre alternative que d'emprunter l'avenue du 8 mai 1945, soit pour se rendre sur la ville de Bayonne, sur la ville de Tarnos (à forte densité industrielle). La proximité de la sortie de la ZAC et du carrefour avenue du 8 mai 1945/avenue du 11 novembre 1918 laisse prévoir un engorgement notamment aux heures de pointe (embauche/débauche).

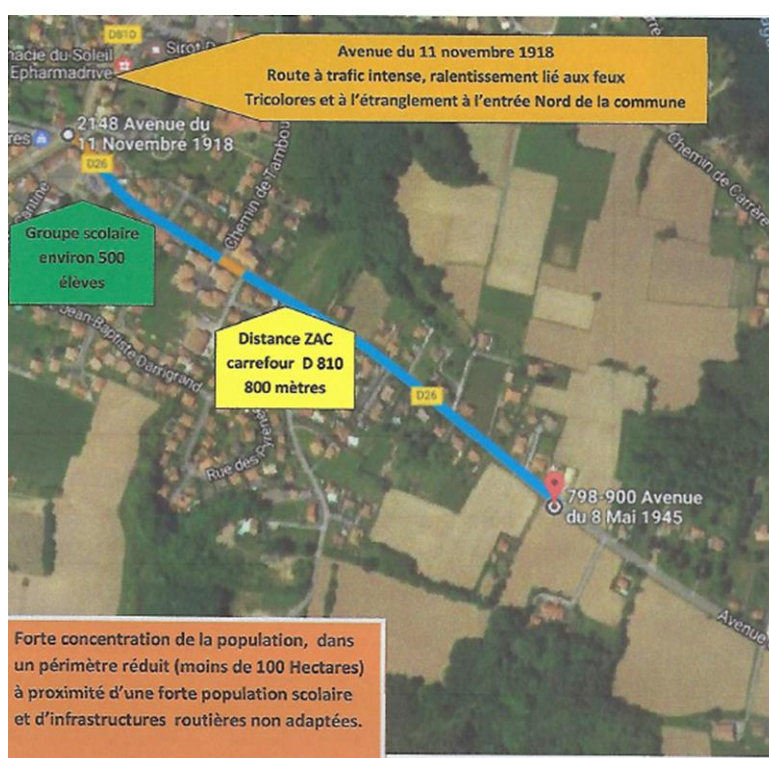
On doit envisager au minimum 462 véhicules et au maximum 900 véhicules (deux véhicules par foyer) qui aux heures de pointe vont se diriger vers l'avenue du 11 novembre 1918.

Sans que ce soit une science exacte, en comptant une moyenne de 4 mètres par véhicule et un espace de 1 mètre entre véhicules l'encombrement d'un véhicule à l'arrêt est de 5m. Il suffit donc de 160 véhicules pour créer un « bouchon » entre les feux tricolores de la D 810 et la sortie de la ZAC des Trois Fontaines.

Sachant qu'entre deux cycles des feux tricolores (rouge/vert) les 160 véhicules ne seront pas absorbés. A observer également le trafic sur le D 810, notamment le matin entre 7h et 8h, dans le sens Dax/Bayonne, un bouchon du lieu-dit « Labranère » à l'entrée de la commune d'Ondres.

Ceci s'expliquant en partie par l'étranglement lors de la traversée du village, en effet les véhicules arrivent d'une voie à deux couloirs de circulation, le resserrement sur l'unique voie traversant le village et la perturbation liée aux trois feux tricolores de la commune entraînent une circulation ralentie dans le village et qui sera amplifiée par le flux de circulation qui se rajouterait venant des résidents de la ZAC.

Le même constat est à remarquer en fin de journée dans le sens Bayonne/Dax, puisque c'est la même configuration de chaussée (deux voies en une voie).



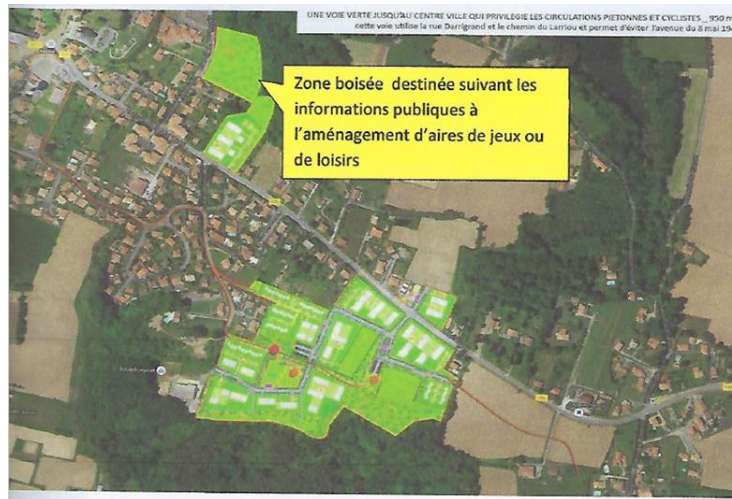
La tentative d'éluder ce souci, en déclarant favoriser les transports en commun sans qu'aucun projet sérieux n'existe, de favoriser les cheminements doux (ira-t-on travailler à pied ou en vélo)...Tout ceci ne répond pas aux réalités induites par l'apport de 462 logements.

Cf. Réponses en R2-5 et L2-3

L9.3 Sur les zones forestières

La ZAC des Trois Fontaines se distingue par deux zones, l'une au nord de l'avenue du 8 mai 1945, l'autre au sud.

La zone nord englobe une partie forestière, sur cet espace rien n'est prévu au niveau des aménagements, toutefois au cours de réunions publiques il a été avancé que la partie la plus au nord serait réservée à des aménagements de loisirs ! Quid du devenir de l'espace boisé.



Sur cette partie du secteur nord l'aménagement d'un parc boisé est prévu dans le respect des arbres remarquables.

L9.4 Sur la mixité sociale

Le projet de la ZAC des Trois Fontaines est décliné en 11 ilots indépendants. Il est prévu que certains bâtiments seront exclusivement réservés aux logements sociaux.

Afin de faciliter la gestion des immeubles et l'organisation des services rendus aux propriétaires et occupants, les opérateurs tendent à privilégier l'intégration des logements sociaux dans des bâtiments séparés.

Cette séparation n'est pas de nature à favoriser l'émergence d'une vie collective entre locataires du parc social, locataires privés et propriétaires occupants.

Cf. Réponses en R2-3 et L2-3

L9.5 Sur le vote de la communauté des communes du Seignanx

En date du 11 décembre 2016, la communauté des communes du Seignanx a porté à l'ordre du jour le point suivant :

Zone d'aménagement concertée des Trois Fontaines à Ondres « justification de l'ouverture à l'urbanisation... »

La justification dans le procès-verbal de cette réunion est ainsi motivée :

Le conseil communautaire décide de la nécessité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser de la ZAC des « Trois Fontaines » à Ondres et autorise Monsieur le Président à accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Le droit : article 123-13-1 du Code de l'urbanisme

La modification d'un PLU pour l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU nécessite dans tous les cas une délibération motivée afin de « justifier l'utilité de l'ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

La délibération motivée doit constituer une justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone au regard des capacités d'urbanisation résiduelles.

Cet article vise à s'assurer que la collectivité a évalué au préalable que le projet n'aurait pas pu être réalisé, dans des conditions de faisabilité proches, dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser déjà ouverte à l'urbanisation. Il s'agit de contribuer ainsi à limiter le poids de l'urbanisation périurbaine au détriment de l'utilisation rationnelle des dents creuses et secteurs inexploités des zones déjà urbanisées, en vérifiant que cette analyse a bien eu lieu.

La loi ayant introduit le principe de cette délibération à l'article L.123-13-1 qui est relatif au champ d'application et aux modalités d'engagement d'une procédure de modification, il convient que cette délibération motivée intervienne à cette étape.

Force est de constater qu'il n'y a aucune motivation dans le PV relatif au vote si dessus précisé.

Cf. Réponse en L3-2 : la délibération du conseil communautaire du 14 décembre 2016 est motivée de façon détaillée et précise. Ces éléments sont en partie repris dans le rapport de présentation de la ZAC (p.3). Une copie de ladite délibération est jointe au présent document.

L9.6 Sur le PLUI et PLU d'Ondres

A l'heure de cette enquête publique, le PLUI de la Communauté de communes du Seignanx me semble remis en cause par le vote négatif de la commune de Tarnos qui représente plus de 20% de la population du Seignanx. Il me semble paradoxal d'engager une révision du PLU local, qui pourrait être en opposition avec les orientations du PLUI.

Cette remarque est sans objet avec la présente procédure. Précisons que l'avis défavorable d'une commune n'empêche pas l'élaboration d'un PLUi mais nécessite un nouvel arrêt du document. La présente procédure est une modification du PLU et non pas une révision.

L9.7 Sur les infrastructures d'accueil

Un nombre important de population scolarisée va se rajouter à la population actuelle.

Rien n'est prévu, notamment au niveau de l'extension des écoles primaires et maternelles.

Sachant que ces écoles sont actuellement uniquement sises sur un même périmètre. Que ce périmètre se trouve coïncé entre l'avenue du 11 novembre 1918 et de l'avenue du 8 mai 1945, qu'il serait irresponsable de continuer à agir par extension des écoles existantes, mais qu'il faut travailler à un nouveau groupe scolaire décentralisé.

La programmation des équipements scolaires à moyen et long terme est une prérogative de la commune d'Ondres. Elle n'est pas seulement liée au projet de ZAC, mais doit également répondre à l'augmentation de la population municipale. Le débat sur le projet scolaire à mettre en place (extension ou nouveau groupe scolaire) est sans objet avec la présente procédure, mais on peut rappeler que les deux groupes scolaires actuellement en développement sont à moins de 800 mètres du cœur sud de la ZAC et seront accessibles par des cheminements doux sécurisés.

L9.8 Sur l'ajustement avec le PADD sur lequel est basé le PLU :

Le commencement de cette ZAC ainsi que certaines modifications présentées sont en contradiction avec des principes édictés dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (création d'une seconde école maternelle/mixité sociale appliquée à chaque programme, ouverture à urbanisation progressive en fonction de la réalisation d'équipements publics et du développement des transports en commun).

Cf. Réponse en L2-3

L9.9 Sur la nouvelle zone (Uhc2) avec des règles plus laxistes et donc discriminatoires par rapport à la zone déjà existante du même type (Uhc1)

Hauteur des bâtiments : laisse apparaître une dérogation non conforme au PLUI

Hauteur maximum à la gouttière portée de 8m à 13,50m

Potentialité de R+3 au lieu de R+2 dans le bourg d'Ondres

Mixité sociale : laisse apparaître une dérogation non conforme au PLUI

Assouplissement des obligations permettant de réaliser des programmes 100% locatifs sociaux

Cf. Réponse en L2-1 et L3-6

L9.10 Sur la transformation des règles applicables à la zone Uc (Las Nazas)

On vient de glisser ici une modification étrangère à la ZAC des Trois Fontaines, ceci pour se donner le droit d'installer dans cette zone des parcs de loisirs.

Cf. Réponse en L3-11

Cette zone étant actuellement une zone forestière, rappel du droit :

En application de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée à conditions que les changements envisagés :

- Ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD,
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle ou forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ne comportent pas de graves risques de nuisances.

Cf. Réponse en L2-2 et L3-2

L9.11 Sur la procédure

Si le registre d'enquête publique mis à disposition du public est un registre à feuillets non mobiles, avec pages numérotées, il n'en demeure pas moins que ce registre doit être coté et paraphé par le commissaire enquêteur. Force est de constater que le registre en présence n'est pas coté de manière manuscrite.

Article R 123-13 du Code de l'environnement

Décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 - art 3

Pendant la durée de l'enquête, le public peut consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête, tenu à leur disposition dans chaque lieu où est déposé un dossier.

Les observations, propositions et contre-propositions peuvent également être adressées par correspondance au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête au siège de l'enquête, et le cas échéant, selon les moyens de communication électronique indiqués dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête. Elles sont tenues à la disposition du public au siège de l'enquête dans les meilleurs délais.

L9.12 Sur la procédure

Ne consultant pas la presse régionale, je demande que soit vérifiée l'application de l'article R123-11 du Code de l'environnement, notamment la publication dans les 8 jours qui suivent l'ouverture de l'enquête publique.

Si un manque à cet article était observé, d'en tirer toutes les conclusions juridiques.

Article R123-11 du Code de l'environnement

Modifié par Décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011-art3

Un avis portant les indications mentionnées à l'article R123-9 à la connaissance du public est publié en caractères apparents quinze jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le ou les départements concernés. Pour les projets, plans ou programmes, d'importance nationale, cet avis est, en outre, publié dans deux journaux à diffusion nationale quinze jours au moins avant le début de l'enquête.

Les parutions ont été effectuées conformément à l'article R. 123-11 du code de l'environnement. Les dossiers d'enquête publique ont été complétés par la copie des parutions.

L9.13 Sur la procédure

La délibération de prescription doit faire l'objet : si la commune comprend plus de 3500 habitants, d'une publication pour information, au recueil des actes administratifs du département.

N'ayant pas trouvé sur le site du département des Landes, l'acte administratif en question, je demande aux commissaires enquêteurs de vérifier ce point de procédure.

Les procédures de modification de PLU ne requièrent pas de délibération de prescription de l'organe délibérant mais sont engagées à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale (article L. 153-37 du code de l'urbanisme).

L9.14 En conclusion

L'étude détaillée de cette consultation liée à la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme aboutit à une conclusion négative aux propositions modificatives avancées.

R4 Monsieur Serge LABY - L'Hacienda 35 Impasse de la Cascade 40440 ONDRES

R4.1 Sur votre plan d'urbanisme, modification n°4, des flèches apparaissent sur votre plan, respectivement AO87 et AP104. Pouvez-vous apporter des précisions ?

Y a-t-il une liaison prévue entre ces 2 points ? (AO87 et AP104)

Cette liaison est-elle une route de diversification de flux ?

Si l'on trace une ligne droite entre ces deux points, cette « route » passe en bordure de ma propriété. J'habite 33 impasse de la cascade.

Concernant ces flèches d'intention de voirie, qui apparaissent sur la partie graphique du règlement, plusieurs modifications sont apportées :

La flèche indiquant l'accès au secteur sud de la ZAC a été décalée vers le sud pour correspondre exactement à l'accès prévu sur le chemin de l'Arriou.

La flèche située à l'ouest du chemin de l'Arriou a été supprimée. Elle correspond à un projet de création d'une voie qui n'est plus d'actualité, pour des raisons environnementales (traversée d'un talweg).

La flèche située sur la parcelle AP 104, qui correspond à l'autre extrémité de cette voie avec le chemin de Hillets, doit également être supprimée, ce qui sera fait dans la présente procédure.

R4.2 Cette zone classée No est un espace vert dédié à ce lotissement, zone de jeux pour les enfants du quartier etc.

J'attire également votre attention sur cette zone « écologique » (merci de consulter le plan ou plusieurs rus sont présents)

Pourquoi cet espace vert dédié lors de la construction de ce lotissement (bichta eder) est-il passé en No et non en Np...ce qui serait parfaitement justifié d'ailleurs...Est-ce à dire que ce classement No permettrait de condamner cette zone ?

Pourquoi différencier cette zone « talweg » de l'impasse de la cascade, de la zone « talweg » du Chat Noir ?

Le classement de l'espace vert du lotissement en zone No est antérieur à la présente modification du PLU. Un reclassement en zone Np est envisageable et peut être discuté mais ne peut pas s'inscrire dans une procédure de modification.

R5 Madame VIMOND Françoise - 38 chemin de l'ARRIOU 40440 ONDRES

R5.1 Je renouvelle ma demande du 15/01/2016, pour le reclassement en zone constructible de la parcelle AP53 située dans le prolongement de la zone Uhp1 et aujourd'hui bordée à l'Est par la zone Uhc2 devenue récemment constructible, en vue d'un projet familial.

Le classement de la parcelle AP53 en zone urbaine ne peut être effectuée à l'occasion d'une procédure de modification du PLU car elle est actuellement classée en zone naturelle. Par contre, cette demande a bien été prise en compte lors de l'élaboration du PLUi.

R5.2 Par ailleurs, je souhaiterais que la zone No située au Nord du talweg en bordure de ma propriété fasse l'objet d'un traitement équivalent à celui du talweg du « Chat Noir » dans la mesure où il présente des caractéristiques remarquables équivalentes à ce dernier (présence d'espèces à préserver).

Comme pour la réponse en R4-2, il peut être indiqué qu'un reclassement en zone Np est envisageable et peut être discuté mais ne peut pas s'inscrire dans une procédure de modification.

R5.3 L'éventuelle création d'une voie (cf flèches) me semble en totale incohérence avec la gestion des « modes doux » dans le projet des Trois Fontaines.

Cf. Réponse en R4-1

R5.4 Enfin, je valide et approuve toutes les observations de M. et Mme DARROUSSAT (voisins).



R6 Madame Bénédicte LUCAS - 239 chemin de l'ARRIOU 40440 ONDRES Parcelle AP239

R6.1 Je souhaite vous alerter du caractère inondable de la parcelle, je vous dépose quelques photos pour preuve. Merci de prendre en compte cet élément pour une bonne évacuation des eaux de nos terrains.



R6.2 Je souhaiterais avoir confirmation du classement en zone Uhp1 de la parcelle AP239.

La parcelle AP 239p (partie hors périmètre de ZAC), retrouve un classement en zone Uhp.1. L'aménageur étudiera de quelle façon un raccordement peut être mis en place pour solutionner ce problème de gestion des eaux pluviales.

R7 Monsieur et Madame ALSUGUREN Joseph - 676 avenue du 8 mai 1945 40440 ONDRES
Et la Famille POLI - Pascal, Christine et François, avenue du 8 mai 1945 40440 ONDRES

Nous sommes d'accord avec la famille POLI pour que la hauteur des bâtiments soit revue à la baisse.

Cf. Réponse en L3-6

3.5. Traitement des observations par le commissaire enquêteur

Les observations formulées par le public ont pu être synthétisées et traitées selon les grandes catégories ci-après, intégrant les éléments de réponses du maître d'ouvrage (☞).

➤ Le recours à la procédure de modification du PLU

☞ La procédure de modification du PLU est adaptée aux modifications envisagées. Le rapport de présentation rappelle, p.3, que ces modifications n'entrent pas dans le champ de la révision. Le rapport de présentation détaillant de façon exhaustive toutes les modifications apportées, il est aisé de démontrer qu'il n'est pas prévu :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- d'évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

L'expression « *modifications non substantielles* » est sortie de son contexte : elle est utilisée uniquement pour qualifier les corrections et modifications du règlement. Celles-ci ne concernent pas la ZAC des Trois Fontaines mais l'ensemble des modifications du règlement permettant d'en améliorer la portée et la compréhension.

☞ La citation de l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme, devenu article L. 153-31 du même code, est désuète. Il n'est plus fait référence à « *l'économie générale du PADD* » mais au changement des orientations du PADD. De même, il n'est pas question dans cet article de « *réduction d'un espace boisé* » mais de réduction d'un « *espace boisé classé* ». Enfin, la présente modification du PLU n'entraîne pas la réduction d'une zone agricole mais l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser d'habitat.

☞ La délibération du conseil communautaire du 14 décembre 2016 est motivée de façon détaillée et précise. Ces éléments sont en partie repris dans le rapport de présentation de la ZAC (p.3).

☞ La rédaction du règlement du PLU actuel, ne suffit pas à autoriser les constructions nouvelles. L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUhf (zone à urbaniser fermée) correspondant à la ZAC est nécessaire.

➤ Une Orientation d'aménagement et de programmation pour le projet

➡ Il est prévu d'adjoindre au projet une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation spécifique au secteur de la ZAC. Il s'agit d'un choix et non d'une obligation imposée par le code de l'urbanisme.

➤ L'articulation de la modification du PLU avec le PLUi

➡ Le lien avec le PLUi, document en cours d'élaboration, est sans objet avec la présente procédure de modification. La version définitive du projet de ZAC, concrétisée par le dossier de réalisation approuvé le 28 octobre 2016, est bien postérieure aux travaux du PLUi (arrêté le 20 avril 2016). Le PLUi, qu'il est prévu de modifier et de ré-arrêter, prendra évidemment en compte le classement résultant de la modification du PLU d'Ondres.

Deux procédures, élaboration d'un PLUi et modification d'un PLU communal, peuvent être menées concomitamment.

➤ L'instauration de nouvelles règles

➡ La modification du règlement du PLU a pour objet principal la réalisation du projet de ZAC dont l'objectif de création de 462 logements est indissociable de la qualité architecturale, paysagère et environnementale du futur quartier, et d'une exigence de mixité sociale très importante. Chaque règle est modifiée pour l'atteinte de ces objectifs.

➤ La hauteur des bâtiments

➡ La hauteur maximale retenue de 13,50m à l'égout de toiture permet la réalisation de 4 niveaux habitables sur socles de stationnement.

Cette option permet de répondre aux objectifs de densité préconisés par le SCoT (40 logements à l'hectare) tout en abaissant le coefficient d'emprise bâtie et donc en préservant une part très importante des espaces verts sur l'ensemble du projet (34,6% d'espaces verts collectifs).

Ces hauteurs maximales permettent également l'intégration en ouvrage de nombreuses places de stationnement avec par conséquent la limitation du stationnement extérieur.

Le plan de composition du projet (p.6 du rapport de présentation) montre que les hauteurs maximales seront atteintes de façon très ponctuelle et très localisée, en rythmant les façades des bâtiments : le long de la RD 26 (effet de rue), sur la partie sud du projet (utilisation de la pente naturelle), et de façon très ponctuelle sur le secteur nord. En comparaison, les premières versions du projet se basaient sur des hauteurs de R+2.5 soit 4 niveaux habitables et étaient appliquées sur un nombre plus important d'îlots.

La règle d'une pente de toit de 35% maximum est une contrainte visant à bien encadrer les hauteurs maximales.

➤ Le stationnement

➡ L'instauration du principe de mutualisation des règles de stationnement permet dans un premier temps de traiter de façon qualitative les espaces extérieurs en limitant la place de l'automobile dans le paysage. Imposer un éloignement de son véhicule peut également favoriser de nouvelles pratiques et orienter les habitants vers de nouveaux modes de déplacements. La contrepartie financière à laquelle il est fait référence ici (participation pour non réalisation des aires de stationnement) a été abrogée par la loi de finance rectificative du 29 décembre 2010 (rapport de présentation-p.9).

➤ L'aménagement des voiries

➡ Le projet de ZAC s'intègre dans un schéma de voirie pensé à plus grande échelle dont les travaux débutent en 2017 (itinéraire Beyres-Claous avec création d'un giratoire sur le RD 26) ou sont déjà réalisés (nouvelle liaison RD 26- RD 85 inaugurée début 2017). En ce qui concerne les liaisons douces, le réseau prévu au sein du projet trouvera à se raccorder sur de nouvelles liaisons en projet. Le plan global de déplacement a déjà fait l'objet d'une étude menée par la commune d'Ondres en collaboration avec l'AUDAP. Ce plan global a été complété par un plan spécifique des déplacements doux. Ces plans de déplacements sont en cours de développement en partenariat avec la Communauté de communes du Seignanx, et le conseil départemental des Landes, dès 2017.

➡ Pour améliorer la circulation sur le chemin de l'Arriou et sécuriser les déplacements piétons et cyclistes, une étude va être menée en intégrant les problèmes actuels et les conséquences éventuelles liées au futur quartier des Trois Fontaines. Le phasage de l'opération en trois tranches va permettre de mener cette étude en priorité avant de créer l'accès sur le chemin de l'Arriou. De plus, les engins de chantier pénétreront sur le site par un accès unique sur la RD.26.

➡ La RD 26 est vouée à devenir une voie urbaine plus adaptée à sa nouvelle fonction de desserte et d'entrée du centre-ville. A cette fin, une étude menée par les services du Conseil Départemental est en cours. Elle a pour objet son réaménagement, avec, entre autres, la création d'un carrefour desservant le quartier des Trois Fontaines. La future physionomie de cette voie aura pour objectif de limiter la vitesse et la place de l'automobile par un nouveau profil de voie et des aménagements qui sécurisent les déplacements piétons et cyclistes ainsi que les sorties des riverains. Cette étude va évaluer la mise en place d'un carrefour au niveau de l'entrée du secteur sud.

➡ La problématique de la mobilité est au cœur des réflexions portée par la municipalité d'Ondres (demande de rattachement au périmètre des transports urbains) et de l'intercommunalité (schéma de mobilité du Seignanx élaboré en 2015).

➤ Les transports en commun

➡ Le point central du secteur sud de la ZAC est situé à moins d'1km de l'arrêt du réseau XL'R - ligne 7 (Soustons-Bayonne). Le projet de centre commercial, prévoit l'extension de la ligne B Chronoplus ou la mise en place d'une navette, avec un arrêt au droit de la ZAC. Enfin, La commune d'Ondres a demandé son rattachement au périmètre des transports urbains de l'agglomération de Bayonne.

➤ L'urbanisation du centre-bourg

➡ L'urbanisation en proximité immédiate de « *l'enveloppe du renouvellement urbain* » telle que le préconise le SCoT, caractérise le projet de ZAC. Les deux sites sont dans la centralité (secteur nord) ou en continuité immédiate de celle-ci (secteur sud). Le projet de ZAC est complémentaire des projets privés et concourt au renforcement du centre-ville d'Ondres.

➤ Les équipements scolaires

➡ La programmation des équipements scolaires à moyen et long terme est une prérogative de la commune d'Ondres. Elle n'est pas seulement liée au projet de ZAC, mais doit également répondre à l'augmentation de la population municipale. Le débat sur le projet scolaire à mettre en place (extension ou nouveau groupe scolaire) est sans objet avec la présente procédure, mais on peut rappeler que les deux groupes scolaires actuellement en développement sont à moins de 800 mètres du cœur sud de la ZAC et seront accessibles par des cheminements doux sécurisés.

➤ La perte de surfaces agricoles

➡ Le projet de modification du PLU n'est pas soumis aux dispositions du décret du 31 août 2016 relatif à l'étude préalable et aux mesures de compensation prévues à l'article L. 112-1-3 du code rural et de la pêche maritime (compensation de la consommation de terres agricoles). Le projet de modification du PLU a été soumis à l'avis du syndicat du SCoT.

➡ Dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration, un travail d'identification de zones à urbaniser non prioritaires a été effectué. Une superficie d'environ 13 hectares pourrait être reclassée en zone agricole. La question de l'indemnisation des exploitants est sans objet avec la présente procédure de modification du PLU. Ceux-ci n'ont pas manifesté d'opposition à la cession des terres agricoles.

➤ Les nuisances en phase chantier

➡ Les garanties de bonne gestion des chantiers afférents à la réalisation de la ZAC des Trois Fontaines, reposent sur le cahier des charges de la ZAC, et les règles précises qui seront édictées aux entreprises lors de la cession des lots. L'aménageur de la ZAC s'engage à veiller au respect de ces règles, et à mettre en place un référent pour l'information des riverains.

➡ Des études acoustiques menées par l'aménageur, peuvent s'envisager. Dans tous les cas, le déroulement des chantiers respectera l'ensemble des réglementations en vigueur.

➤ La gestion des eaux pluviales et l'assainissement

➡ La problématique des eaux pluviales a été traitée de façon spécifique par un bureau d'étude spécialisé (Voisin Consultant). La gestion des eaux pluviales a été validée par les

services de l'Etat au titre de la loi sur l'eau. Tous ces éléments sont consultables (dossier de réalisation de la ZAC).

➡ La gestion des eaux pluviales dans le contexte des chantiers, en particulier aux abords du chemin de l'Arriou, sera une préoccupation de l'aménageur de la ZAC tout au long des travaux. En phase d'aménagement définitif, ces écoulements, aujourd'hui non canalisés, seront dirigés vers des fossés d'évacuation et des bassins de stockage.

➡ Les extensions, raccordements, renforcement des réseaux, en particulier le renforcement de la station d'épuration, sont prévus dans le programme des équipements publics et le dossier de réalisation. Ces documents ont été approuvés par délibération du conseil municipal le 28 octobre 2016.

➤ La mixité sociale dans les programmes envisagés

➡ L'objectif de mixité sociale est, dans le projet de ZAC, indissociable de la qualité architecturale, paysagère, environnementale pour les constructions qui verront le jour. Il n'y aura pas de différence qualitative de traitement des constructions selon leur vocation, sociale ou d'accession classique.

➡ Un îlot (et non pas un bâtiment) est totalement consacré à la création de logements locatifs sociaux. La mixité sociale est toutefois présente sur d'autres îlots (coexistence de logements en accession et de logements libres).

➤ Divers points de réalisation

Cahiers des charges :

➡ Le cahier des charges et les fiches d'îlots, ainsi que l'intégralité du dossier de réalisation et du programme des équipements publics sont consultables (auprès de la commune d'Ondres ou de la SATEL).

Electricité :

➡ Les constructions respecteront les normes en vigueur en la matière.

Incendie

➡ Le quartier sera couvert par la défense incendie extérieure et des poteaux incendie aux normes en vigueur.

➤ La zone Uc

➡ Cette modification du règlement du PLU n'a effectivement pas de rapport avec le projet de ZAC. Elle est expliquée en p.9 du rapport de présentation. Une procédure de modification peut comprendre plusieurs objets. Rappelons que les équipements de loisirs sont déjà autorisés par le règlement de la zone Uc. La modification permet à ces projets d'être portés par des gestionnaires spécialisés sans être obligatoirement intégrés à un parc résidentiel de loisirs.

➤ Des points liés à la procédure d'enquête publique

Le registre d'enquête

Réponse du Commissaire enquêteur :

Chaque feuillet (non mobile) du registre a été paraphé avant l'ouverture de l'enquête.

Ce registre présente une numérotation des pages pré-imprimée qui est prise en compte et validée par la présence du paraphe du Commissaire enquêteur.

Ces deux mesures permettent de se prémunir contre le risque de falsification.

Les publications dans la presse

➡ Les parutions ont été effectuées conformément à l'article R. 123-11 du code de l'environnement. Les dossiers d'enquête publique ont été complétés par la copie des parutions.

La publication de l'acte administratif

➡ Les procédures de modification de PLU ne requièrent pas de délibération de prescription de l'organe délibérant mais sont engagées à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale (article L. 153-37 du code de l'urbanisme).

➤ Les demandes particulières

Mme BRACHET

➡ Le classement en zone Uhp.1 de la parcelle AP 240p (partie située hors périmètre de la ZAC), est bien prévu dans le projet.

Foncière Aménagement - Groupe SGE

➡ Il n'est pas prévu, dans la présente procédure de modification du PLU, de procéder au classement en zone urbaine de la parcelle AE 152 et ce, pour plusieurs raisons :

- Le secteur où se situe le terrain objet de la demande, n'est pas un secteur d'urbanisation prioritaire pour la commune ;
- Le terrain est situé dans la zone d'aléa fort-incendie de forêt incompatible avec un projet d'urbanisation. La levée de cette mesure de protection ne peut être effectuée par le biais d'une procédure de modification du PLU (article L. 153-31 du code de l'urbanisme).

Mme CASTAGNET et M. SAGASPE

➡ La demande de création d'une clôture peut être prise en compte dans le projet. L'aménageur est à la disposition de Mme CASTAGNET et de M. SAGASPE pour l'étudier.

➡ Le déplacement de l'accès sur la route départementale doit faire l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du conseil départemental des Landes (UTD de Soustons). Elle sera appuyée par la commune d'Ondres.

➡ Pour chaque projet de construction, une simulation de l'ombre portée des bâtiments sera effectuée (au 21 juin et au 15 octobre) afin de limiter les gênes sur les habitations des riverains.

Indivision LABEYRIE/SARRAUTE

➡ Le secteur où se situe le terrain objet de la demande, n'est pas un secteur d'urbanisation prioritaire. Par conséquent, il n'est pas prévu, dans la présente procédure

de modification du PLU, de procéder au classement en zone urbaine de la parcelle AE 171.

Famille DULER

➡ Des contacts existent entre l'aménageur de la ZAC et la famille DULER. La question des acquisitions dans le cadre de la ZAC ou à proximité du périmètre du projet, est sans objet dans la présente procédure de modification du PLU.

➡ La propriété DULER étant située dans le périmètre de la ZAC est soumise à la participation aux équipements de la ZAC.

➡ La mise en œuvre de la ZAC impliquera le maintien d'un accès des riverains à leur propriété pendant toute la durée des travaux. L'aménageur est à la disposition des riverains pour définir les travaux (clôtures) et raccordements à effectuer.

➡ Les questions relatives aux cessions de terrain dans le cadre de la ZAC sont sans objet avec la présente procédure de modification. Toutefois, nous rappelons que l'aménageur reste à la disposition des propriétaires.

➡ La requête concernant la priorité pour l'acquisition de maisons est transmise à l'aménageur.

Mme ETCHEVERRY

➡ Les demandes d'aménagement et de raccordement spécifiques seront étudiées par l'aménageur qui se tient à disposition.

M. LABY

➡ Concernant ces flèches d'intention de voirie, qui apparaissent sur la partie graphique du règlement, plusieurs modifications sont apportées :

- La flèche indiquant l'accès au secteur sud de la ZAC a été décalée vers le sud pour correspondre exactement à l'accès prévu sur le chemin de l'Arriou.
- La flèche située à l'ouest du chemin de l'Arriou a été supprimée. Elle correspond à un projet de création d'une voie qui n'est plus d'actualité, pour des raisons environnementales (traversée d'un talweg).
- La flèche située sur la parcelle AP 104, qui correspond à l'autre extrémité de cette voie avec le chemin de Hillets, doit également être supprimée, ce qui sera fait dans la présente procédure.

➡ Le classement de l'espace vert du lotissement en zone No est antérieur à la présente modification du PLU. Un reclassement en zone Np est envisageable et peut être discuté mais ne peut pas s'inscrire dans une procédure de modification.

Mme VIMOND

➡ Le classement de la parcelle AP53 en zone urbaine ne peut être effectuée à l'occasion d'une procédure de modification du PLU car elle est actuellement classée en zone naturelle. Par contre, cette demande a bien été prise en compte lors de l'élaboration du PLUi.

➡ Un reclassement en zone Np est envisageable et peut être discuté mais ne peut pas s'inscrire dans une procédure de modification.

Mme LUCAS

➡ La parcelle AP 239p (partie hors périmètre de ZAC), retrouve un classement en zone Uhp.1 L'aménageur étudiera de quelle façon un raccordement peut être mis en place pour solutionner ce problème de gestion des eaux pluviales.

3.6. Analyses et avis du commissaire enquêteur sur les observations du public

Le tableau ci-après présente l'avis du commissaire enquêteur formulé pour les requêtes relatives aux observations recueillies au cours de l'enquête et formulé comme suit :

RAS	Observation qui ne suscite pas d'avis du CE
Favorable	Observation qui recueille un avis favorable
Défavorable	Observation qui recueille un avis défavorable
Favorable sous réserve	Observation qui recueille un avis favorable sous réserve de traitement d'un aspect technique ou réglementaire précisé dans le texte

Pétitionnaire	Référence	Avis	Justification
Mme BRACHET	R1		En cohérence avec la zone urbanisée.
Foncière Aménagement - Groupe SGE	L1		Secteur non prioritaire pour la commune.
M. et Mme DARROUSSAT	R2.1		La crainte est légitime au regard de l'ampleur du chantier. Les règles fixées au cahier des charges devront être respectées.
	R2.2		La préoccupation formulée sera prise en compte par l'aménageur.
	R2.3		La préoccupation formulée est partagée et prise en compte par le maître d'ouvrage.
	R2.4		Une étude sur la question de la circulation est prévue.
	R2.5		Une étude sur la RD26 est en cours au niveau du Conseil Départemental.
	R2.6		Les installations électriques seront conformes aux réglementations en vigueur.
	R2.7		Le cahier des charges est consultable.
Mme BELIN	L2.1		Avis personnel. La modification permet de réaliser l'opération dans une zone prévue à cet effet.
	L2.2		Au regard des éléments apportés, le CE ne remet en cause la procédure.
	L2.3		Au regard des éléments apportés, le CE ne considère pas que le projet soit incohérent avec le PADD.
M. LAPIERRE	L3.1		Au regard des éléments apportés, le CE ne considère pas que la démarche soit injustifiée.
	L3.2		Au regard des éléments apportés, le CE ne remet en cause la procédure.

Pétitionnaire	Référence	Avis	Justification
	L3.3		Au regard des éléments apportés, le CE ne considère pas que la démarche soit non orthodoxe.
	L3.4		Au regard des éléments apportés, le CE ne considère pas que le projet soit incohérent avec le PADD.
	L3.5		Au regard des éléments apportés, le CE considère que la modification permet de mettre en place les règles pour la réalisation de l'opération projetée.
	L3.6		Au regard des éléments apportés, le CE considère que la modification permet de mettre en place les règles pour la réalisation de l'opération projetée.
	L3.7		Au regard des éléments apportés, le CE considère que la mixité sociale est prévue.
	L3.8		Au regard des éléments apportés, le CE considère que les règles de stationnement ont été adaptées en cohérence avec l'opération projetée.
	L3.9		Au regard des éléments apportés, les règles concernant l'emprise au sol ne sont pas modifiées.
	L3.10		Au regard des éléments apportés, les règles concernant les espaces libres ne sont pas modifiées.
	L3.11		La modification permet de traiter de plusieurs objets. La zone concernée est déjà classée Uc.
Famille POLI-GELOT	L4.1		Au regard des éléments apportés, le CE considère que la modification permet de mettre en place les règles pour la réalisation de l'opération projetée.
	L4.2		Au regard des éléments apportés, le CE considère qu'il prévu d'élever les hauteurs de construction.
	L4.3		Etude en cours au niveau du Conseil Départemental.
	L4.4		Les corrections seront apportées.
	L4.5		Avis personnel.
	L4.6		Avis personnel.
Mme CASTAGNET et M. SAGASPE	L5.1		Demande qui pourra être prise en compte par l'aménageur.
	L5.2		Demande qui pourra être formulée auprès du Conseil Départemental des Landes et sera appuyée par la commune.
	L5.3		L'enfouissement de la ligne est prévu.
	L5.4		Une simulation de l'ombre portée est prévue.

Pétitionnaire	Référence	Avis	Justification
	L5.5		Les règles fixées au cahier des charges devront être respectées.
Indivision LABEYRIE/SARRAUTE	L6		La demande porte sur un secteur qui n'est pas un secteur d'urbanisation prioritaire.
Famille DULER	L7.1		Hors objet de l'enquête publique.
	L7.2		Au regard des éléments apportés, le CE considère que la modification permet de mettre en place les règles pour la réalisation de l'opération projetée. Le SCoT a émis un avis favorable.
	L7.3		Hors objet de l'enquête publique.
	L7.4		La rédaction du PLU actuel n'est pas suffisante pour permettre l'opération projetée.
	L7.5		Au regard des éléments apportés, le CE considère que la modification permet de mettre en place les règles pour la réalisation de l'opération projetée.
	L7.6		Le projet a connu des évolutions validées en conseil municipal. Le collectif des riverains est libre d'engager une procédure contre la ZAC.
	L7.7		Au regard des éléments apportés, le CE considère que la mixité sociale est prévue.
	L7.8		Des études sont en cours et prévues.
	L7.9		La gestion des eaux pluviales a été validée par les services de l'Etat au titre de la loi sur l'eau.
	L7.10		Le quartier sera couvert par la défense incendie extérieure et des poteaux incendie conformément aux normes en vigueur.
	L7.11		Hors objet de l'enquête publique. Travaux en cours.
	L7.12		D'après les éléments apportés, la propriété sera soumise à la participation aux équipements de la ZAC.
	L7.13		Les aménagements demandés seront à préciser avec l'aménageur.
	L7.14		La crainte est légitime au regard de l'ampleur du chantier. Les règles fixées au cahier des charges devront être respectées.
	L7.15		Cette question sera à voir avec l'aménageur.
	L7.16		Hors objet de l'enquête publique. Cette question est à voir avec l'aménageur.

Pétitionnaire	Référence	Avis	Justification
	L7.17		Hors objet de l'enquête publique. Cette question est à voir avec l'aménageur.
Mme ETCHEVERRY	R3.1		Cette demande sera à voir avec l'aménageur.
	R3.2		Cette demande sera à voir avec l'aménageur.
	R3.3		Cette demande sera à voir avec l'aménageur.
M. CAMPO	L8.1		Le SCoT a émis un avis favorable.
	L8.2		Des études sont en cours et prévues.
	L8.3		La problématique de la mobilité est prise en compte par la commune. Des actions sont engagées.
	L8.4		Le SCoT a émis un avis favorable.
	L8.5		Le SCoT a émis un avis favorable.
M. BAUDONNE	L9.1		Au regard des éléments apportés, le CE ne remet en cause la procédure.
	L9.2		Des études sont en cours et prévues.
	L9.3		L'aménagement d'un parc boisé est prévu dans le respect des arbres remarquables
	L9.4		Au regard des éléments apportés, le CE considère que la mixité sociale est prévue.
	L9.5		La délibération est motivée.
	L9.6		Hors objet de l'enquête publique.
	L9.7		Cette préoccupation est partagée par la commune au-delà du projet de ZAC. A ce jour, deux groupes scolaires sont en développement à proximité de la ZAC.
	L9.8		Au regard des éléments apportés, le CE ne considère pas que le projet soit en contradiction avec le PADD.
	L9.9		Au regard des éléments apportés, le CE considère que que la modification permet de mettre en place les règles pour la réalisation de l'opération projetée.
	L9.10		La modification permet de traiter de plusieurs objets. Le classement de la ZAC avant modification est AUhf. Le classement de la zone affectée aux équipements de loisirs avant modification est Uc.

Pétitionnaire	Référence	Avis	Justification
	L9.11		Le registre dispose d'une numérotation de page pré-imprimée à laquelle est associé le paraphe du CE prémunissant du risque de falsification.
	L9.12		Les parutions ont été effectuées dans les délais prévus.
	L9.13		Au regard des éléments apportés, pas de publication nécessaire.
	L9.14		Avis personnel.
M. LABY	R4.1		Les explications ont été apportées.
	R4.2		Le classement en NP de l'espace vert est envisageable mais ne peut se faire à l'occasion de la modification.
Mme VIMOND	R5.1		La demande n'entre pas dans le cadre de la modification mais a été prise en compte dans la cadre du PLUi.
	R5.2		Le classement en NP de l'espace vert est envisageable mais ne peut se faire à l'occasion de la modification.
	R5.3		Les explications ont été apportées.
	R5.4		Avis personnel.
Mme LUCAS	R6.1		La gestion des eaux pluviales a été validée par les services de l'Etat au titre de la loi sur l'eau.
	R6.2		La réponse a été apportée.
M. et Mme ALSUGUREN	R7		Au regard des éléments apportés, le CE considère que la modification permet de mettre en place les règles pour la réalisation de l'opération projetée.

3.7. Analyses et avis du commissaire enquêteur sur le projet

Le commissaire enquêteur, Madame Valérie BEDERE, au terme de l'étude du dossier, de la conduite de l'enquête publique, faisant suite aux observations formulées durant l'enquête et aux réponses apportées, constate et souligne les points suivants portant sur les avantages et inconvénients du projet, considérant que l'objet principal porte des observations sur la réalisation de la ZAC des Trois Fontaines.

Les principaux avantages du projet de 4^{ème} modification du PLU présenté à l'enquête publique :

Réalisation de la ZAC des Trois Fontaines

- ▶ La création de logements et d'équipements publics s'inscrit dans le cadre du programme local de l'habitat du Seignanx 2012-2017 et du Schéma de cohérence territoriale de l'agglomération de Bayonne et du Sud des Landes.
- ▶ Un seul projet permettant de couvrir plus de 40% du besoin estimé pour Ondres, assure une plus grande cohérence et une meilleure maîtrise du nécessaire développement urbain de la commune.

Equipements liés à l'activité touristique

- ▶ La mention complémentaire permet d'élargir l'offre d'équipements de loisirs au bénéfice de l'activité touristique mais également de la population locale indépendamment des projets d'aménagements touristiques.

Mise à jour réglementaires et corrections diverses

- ▶ La 4^{ème} modification du PLU d'ONDRES est l'occasion de procéder à des mises à jour, corrections et précisions afin d'actualiser et améliorer le document.

Les principaux inconvénients du projet de 4^{ème} modification du PLU présenté à l'enquête publique :

Réalisation de la ZAC des Trois Fontaines

- ▶ La création de plus de 400 logements va modifier le paysage et le cadre de vie dans les zones concernées.
- ▶ L'accroissement de la population va impacter les circulations, la fréquentation, et globalement les besoins en équipements divers.
- ▶ La phase de travaux va générer des nuisances pour les riverains de la ZAC.

Equipements liés à l'activité touristique

- ▶ Certains emplacements sont boisés à ce jour.

Mise à jour réglementaires et corrections diverses

- ▶ Les mises à jour faisant suite à des évolutions législatives et réglementaires, le Commissaire enquêteur n'y trouve aucun inconvénient.

- Les corrections et précisions visant à rendre plus compréhensibles et opérationnelles les règles édictées, le Commissaire enquêteur n’y trouve aucun inconvénient.

Au regard des éléments du dossier et des réponses apportées par la Communauté de communes Le Seignanx :

Réalisation de la ZAC des Trois Fontaines

- Des études et travaux sont d’ores et déjà engagés et/ou programmés pour la gestion des flux de circulation et l’adaptation des voiries.
- La programmation des équipements scolaires à moyen et long terme est une prérogative de la commune d’Ondres pour leur adaptation à l’évolution de la population municipale.
- L’aménageur est ouvert aux demandes et propositions des riverains.

Equipements liés à l’activité touristique

- La modification s’opère exclusivement dans le périmètre des zones déjà classées zones urbaines de campement Uc.

4. ANNEXES DU RAPPORT - document joint séparé

Annexe 1 - Décision du Tribunal Administratif

Annexe 2 - Arrêté prescrivant l'ouverture d'une enquête publique

Annexe 3 - Insertions dans les journaux

Annexe 4 - Copie des certificats d'affichage

Annexe 5 - PV de synthèse

Annexe 6 - Réponses et délibération

Annexe 7 - Avis du SCoT de l'Agglomération de Bayonne et du Sud des Landes

DEPARTEMENT des LANDES

COMMUNAUTE DE COMMUNES **LE SEIGNANX**

ENQUETE PUBLIQUE
PROJET DE 4^{ème} MODIFICATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME DE
LA COMMUNE D'ONDRES

DOSSIER B **Conclusions et Avis**

Valérie BEDERE Commissaire Enquêteur

DOSSIER B : Conclusions et Avis

1. CONTEXTE

1.1. Préambule

Après l'approbation du dossier de création le 29 mars 2013, le projet de ZAC des Trois Fontaines a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique et de la mise en compatibilité du PLU le 29 janvier. Le dossier de réalisation et le programme des équipements publics ont été approuvés par délibération du Conseil Municipal le 28 octobre 2016.

1.2. Objet de l'enquête

L'enquête publique porte sur le projet de 4^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ondres.

1.3. Cadre juridique de l'enquête

L'enquête publique s'inscrit notamment dans le cadre des dispositions juridiques suivantes :

- Le Code de l'urbanisme notamment les articles L.153-36 à L.153-48 et R.153-8 à R.153-10,
- Le Code de l'Environnement notamment les articles L.123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants.

Par décision du 28 novembre 2016, le Tribunal Administratif de Pau a désigné Valérie BEDERE en qualité de commissaire enquêteur titulaire en vue de procéder à l'enquête publique en question.

Par arrêté du 5 décembre 2016, le conseil communautaire de la Communauté de communes Le Seignanx a prescrit l'enquête publique du projet de 4^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'ONDRES.

1.4. Nature et caractéristique du projet

Comme il est décrit dans le dossier, le projet de modification du plan local d'urbanisme poursuit deux objets principaux :

- Ouvrir à l'urbanisation la zone à urbaniser d'habitat ferlée (AUhf) correspondant au projet de zone d'aménagement concerté des Trois Fontaines, pour permettre la réalisation de celui-ci. Le projet repose sur la création de 462 logements, d'équipements publics, d'espaces verts, sur une superficie d'environ 12,1 hectares, répartis sur 2 secteurs.
- Apporter une modification à la partie écrite du règlement afin d'autoriser la création d'équipements de loisirs au sein de la zone urbaine de campement (Uc) avec des porteurs de projets spécialisés.

Cette modification est également l'occasion :

- D'actualiser le règlement par rapport aux évolutions législatives et réglementaires (ordonnance du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1^{er} du code de l'urbanisme, décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme) ;
- D'apporter des modifications non substantielles à la partie écrite du règlement afin d'en améliorer la portée et la compréhension ;
- De mettre à jour le fond cadastral (version 2016) qui est le support de la partie graphique du règlement.

1.5. Déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du 26 décembre 2016 au 27 janvier 2017 soit 33 jours consécutifs, sans incident.

Le public a été informé, par voie de presse, ainsi que par affichage sur site, à la mairie d'ONDRES, au siège de la Communauté de communes Le Seignanx ainsi que dans les communes voisines, de l'avis d'ouverture de l'enquête publique sur les panneaux prévus à cet effet.

Le public a été accueilli :

- Le 26 décembre 2016 (Mairie d'ONDRES),
- Le 11 janvier 2017 (Communauté de communes Le Seignanx),
- Le 27 janvier 2017 (Mairie d'ONDRES).

2. CONCLUSIONS ET AVIS

Concernant la procédure d'enquête publique, le Commissaire Enquêteur prend en considération les éléments suivants :

- ▶ La décision du 28 novembre 2016, par laquelle le Tribunal Administratif de Pau a désigné Valérie BEDERE en qualité de commissaire enquêteur titulaire en vue de procéder à l'enquête publique en question.
- ▶ L'arrêté du 5 décembre 2016, par lequel le Président de la Communauté de communes Le Seignanx a prescrit l'enquête publique du projet de 4^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'ONDRES.
- ▶ La composition du dossier soumis à l'enquête.
- ▶ La publication de l'avis sur deux journaux 15 jours avant le début de l'enquête et dans les huit jours suivants l'ouverture de cette enquête, les affichages réalisés conformément à l'arrêté.
- ▶ La tenue des 3 permanences à la mairie d'ONDRES et à la Communauté de communes Le Seignanx par le Commissaire enquêteur, aux dates et heures indiqués dans l'article 4 de l'arrêté.
- ▶ La mise à disposition au public du dossier et des registres d'enquête publique durant les heures d'ouverture des bureaux, sur toute la durée de l'enquête.
- ▶ L'accès au dossier pendant toute la période de l'enquête et la possibilité de rencontrer le commissaire enquêteur durant les permanences.
- ▶ Les observations du public formulées sur le registre d'enquête et les courriers reçus et transmis au commissaire enquêteur.
- ▶ Le déroulement de l'enquête publique sans incident.

Concernant les 83 observations du public, le Commissaire Enquêteur prend en considération les éléments suivants :

- Toutes les observations du public ont été traitées selon les catégories suivantes :
 - Le recours à la procédure de modification du PLU
 - Une Orientation d'aménagement et de programmation pour le projet
 - L'articulation de la modification du PLU avec le PLUI
 - L'instauration de nouvelles règles
 - La hauteur des bâtiments
 - Le stationnement
 - L'aménagement des voiries
 - Les transports en commun
 - L'urbanisation du centre-bourg
 - Les équipements scolaires
 - La perte de surfaces agricoles
 - Les nuisances en phase chantier
 - La gestion des eaux pluviales et l'assainissement
 - La mixité sociale dans les programmes envisagés
 - Divers points de réalisation
 - La zone Uc
 - Des points liés à la procédure d'enquête publique
 - Les demandes particulières

- Au regard des éléments du dossier et des réponses apportées, la procédure de modification du PLU est considérée comme étant adaptée aux modifications envisagées.
- Le SCoT Agglomération de Bayonne et Sud des Landes a émis un avis favorable.
Extrait de l'avis formulé :
 - Le bureau salue l'exemplarité de ce projet de ZAC. Les élus ont apprécié l'exposé du processus de travail en deux temps : un premier temps a permis de prioriser les secteurs de développement à l'échelle de la commune, en acceptant d'en déclasser d'autres ; un second temps où il s'est agi d'assumer une ambition politique forte, en actionnant les outils d'action publique pour maîtriser le projet par le cadre réglementaire, sans obligatoirement maîtriser le foncier en amont.
 - Note avec intérêt que ce projet illustre les objectifs du SCoT notamment en matière de production de logements et d'équipements en continuité de la centralité du bourg, de mixité sociale, d'économie du foncier et du souci de créer un réel lieu de vie lié au cœur de ville.

Concernant l'analyse des avantages et des inconvénients du projet, le Commissaire Enquêteur prend en considération les éléments suivants :

Les principaux avantages du projet de 4^{ème} modification du PLU présenté à l'enquête publique :

Réalisation de la ZAC des Trois Fontaines

- ▶ La création de logements et d'équipements publics s'inscrit dans le cadre du programme local de l'habitat du Seignanx 2012-2017 et du Schéma de cohérence territoriale de l'agglomération de Bayonne et du Sud des Landes.
- ▶ Un seul projet permettant de couvrir plus de 40% du besoin estimé pour Ondres, assure une plus grande cohérence et une meilleure maîtrise du nécessaire développement urbain de la commune.

Equipements liés à l'activité touristique

- ▶ La mention complémentaire permet d'élargir l'offre d'équipements de loisirs au bénéfice l'activité touristique mais également de la population locale indépendamment des projets d'aménagements touristiques.

Mise à jour réglementaires et corrections diverses

- ▶ La 4^{ème} modification du PLU d'ONDRES est l'occasion de procéder à des mises à jour, corrections et précisions afin d'actualiser et améliorer le document.

Les principaux inconvénients du projet de 4^{ème} modification du PLU présenté à l'enquête publique :

Réalisation de la ZAC des Trois Fontaines

- ▶ La création de plus de 400 logements va modifier le paysage et le cadre de vie dans les zones concernées.

- L'accroissement de la population va impacter les circulations, la fréquentation, et globalement les besoins en équipements diverses.
- La phase de travaux va générer des nuisances pour les riverains de la ZAC.

Equipements liés à l'activité touristique

- Certains emplacements sont boisés à ce jour.

Mise à jour réglementaires et corrections diverses

- Les mises à jour faisant suite à des évolutions législatives et réglementaires, le Commissaire enquêteur n'y trouve aucun inconvénient.
- Les corrections et précisions visant à rendre plus compréhensibles et opérationnelles les règles édictées, le Commissaire enquêteur n'y trouve aucun inconvénient.

Au regard des éléments du dossier et des réponses apportées par la Communauté de communes Le Seignanx :

Réalisation de la ZAC des Trois Fontaines

- Des études et travaux sont d'ores et déjà engagés et/ou programmés pour la gestion des flux de circulation et l'adaptation des voiries.
- La programmation des équipements scolaires à moyen et long terme est une prérogative de la commune d'Ondres pour leur adaptation à l'évolution de la population municipale.
- L'aménageur est ouvert aux demandes et propositions des riverains.

Equipements liés à l'activité touristique

- La modification s'opère exclusivement dans le périmètre des zones déjà classées zones urbaines de campement Uc.

En conclusion :

Les règles administratives étant respectées, et le bilan entre les avantages et les inconvénients étant globalement favorable au projet, le commissaire enquêteur, Madame Valérie BEDERE, donne un **AVIS FAVORABLE au projet de 4^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'ONDRES.**

**Fait à Tarnos, le vendredi 3 mars 2017,
Le commissaire enquêteur,**



Valérie BEDERE

