



ONDRES

PLAN LOCAL D'URBANISME

3^{ème} MODIFICATION

**Enquête publique de
Monsieur Bernard DARHAN**

Août/Septembre 2013

**Rapport du Commissaire Enquêteur
Monsieur Bernard DARHAN
et son AVIS motivé**

Références :

- ❖ Décision du Président du Tribunal Administratif N°E13000180/64 du 22/07/2013
- ❖ Arrêté du Président de la Communauté de Communes du Seignanx en date du 2/08/2013

Pièces jointes :

- ❖ Dossier d'enquête publique établi par la Communauté de Communes du Seignanx
- ❖ Deux registres d'enquête publique côtés et paraphés chacun de la page 1 à 13 et comprenant les observations au nombre de 7
- ❖ Correspondances individuelles et dossiers joints au nombre de 4.



TABLE DES MATIERES

LE RAPPORT

I GENERALITES

- 1.1 Objet de l'enquête
- 1.2 Antériorité
- 1.3 Cadre juridique de l'enquête
- 1.4 Composition du dossier. Enumération des pièces

II ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

- 2.1 Désignation du Commissaire Enquêteur
- 2.2 Concertation préalable
- 2.3 Rôle du Commissaire Enquêteur
- 2.4 Déroulement de l'enquête
 - 2.4.1 Calendrier
 - 2.4.2 Communication
- 2.5 Concertation et son bilan

III LE PROJET D'EXTENSION DANS LE PADD

- 3.1 Description du projet
- 3.2 Révisions du PADD
- 3.3 Conformité avec le PADD

IV LE PROJET D'EXTENSION ET L'ENVIRONNEMENT

- 4.1 Etat initial
- 4.2 Mesures prises
- 4.3 Constat du Commissaire Enquêteur

V LE PROJET DE MISE A JOUR DU REGLEMENT

- 5.1 Le Pourquoi de la mise à jour
- 5.2 Point important de la mise à jour
- 5.3 Conséquences de la mise à jour

VI AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES



VII OBSERVATIONS DU PUBLIC

- 7.1 Classement des observations par thème
- 7.2 Etude détaillée par thème
 - 7.2.1 Accès à la constructibilité
 - 7.2.2 Sous division cadastrale de la zone AU et mise en cause de certaines normes
 - 7.2.3 Critique de la gestion municipale
 - 7.2.4 Lisibilité du rapport
- 7.3 Contre proposition

VIII PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET REPONSE DU PRESIDENT DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

- 8.1 Procès Verbal du Commissaire Enquêteur en date du 30/09/2013

Le PV de Synthèse et la réponse à ce PV joints au présent rapport
- 8.2 Analyse de la réponse du Président de la Communauté de Communes
 - 8.2.1 Question du Conseil Général
 - 8.2.2 Demande de la MACS
 - 8.2.3 Observation des riverains du pôle commercial et du collectif « ONDRES AUTREMENT »
- 8.3 Nota particulier

CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR AVEC APPLICATION DE LA THEORIE DES BILANS

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR



LE RAPPORT

I GENERALITES

1.1 Objet de l'enquête

En fait la présente enquête a un double objet :

Un premier qu'il importe de qualifier comme étant l'objet essentiel et qui concerne l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AU dite de « Labranère » située au nord de la Commune, afin d'étendre la zone d'activité existante. Cette extension est vivement attendue par les artisans et commerçants locaux.

Un deuxième objet non primordial mais qui permet à la Communauté de Communes, à l'occasion de cette enquête, une mise à jour. Cela concerne l'adaptation du règlement actuel du PLU aux évolutions réglementaires et aux autres règlements des communes de la Communauté de Communes du Seignanx dans l'optique du futur PLU intercommunal.

1.2 Antériorité.

C'est la Communauté des Communes du Seignanx qui a compétence en matière d'urbanisme pour les communes qui la composent et en particulier, pour ce qui concerne la présente enquête, pour la commune d'Ondres.

Cette précision, pour rappeler que jusqu'en 2002 la planification d'Ondres reposait sur le Plan d'Occupation des Sols (POS), jusqu'au 9 octobre 2001, date de l'arrêté préfectoral qui instaurait donc la compétence de la Communauté de Communes du Seignanx.

Le POS a donc été transformé en PLU, suite à la révision du 27 février 2002.

La présente modification est la troisième du PLU.



La première avait pour objectif de transformer une partie de la zone AU à vocation économique, située au sud est de la commune en zone Uéc, afin de permettre la mise en place d'un pôle commercial et de loisir.

La seconde modification de ce PLU avait pour but de favoriser la création de logements sociaux dans le cadre de l'ouverture de la zone AU située au lieu-dit « Maisonnabe-Larreuillet. » Très suivie par la population l'enquête publique, conduite par le présent Commissaire Enquêteur, s'est terminée par un avis favorable.

La présente modification, la troisième du PLU a pour but dans un premier temps, de permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AU dite de « Labranère » afin d'étendre la zone d'activités existante.

Cette extension était très demandée par les commerçants et artisans locaux, aussi, la Communauté de Communes après plusieurs années de tractations a-t-elle fini par acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de ce projet.

Dans un deuxième temps cette modification permettra de parfaire la mise à jour du règlement du PLU.

1.3 Cadre juridique de l'enquête.

Cette enquête a été diligentée en conformité avec les prescriptions du Code de l'Urbanisme et notamment de l'article R123 -19 ainsi que celles de l'article R123-8 du Code de l'Environnement.

Il convient également de rappeler l'application de la loi N°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'Environnement, ainsi que celle du décret N°85-453 du 23 avril 1985 relative à la mise en œuvre de cette loi.

Enfin pour la mise à jour du règlement il a été fait référence aux textes suivants :

- Loi du 12 juillet 2010 (Engagement National Pour l'Environnement.)
- Ordonnance du 16 novembre 2011 et décret du 29 décembre 2011 (Surfaces planchers.)
- Ordonnance du 22 décembre 2011 et décret du 28 février 2012 (Autorisations d'urbanisme.)
- Décret du 25 janvier 2012 (Exonération de taxe et réforme de la fiscalité)



1.4 Composition du dossier. Enumération des pièces.

Le dossier élaboré par la Communauté de Communes du Seignanx est constitué de six pièces à savoir :

- Rapport de présentation.
- PADD.
- Règlement en vigueur.
- Document graphique du règlement en vigueur.
- Règlement modifié.
- Document graphique du règlement modifié.

Le rapport de présentation comprend cinq chapitres à savoir :

1. Contextes et objets de la troisième modification du PLU.
2. Etat initial de l'Environnement.
3. Explication des choix retenus.
4. Evaluation des incidences du projet sur l'Environnement. Mesures prises pour préserver et valoriser l'Environnement.
5. Annexes.



II ORGANISATION DE L'ENQUETE

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

C'est par décision N°E13000180/64 du 22/07/2013 que le Président du Tribunal administratif de Pau a désigné Monsieur Bernard DARHAN en qualité de Commissaire Enquêteur pour procéder à cette enquête.

Par la même décision Monsieur Paul BAYLAC-MARTRES a été désigné en qualité de Commissaire enquêteur suppléant.

2.2 Concertation préalable

Le Commissaire Enquêteur s'est déplacé le jeudi 1/08/2013 à 15 heures au siège de la Communauté de Communes du Seignanx, à Saint Martin de Seignanx où il a été reçu par le Président de la Communauté de Communes et surtout par l'ingénieur, rédacteur du dossier d'enquête et qui assume la compétence en matière d'urbanisme pour l'ensemble des communes.

Après une visite des lieux, le Commissaire Enquêteur a noté toutes les explications fournies sur la genèse du projet et sur le pourquoi de son élaboration. De plus ont été analysées toutes les modifications apportées au règlement existant du PLU. A ce propos l'accent a bien été mis par l'ingénieur sur le fait que ces modifications porteraient essentiellement sur la forme et non sur le fond.

A l'occasion de ce contact, bien évidemment ont été arrêtées d'un commun accord les dates et heures des quatre permanences décidées, dont trois seront tenues en mairie d'Ondres et une, la seconde au siège de la Communauté de Communes.

Par ailleurs toutes les pièces du dossier ont été signées et paraphées par le commissaire enquêteur à réception du dossier.

2.3 Rôle du commissaire enquêteur

Le rôle du Commissaire Enquêteur a été facilité par le fait, que son contact direct à la Communauté de Communes était le rédacteur du dossier et qu'il avait une connaissance parfaite des tenants et aboutissants du projet.

Il en était de même de l'adjoint à l'urbanisme d'Ondres.

Cela étant dit, le fait de stipuler dans la publicité qu'il s'agit de la troisième modification du PLU est insuffisante. Il convient de préciser que l'objet exact de cette modification, ne concerne que l'extension d'une zone artisanale et la mise à jour du règlement

En effet ce manque de précision conduit le public à se méprendre et les administrés pensant pouvoir traiter leurs problèmes, o combien sensibles, de constructibilité de leurs parcelles, se déplacent, auprès du commissaire enquêteur, parfois de loin, pour s'entendre dire que leur cas est hors sujet.

Il convient ici de prendre en considération le fait que le commissaire enquêteur, en accord avec l'ingénieur de la Communauté de Communes, a écouté leurs doléances, et a orienté ces personnes vers ce dernier.

Cette attitude a permis néanmoins de satisfaire les personnes concernées, qui ont trouvé là, après une première déception, le soulagement de s'en retourner renseignées.

Dans son écoute attentive et non sélective en fonction de l'objet de l'enquête, le Commissaire Enquêteur trouve là, un des cotés les plus attractifs de son rôle.

2.4 Déroulement de l'enquête

2.4.1 calendriers :

Par arrêté en date du 2 août 2013 Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Seignanx informait le public du déroulement de cette enquête dont la durée a été fixée à trente deux (32) jours consécutifs avec tenue de quatre (4) permanences. Trois (3) en mairie d'Ondres et une (1) au siège de la Communauté de Communes, à savoir.

En mairie d'Ondres

- Lundi 26 août 2013 de 9h à 12h
- Mercredi 18 septembre 2013 de 9h à 12h
- Jeudi 26 septembre 2013 de 14h à 17h

Au siège de la Communauté de Communes

- Mercredi 11 septembre 2013 de 9h à 12 h

2.4.2 communications :

Les informations relatives à cette enquête ont été effectuées tant par la Communauté de Communes que par la Municipalité, par publication dans les délais légaux dans deux journaux locaux et régionaux diffusés dans le département.

Les affichages ont été parfaitement exécutés.

Le certificat d'affichage est joint au présent rapport.

L'enquête s'est déroulée sans aucun incident.

2.5 Concertation et son bilan

Il n'a pas été organisé une concertation spécifique à l'occasion de l'ouverture de cette enquête

En fait, elle n'était pas nécessaire, car le projet était non seulement connu de tous à Ondres (inscrit au POS, au PLU, et souvent évoqué) mais encore très attendu par les artisans et commerçants pour lesquels cette extension de la zone artisanale était programmée.

La publicité officielle, ainsi que les affichages effectués suffisaient donc pour parachever l'annonce de cette opération connue et attendue.



III LE PROJET D'EXTENSION DANS LE PADD

3.1 Description du projet

Dans la continuité de la zone de Labranère, il s'agit de procéder à une extension de cette dernière sur une surface de 5,72ha au sein de laquelle la surface aménagée sera de 4,33ha, la surface restante étant maintenue en l'état, à savoir, espaces verts et boisements.

Comment seront aménagés les 4,33ha réservés aux activités commerciales ?

Il y aura six macro lots pour une superficie de 3,7 ha, le 63 a. restants, étant réservées à la voirie interne.

Des entreprises se verront donc attribuer les macro- lots suivants :

Macro- lot 1: 10.500m²
Macro- lot 2: 6.500m²
Macro- lot 3: 2.500m²
Macro- lot 4: 7.000m²
Macro- lot 5: 5.000m²
Macro- lot 6: 5.500m²

A noter que le projet étant supervisé par un architecte, ce dernier veillera, à l'intégration architecturale en imposant un recul des constructions, de 75m de l'axe RD 810.

3.2 Prévisions du PADD

Parmi les objectifs du PADD d'Ondres au nombre de trois, on note le souci d'encadrer le développement économique et pour ce faire d'accroître les espaces d'activités.

Dans ce but, il est bien programmé dans l'article 3.1.1 du PADD, l'aménagement de l'espace économique de Labranère.

Il est précisé dans cet article :

« l'espace d'activité de Labranère est prévue en réponse à la forte demande émanant des entreprises artisanales et commerciales recherchant un site d'exploitation facilement accessible (RN10) et à proximité de l'agglomération Bayonne Anglet Biarritz »

3.3 Conformité avec le PADD

La réalisation du projet d'extension du parc d'activités de Labranère, est une mise en œuvre des objectifs du PADD. Il figure en toutes lettres (article 311) dans son document.

Il convient d'ajouter que pour atteindre cet objectif la Communauté de Communes, après plusieurs années de tractations a fini par se porter acquéreur des terrains nécessaires à l'extension de cette zone

En conséquence le présent projet est en totale conformité avec le PADD.



IV LE PROJET D'EXTENSION ET L'ENVIRONNEMENT

4.1 Etat initial

La zone dite de Labranère est soumise sur le plan environnemental aux conséquences des éléments suivants et aux contraintes qui en découlent.

- Sol très sablonneux.
- Contraste thermique.
- Emissions de gaz à effet de serre.
- Proximité de la RD 810.
- Proximité de la station de traitement d'eau potable.
- Mesure de protection liée au SDAGE.
- Sensibilité érosive des sols.
- Présence de la pinède pin maritime chêne liège.
- Proximité de la ZNIEFF et de la ZICO.

4.2 Mesures prises

Il est tout d'abord essentiel de préciser qu'il n'existe pas de site NATURA 2000 dans le périmètre d'étude.

Toutes les incidences susceptibles de porter atteinte à l'Environnement ont fait l'objet d'une évaluation, qui a conduit à l'établissement d'une liste conséquente de mesures prévues par le projet ainsi qu'à la rédaction d'une chartre environnementale.

Les mesures arrêtées sont au nombre de 37 :

Elles concernent :

- les eaux pluviales usées et divers pour 11 d'entre elles
- le défrichement (4 mesures)
- maintien des continuités biologiques (2 mesures)
- gestion des sédiments (2 mesures)
- composition des espaces verts (4 mesures)
- risque collision avec la faune (1 mesure)
- lutte contre les espèces végétales évasives (2 mesures)
- sécurité (5 mesures)
- cadre de vie et nuisance (6 mesures)
- énergie (2 mesures)

Enfin la chartre environnementale propre à ce seul projet comprend 15 actions

4.3 Constat du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur après lecture du dossier, analyse des mesures arrêtées et explications orales apportées par l'ingénieur en charge du projet, au cours des entretiens préalables à l'enquête et également échangés en cours de permanence, **constate que le projet tel que présenté, ne porte en aucun cas atteinte à l'environnement.**



V LE PROJET DE MISE A JOUR DU REGLEMENT

5.1 Le pourquoi de la mise à jour

Il est en effet indispensable de procéder à certaines actualisations du fait que le règlement en vigueur a été rédigé à l'occasion du PLU approuvé le 26/01/2006.

Or depuis cette date, le Code de l'Urbanisme en constante évolution, a intégré de nouveaux textes.

Aussi le rédacteur du projet a mis en concordance le contenu du règlement avec les nouveaux textes et s'est donc adapté aux prescriptions de ceux indiqués dans le paragraphe 1.3 ci avant qu'il convient néanmoins de rappeler, à savoir :

- Loi du 12 juillet 2010 (engagement national pour l'emploi)
- Ordonnance du 16 novembre 2011 et son décret du 29 décembre 2011 (surfaces planchers)
- Ordonnance du 22 décembre 2011 et décret du 28 février 2012 (autorisation d'urbanisme)
- Décret du 25 janvier 2012 (exonération taxes et réforme de la fiscalité)

5.2 Point important de la mise à jour

Le nombre de chapitre est inchangé. Cette mise à jour est tout d'abord plus explicative pour ce qui concerne son préambule et concerne ensuite essentiellement les dispositions générales du règlement proprement dit et celles applicables aux différentes zones, ainsi qu'au document graphique.

Parmi les quelques 40 points concernant cette mise à jour, il convient de signaler certains d'entre eux :

- au sein du préambule les définitions de hauteur, d'habitation légère de loisir (HLL), d'emprise du sol, de surface de plancher, d'espaces « libres » sont plus explicites,
- en ce qui concerne les dispositions générales du règlement les articles 4,5 et 6 sont plus précis,
- en ce qui concerne les différentes zones les titres des articles du règlement sont adaptés aux prescriptions de l'article R123.9 du Code de l'Urbanisme, le libellé de l'article Uhe est plus détaillé, les zones AU à destination d'habitat sont renommées AU hf (habitats dits « fermés ») et celles AU à destination économique sont renommées AU ef.



Enfin toutes les dispositions réglementaires, sont d'avantage détaillées afin de permettre une lecture beaucoup plus précise.

En ce qui concerne le document graphique, le fond de plan cadastral est mis à jour pour permettre de se repérer plus facilement et entre autres, l'aléa fort du risque incendie de forêt est repéré sur le document graphique du règlement, en application de l'article R 123.11b du Code de l'Urbanisme et du courrier de Monsieur le Préfet des Landes.

5.3 Conséquences de la mise à jour du règlement

Cette mise à jour ne porte que sur la forme et non sur le fond.

Elle ne modifie donc rien au règlement existant mais rend ce dernier plus lisible et beaucoup plus explicite.



VI AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

L'avis des personnes publiques résultent d'une consultation avec les divers Services et Administrations.

Ont été consultés :

- le Préfet des Landes
- le Président du Conseil Régional d'Aquitaine
- le Président du Conseil Général des Landes
- le Président de la Communauté de Communes Marenne Adour Côte Sud (MACS)
- le Président de la Chambre d'Agriculture des Landes
- le Président de la Chambre des Métiers des Landes
- le Président de la CCI des Landes
- le Président du SCOT de l'Agglomération de Bayonne et du Sud des Landes
- le Président du SCOT de MACS
- la Section Régionale de la Conchyliculture

Sur les 10 services consultés 2 seulement ont répondu

Les Services ayant formulé leurs avis sont les suivants :

- Conseil Général des Landes
- Communauté des Communes Marenne Adour Cote Sud (MACS)

Aucun de ces services ne met en cause le bien fondé de ce projet tant pour l'extension de zone que pour la mise à jour du règlement.

Le Président du Conseil Général suggère de raccorder les habitations du quartier de l'Esquière sur la voirie de la zone d'activités afin de bénéficier du futur giratoire de Labranère. Il est de même de la part de la MACS

VII OBSERVATIONS DU PUBLIC

Douze personnes se sont déplacées au cours des permanences pour se renseigner auprès du commissaire enquêteur, tant sur le projet d'extension de la zone artisanale que sur la mise à jour du règlement, et ce, sans émettre le besoin de s'exprimer de façon manuscrite.

Par ailleurs le commissaire enquêteur a reçu 4 correspondances, dont une pétition de treize(13) signatures et sept(7) observations ont été inscrites sur les 2 registres, mis à disposition du public.

7.1 Classement des observations par thème

On constate à la lecture des correspondances ainsi qu'à celle des observations des deux registres trois thèmes qui se dégagent :

- Accès à la constructibilité.
- Mise en cause des classements de la zone AU et de certaines normes.
- Critique de la gestion municipale
- Lisibilité du rapport.

7.2 Etude détaillée par thème et analyse du commissaire enquêteur

7.2.1 Accès à la constructibilité

Pour ce qui concerne les souhaits d'accès à la constructibilité, sont intervenus, Monsieur SALLABERRY Joseph ainsi que les membres de sa famille Michel et Julie et ce, afin de rappeler qu'ils ne sont toujours pas satisfaits du non-classement de leur parcelle en zone constructible.

De leur côté les conjoints DULAYET interviennent, projet de l'architecte André LOPETEGUY à l'appui, pour une extension de leur hôtel le Lodge.

Enfin Madame POLI évoque le cas de sa parcelle, et critique la destination de certaines des Normes retenues (hauteur etc)



Le Commissaire Enquêteur juge ces interventions hors sujet, pour ce qui concerne le classement souhaité des parcelles et l'agrandissement envisagé de l'hôtel le Lodge.

7.2.2 Division cadastrale de la zone AU et mise en cause de certaines normes

Madame POLI, déjà citée çï-avant signale ce qu'elle considère comme des imperfections dans le contenu de certaines normes prévues (hauteur etc)

Par ailleurs les habitants du hameau de Lansolles posent la question du pourquoi du classement de leur hameau en zone AUéf qu'ils estiment ne pas devoir être classés en zone économique, et souhaitent être raccordés à l'assainissement collectif.

Cette pétition est signée par :

BETBEDER Danielle et René ; BETBEDER J.P. ; BETBEDER Michelle et Francis ; LAUGERON Estelle ; LAUGERON Franck ; MANTEROLA Angel et Maria Magdalena, Miguel et Maïté. Soit 11 signatures.



Eclaircissement est donné par le Président de la Communauté de Communes à ces deux interrogations dans sa réponse au PV de Synthèse du commissaire enquêteur :

- concernant le classement en AUéf, il s'agit d'une erreur qui sera corrigée avec reclassement en AUhf.
- pour ce qui concerne le souhait du raccordement en réseau collectif, cela, hors sujet, sera traité ultérieurement

7.2.3 Critique de la gestion municipale

La correspondance du collectif « ONDRES AUTREMENT » a été remise au commissaire enquêteur par Madame Françoise LESCA et Monsieur CLADERES Christian.

Il s'agit en fait d'une critique de la gestion municipale, formulée par des membres de l'opposition municipale qui évoquent en particulier :

- « l'état déplorable des finances locales »
- « la discrimination rampante » à propos des attendus du « dossier règlement » et à propos des logements sociaux
- le soi-disant manque d'information et d'explication, au sujet des réactualisations des zones à urbaniser.
- le fait que cette troisième modification du PLU serait « juridiquement irrecevable »
- « une fuite en avant » des programmes de construction au détriment « de la préservation de la qualité environnementale et paysagère du village »
- « une forme de mépris » à l'encontre des Ondrais qui ressortirait de toutes les actions entreprises par la Mairie « hiérarchiquement soumise aux exigences du SCOT ».



Le Commissaire Enquêteur malgré le souhait exprimé par le collectif, n'a aucun Avis à formuler à ces requêtes hors sujet.

Par contre il transmet ce document à Monsieur le Président de la Communauté de Communes, qui, après en avoir pris connaissance ne manquera certainement pas de le transmettre à Monsieur le Maire d'ONDRES pour une lecture approfondie.

7.2.4 Lisibilité du rapport.

Monsieur DARTIGUELONGUE, après lecture du rapport estime que certains points méritent d'être davantage détaillés, et plus précis.

Il évoque entre autres :

- Article 11 espace « libres » le fait qu'il convient de préciser que les espaces collectifs doivent bien être à usage collectifs, et non privés
- Articles Uhc6 et Uhc7 : ne pas oublier les parties souterraines et les distances à respecter pour les bâtiments R+2 et R+3 mitoyens aux terrains occupés par des pavillons individuels
- Article Uhc11 l'harmonisation qui doit concerner, autant le volume que l'esthétique.



Il va de soi que l'intervention de Monsieur DARTIGUELONGUE découle d'un bon sentiment. Le rédacteur du projet vérifiera si ces recommandations ne sont pas déjà prises en compte et si elles sont adaptées au cahier des charges.

7.3 Contre proposition

Concernant l'extension de la zone d'activités de Labranère, il n'y a aucune contre proposition parvenue au cours de l'enquête.

Pourquoi ? Tout simplement, parce que cette extension est attendue et souhaitée depuis longtemps, et que le nombre de macro-lots réservés correspond exactement aux besoins.

La seule contre proposition qui aurait pu le cas échéant être présentée, aurait concerné son étendue, mais, ce ne fut pas le cas, puisque le projet est en parfaite adéquation avec les besoins exprimés.

Concernant la mise à jour du règlement, quelques petites précisions ou modifications ont été présentées, mais qui tiennent essentiellement de l'intérêt porté au sujet par les Ondrais.



VIII PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET REPONSE DU PRESIDENT DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

8.1 Procès Verbal du Commissaire Enquêteur en date du 30 Septembre 2013

En application des prescriptions de l'article R-123-18 du Code de l'Environnement le commissaire enquêteur dans les huit jours qui ont suivi la clôture de l'enquête, a adressé au Président de la Communauté de Communes, le 30 septembre 2013, son Procès Verbal de Synthèse des Observations, joint au présent rapport.

Trois questions ont été posées relatives à la remarque du Conseil Général, aux demandes formulées par la Communauté de Communes (MACS), aux craintes ou critiques exprimées par les riverains du pôle commercial et par le collectif « ONDRES AUTREMENT. »

Toujours conformément aux prescriptions de cet article, soit dans un délai de 15 jours, ce qui portait jusqu'au 14 octobre, le Président de la Communauté de Communes a adressé au commissaire enquêteur, très exactement le 7 octobre 2013, sa réponse argumentée, jointe au présent rapport et analysée ci-après.

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Enquête publique

Communauté de communes du Seignanx/ ONDRES 40440

3^{Eme} Modification du PLU relative à l'extension de la zone artisanale de LABRANERE et à la mise à jour du règlement

Conformément à l'article R 123.18 du Code de l'Environnement, au terme de l'enquête et après analyse des observations tant orales qu'écrites qui m'ont été formulées, je vous demande de bien vouloir m'adresser réponse aux trois questions suivantes :

1. Quelle est votre position par rapport à la remarque du Conseil General des Landes ?
2. Quelle réponse apportez-vous aux questions de la Communauté de communes Marennes Adour Côte Sud (MACS)?
3. Quels sont les éléments de réponse du maitre d'ouvrage du PLU aux riverains du projet de pôle commercial, et au collectif (Ondres autrement) ?

Votre réponse devant me parvenir dans un délai de quinze jours à réception du présent PV , vous avez jusqu'au 14 Octobre 2013 pour me faire parvenir cette dernière.

Fait à BIARRITZ le 30 Septembre 2013

Signé DARHAN Commissaire Enquêteur

bernard darhan

De: Éric MAILHARRANCIN <urbanisme@cc-seignanx.fr>
Envoyé: lundi 7 octobre 2013 17:56
À: 'bernard darhan'
Cc: Sébastien CARRERE; Claire LACAZE; Jean-Marc LARRE
Objet: RE: PROCES VERBAL DE SYNTHESE - 3ème modification du P.L.U. d'ONDRES

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

En réponse au procès-verbal de synthèse que vous avez établi suite à la clôture de l'enquête publique relative à la 3^{ème} modification du P.L.U. de la Commune d'ONDRES, vous trouverez ci-dessous mes commentaires sur les observations nécessitant des réponses de la part du maître d'ouvrage de ce projet de modification du P.L.U. :

- Observation de Monsieur le Président du Conseil Général des Landes qui propose de raccorder le « quartier » de l'Esquiro sur la future voie qui sera créée dans le cadre de l'extension de la zone d'activités de Labranère.

Réponse : Le « quartier » de l'Esquiro, qui ne comprend que 3 habitations, fonctionne avec un accès qui lui est propre, le chemin de l'Esquiro. Le P.L.U. approuvé en 2006 ne prévoit pas le développement de l'habitat dans ce secteur éloigné du bourg. En conséquence, l'accès existant convient aux usages actuel et à venir. Enfin, le projet d'extension de la zone d'activités de Labranère ne prévoit pas des aménagements viaires jusqu'au chemin de l'Esquiro. En conclusion, le quartier de l'Esquiro continuera à être desservi par l'accès actuel. L'extension de la zone d'activités de Labranère sera desservie par un autre accès existant, l'allée de Labranère.

- Observation de Monsieur le Président de la Communauté de Communes de Marenne-Adour Côte-Sud (MACS) qui, outre son avis favorable, se projette sur les aménagements à réaliser.

Réponse : Les pistes de réflexion proposées par le Président de MACS seront prises en compte dans le cadre des études opérationnelles préalables aux travaux de l'extension de la zone d'activités de Labranère et du carrefour giratoire de la RD 810. La Communauté de Communes de MACS a été sollicitée dès le mois de juillet pour prendre date pour une première réunion de travail avec le Conseil Général des Landes, maître d'œuvre du carrefour giratoire sur la RD 810.

- Observations des riverains du pôle commercial et de loisirs.

Réponse : La raison du passage du libellé AU générique à AUéf ou AUhf (facilité de compréhension par le public) est clairement exprimée à deux reprises (pages 31 et 33) dans le rapport de présentation. Il convient toutefois de corriger l'erreur matérielle concernant les hameaux de « Lansolles » et de « Prat » en remplaçant AUéf par AUhf. En revanche, les considérations relatives au raccordement des hameaux au réseau d'assainissement collectif est hors sujet de la 3^{ème} modification du P.L.U.

- Observations du collectif Ondres autrement.

Réponse : A/ L'extension de la zone artisanale de Labranère a été prévue par la révision du P.L.U. approuvée en 2006. La 3^{ème} modification du P.L.U. a pour objet d'enclencher la première étape de la faisabilité du projet, c'est-à-dire classer les terrains en zone constructible à vocation économique pour solliciter l'obtention d'un permis d'aménager. L'équilibre de l'opération n'est pas du ressort de la 3^{ème} modification du P.L.U., mais il convient de rappeler la forte demande de la part des entreprises sur ce secteur proche de la RD 810. B/ Il n'y a pas de discrimination territoriale concernant le passage de 25 à 30% de logements sociaux car cette évolution concerne l'ensemble des zones Uhc et Uhp1, c'est-à-dire les zones raccordées au réseau d'assainissement collectif et vouées à être densifiées. C/ La raison du passage du libellé AU générique à AUéf ou AUhf (facilité de compréhension par le public) est clairement exprimée à deux reprises (pages 31 et 33) dans le rapport de présentation. En conséquence, ces changements de libellés n'affectent pas les orientations du P.A.D.D. La 3^{ème} modification n'a pas pour vocation d'effectuer des réserves foncières. Le P.L.U. en vigueur dispose des surfaces suffisantes pour les besoins en matière d'habitat et de logement. D/ Le SCoT n'est pas encore opposable. Le projet de 3^{ème} modification du P.L.U. a été transmis au Syndicat Mixte chargé de l'élaboration du SCoT. Ce projet étant compatible avec les orientations du SCoT (développement d'espaces économiques, création de logement social, densification, etc.), le Syndicat Mixte n'a pas émis de réserves. E/ Le projet de SCoT et le P.L.H. qui lui est compatible, prévoit un développement



résidentiel important pour la Communes d'Ondres. Il ne s'agit pas d'une forme de soumission mais de participation collective à la réponse aux besoins de logement du bassin de vie de l'agglomération de Bayonne et du sud des Landes.

Vous en souhaitant une bonne réception.

Cordialement,

Pour le Président,
Éric MAILHARRANCIN
Maison « Clairbois »
40 390 Saint-Martin-de-Seignanx
Tél : 05 59 56 61 62
Fax : 05 59 56 61 60
Courriel : urbanisme@cc-seignanx.fr

De : bernard darhan [<mailto:bernard.darhan@numericable.fr>]

Envoyé : lundi 30 septembre 2013 10:02

À : urbanisme@cc-seignanx.fr

Objet : PROCES VERBAL DE SYNTHESE

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Enquête publique

Communauté de communes du Seignanx/ ONDRES 40440

3^{Eme} Modification du PLU relative à l'extension de la zone artisanale de LABRANERE et à la mise à jour du règlement

Conformément à l'article R 123.18 du Code de l'Environnement, au terme de l'enquête et après analyse des observations tant orales qu'écrites qui m'ont été formulées, je vous demande de bien vouloir m'adresser réponse aux trois questions suivantes :

1. Quelle est votre position par rapport à la remarque du Conseil General des Landes ?
2. Quelle réponse apportez-vous aux questions de la Communauté de communes Marennes Adour Côte Sud (MACS)?
3. Quels sont les éléments de réponse du maitre d'ouvrage du PLU aux riverains du projet de pôle commercial, et au collectif (Ondres autrement) ?

Votre réponse devant me parvenir dans un délai de quinze jours à réception du présent PV , vous avez jusqu'au 14 Octobre 2013 pour me faire parvenir cette dernière.

Fait à BIARRITZ le 30 Septembre 2013
Signé DARHAN Commissaire Enquêteur



8.2 Analyse de la réponse du Président de la Communauté de Communes

Monsieur le Président a répondu en tous points à ce PV de Synthèse :

8.2.1 Question du Conseil Général

La réponse du Président de la Communauté de Communes est claire, elle ne va pas dans le sens souhaitée par le Conseil Général et cela se comprend à la lecture des motifs exposés.

- La faible concentration du quartier de l'Esquiro qui ne comprend que trois habitations et qui détient un accès qui lui est propre
- Pas de prévisions d'extension de l'habitat dans ce secteur au PLU
- Pas de futurs aménagements voiries entre la zone d'activités et le chemin de l'Esquiro. Cette zone d'activités étant desservie par ailleurs.

8.2.2 Demande de la MACS

Les pistes de réflexion proposées par la MACS sont déjà prises en compte et programmées dans le cadre des futures études opérationnelles.

8.2.3 Observation des riverains du pôle commercial et du collectif « ONDRES AUTREMENT »

Concernant les riverains du pôle commercial, l'erreur relative à la dénomination de la zone AUéf, sera corrigée et remplacée par Auhf

Par ailleurs, il est répondu que le raccordement des hameaux est hors sujet. Ce sujet sera sans doute traité plus tard.

Concernant le collectif « ONDRES AUTREMENT » le Président de la Communauté de Communes répond point par point, en ne quittant pas le terrain technique, aux observations que le commissaire enquêteur a analysées comme étant surtout une critique de la gestion municipale formulée par un groupe de l'opposition municipale.

NOTA PARTICULIER

Le PV de Synthèse permet une implication certaine du porteur du projet à la lecture des observations du public et des personnes publiques associées, et ce avant même la remise du rapport qui sera faite ultérieurement par le commissaire enquêteur.

L'application de cette procédure, bien qu'un peu astreignante en raison des délais imposés et ce sans modification du calendrier de l'enquête, a un impact positif sur le contenu de cette dernière.

Bramis 14/10/2013
Bernard DARHAN
Commissaire enquêteur


CONCLUSIONS

ET AVIS DU

COMMISSAIRE

ENQUÊTEUR



CONCLUSIONS

Pour arrêter ses conclusions le Commissaire Enquêteur fait ici l'application de la théorie des bilans, pratique référentielle, instaurée à partir de l'arrêté du Conseil d'Etat du 28 mai 1971 sur la base du dossier soumis à l'enquête publique.

Aussi sont évalués ici les bilans des éléments suivants :

- ❖ Cohérence des pièces du dossier
- ❖ Respect de la réglementation
- ❖ Protection de l'Environnement
- ❖ Conformité avec le PADD et le PLU arrêté
- ❖ Bilan de la concertation
- ❖ Observations du public et des personnes publiques associées
- ❖ Opportunité des deux projets

La grille des appréciations est la suivante :

Très favorable

Favorable

Neutre

Défavorable

Très défavorable



Cohérence des pièces du dossier

- ❖ Le dossier établi par la Communauté de Communes du Seignanx est très bien présenté, la rédaction proposée est claire et très bien illustrée (plans, croquis photos aériennes, tableaux etc...)
- ❖ Les annexes nombreuses sont toutes très bien argumentées et très complémentaires au rapport de présentation
- ❖ Le projet de mise à jour du règlement est très détaillé, très complet et très explicite.

Le Commissaire Enquêteur émet une **Appréciation TRES FAVORABLE** au titre de ce thème.

Respect de la réglementation

- ❖ L'arrêté relatif à l'enquête est très bien rédigé et sa publication tant dans la presse que sur les tableaux d'affichage est parfaitement réalisé.
- ❖ L'ouverture de l'enquête, l'organisation des permanences, l'affichage, le balisage tant à l'intérieur de la Mairie d'ONDRES qu'au siège de la Communauté de Communes et la clôture de l'enquête, ont été effectués en conformité avec la réglementation en vigueur
- ❖ La procédure des articles des Codes de l'Urbanisme et de l'Environnement a été respectée.

Le Commissaire Enquêteur émet une **Appréciation TRES FAVORABLE** au titre de ce thème

Protection de l'Environnement

- ❖ Respect du diagnostic environnemental établi concernant toutes les incidences susceptibles de porter atteinte à l'Environnement.
- ❖ Accomplissement des 37 mesures arrêtées suite au diagnostic environnemental.
- ❖ Accomplissement des 15 actions décidées suite à l'établissement d'une charte environnementale.

Le Commissaire Enquêteur émet une **Appréciation TRES FAVORABLE** au titre de ce thème

Conformité avec le PADD et le PLU arrêté

- ❖ Le projet d'extension de la zone de Labranère est inscrit en toutes lettres sur ces documents et était connu du public, bien avant l'ouverture de l'enquête.
- ❖ La mise à jour du règlement est un plus, mis à disposition du public à l'occasion de l'enquête

Le Commissaire Enquêteur émet une **Appréciation TRES FAVORABLE** au titre de ce thème.



Bilan de la concertation

L'absence d'une concertation spécifique liée à cette enquête résulte d'une élaboration de ce projet, menée très en amont avec les commerçants et artisans, qui en seront les bénéficiaires.

Ce projet était connu de toute la population d'ONDRES qui le considérait comme très utile.

Le Commissaire Enquêteur émet une **Appréciation FAVORABLE** au titre de ce thème

Observations du public et des personnes publiques associées

- ❖ Beaucoup d'observations hors sujet
- ❖ Le projet d'extension de la zone n'est pas remis en cause
- ❖ Quelques erreurs dans la mise à jour du règlement déjà rectifiées, suite à l'analyse du PV de synthèse.

Le Commissaire Enquêteur émet une **Appréciation FAVORABLE** au titre de ce thème.

Opportunité des deux projets

- ❖ Le premier relatif à l'extension, est la concrétisation d'un souhait du public concerné
- ❖ Projet d'intérêt public, car il profite à l'intérêt général
- ❖ Le second relatif à la mise à jour du règlement, est une initiative heureuse qui dénote le professionnalisme du Directeur de la Communauté de Communes, rédacteur du projet

Le Commissaire Enquêteur Emet une **Appréciation TRES FAVORABLE** au titre de ce thème

Appréciation d'ensemble

Tous les éléments analysés présentent un bilan favorable.

Le projet d'extension de la zone de Labranère est très bien présenté parce qu'il correspond exactement aux besoins exprimés par les futurs utilisateurs, et le sérieux de son élaboration est telle que les lots à répartir sont déjà parfaitement définis et localisés.

Quant à la mise à jour du règlement elle n'était pas indispensable. Elle est le fruit d'une intention louable d'améliorer pour le public la lecture du PLU en vigueur.



APPLICATION DE LA THEORIE DES BILANS

Instaurée par l'arrêté du Conseil d'état du 28 Mai 1971

BILAN GENERAL

Appréciations	Très défavorable	Défavorable	Neutre	Favorable	Très favorable
Critères					
Cohérence des pièces du dossier					
Respect de la réglementation					
Protection de l'Environnement					
Conformité avec le PADD et le PLU arrêté					
Bilan de la concertation					
Observations du public et des personnes publiques associées					
Opportunité des deux projets					



AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le projet d'extension de la zone de Labranère est en totale conformité avec le PADD et le PLU arrêté, et par ailleurs la mise à jour du règlement apporte une lecture plus explicite de celui ci aux habitants d'ONDRES.

De plus il ressort en particulier :

- ❖ un respect des règles des Codes de l'Environnement et de l'Urbanisme
- ❖ la satisfaction des artisans et commerçants locaux
- ❖ un développement de l'activité économique
- ❖ une adhésion déjà ancienne du public à ce projet
- ❖ la saisie de l'opportunité d'actualiser le règlement du PLU sans en modifier le fond
- ❖ le fait que ce projet d'utilité publique est d'intérêt général

Tous ces éléments sont favorables

Il n'y a pas d'éléments défavorables susceptibles de mettre en cause le bien fondé du projet.

Le bilan est positif

Le Commissaire Enquêteur émet un

AVIS FAVORABLE

A l'extension de la zone d'activité de Labranère et la mise à jour du règlement du PLU

H. Brault
le 14 Octobre 2013
Le Commissaire enquêteur
Bernard DARTHAN
[Signature]