



**ENQUETE PUBLIQUE**  
du 11/02/2019 au 15/03/2019  
**relative au projet de modification n° 5 du**  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**de la commune d'ONDRES (Landes)**

diligentée par Monsieur **Daniel DECOURBE**, commissaire enquêteur 

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de commune du Seignanx, représentée par son président : **Eric GUILLOTEAU**

**Arrêté du président de la CC du SEIGNANX du 15 janvier 2019**

Destinataires :

- M.le président de la CC du Seignanx à **ST MARTIN DE SEIGNANX**
- M. le président du Tribunal Administratif à **PAU**
- Archives commissaire-enquêteur

## **PREAMBULE**

**Le présent document comprend le rapport qui relate le contexte et le déroulement de l'enquête publique portant sur le projet de 5° modification du plan local d'urbanisme de la commune d'Ondres(40), et les conclusions motivées avec l'avis du commissaire enquêteur.**

Le commissaire enquêteur a été désigné par décision du président du tribunal administratif de Pau, à la demande de l'autorité organisatrice de l'enquête, en l'occurrence la communauté de communes du Seignanx ;

Le commissaire enquêteur a été choisi sur la liste départementale d'aptitude révisée annuellement. Issu de la loi n°2010-788 du 12 juillet relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement, l'article L.123-5 du code de l'environnement précise : « *Ne peuvent être désignées commissaire enquêteur ou membre de la commission d'enquête les personnes intéressées au projet à titre personnel ou en raison de leurs fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête*».

**Cette disposition législative, ainsi que la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle, garantissent l'indépendance totale du commissaire enquêteur à l'égard, aussi bien de l'autorité organisatrice que de l'administration ou du public, ainsi que sa parfaite neutralité.**

**S'agissant des aptitudes du commissaire-enquêteur, la loi n'en fait pas mention et se contente de renvoyer à un décret, l'établissement des listes d'aptitudes départementales aux fonction de commissaire enquêteur.**

L'article 7 du décret n° 2011-1236 du 4 octobre 2011 modifié par l'article 4 du décret 2017-626 du 25 avril 2017, codifié à l'article R.123-41 du code de l'environnement n'est guère plus explicite puisqu'il indique que : « *La commission assure l'instruction des dossiers. Elle vérifie que le postulant remplit les conditions requises et procède à l'audition des candidats à l'inscription ou à la réinscription. La commission arrête la liste des commissaires enquêteurs choisis, en fonction notamment de leur compétence et de leur expérience, parmi les personnes qui manifestent un sens de l'intérêt général, un intérêt pour les préoccupations d'environnement, et témoignent de la capacité d'accomplir leur mission avec objectivité, impartialité et diligence*». La compétence ne devant pas s'apprécier seulement sur le plan technique, mais aussi dans la connaissance des procédures administratives et dans celui des enquêtes publiques. D'autres critères s'imposent, également à l'évidence, à savoir l'éthique et l'objectivité dont doit faire preuve tout commissaire enquêteur qui s'engage à respecter la Charte des Commissaires Enquêteurs, et notamment l'article 8 de cette Charte (respect des règles d'honneur et de la moralité, preuve d'indépendance, attitude loyale et honnête).

Il n'est cependant pas nécessaire que le commissaire enquêteur soit un expert. S'il l'est, il ne doit en aucun cas se comporter en tant que tel, ni en professionnel ès-qualité. L'expert est un auxiliaire de justice et son travail, strictement défini par les magistrats, est celui d'un spécialiste objectif. Le commissaire enquêteur n'a aucune borne à sa mission qui est d'apprécier l'acceptabilité sociale et environnementale du projet soumis à enquête publique. Il lui est demandé de peser, de manière objective, le pour et le contre, puis de donner son avis personnel motivé, donc subjectif. Avis donné en restant à l'écoute du public et en recueillant ses observations et propositions.

Le commissaire enquêteur n'a pas à se comporter en juriste, et il n'est pas de sa responsabilité de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est resté du ressort du tribunal administratif compétent. Le commissaire enquêteur ne peut dire le droit, il peut simplement exprimer son avis sur la procédure suivie, dire si celle-ci est légale et si elle lui semble respecter les règles.

**S'agissant des conclusions motivées que doit exprimer le commissaire enquêteur**, la jurisprudence et la pratique précisent les conditions d'émission d'avis du commissaire enquêteur. L'arrêt du Conseil d'Etat du 27 février 1970, Chenu est très clair sur ce point : *«considérant qu'il résulte des dispositions de l'article 8 du décret du 6 juin 1959 que, si le commissaire enquêteur doit examiner les observations consignées ou annexées au registre, il lui appartient d'exprimer dans les conclusions de son rapport, son avis personnel ; qu'il n'est pas tenu, à cette occasion de répondre à chacune des observations qui lui ont été soumises, ni de se conformer nécessairement à l'opinion manifestée, même unanimement, par les personnes ayant participé à l'enquête »*.

C'est ainsi qu'à partir des éléments du dossier, des observations relevées dans le registre, des courriers, des courriels et ou le registre dématérialisé qui lui auront été éventuellement adressés, tenant compte des divers entretiens conduits ou consultations opérées, le commissaire-enquêteur, après en avoir longuement délibéré, rend un avis personnel motivé en toute conscience et en toute impartialité. Ses conclusions sont personnelles, motivées et réfléchies.

**Le commissaire enquêteur s'engage à pratiquer son activité de collaborateur occasionnel du service public, dans l'intérêt général, en particulier en ce qui concerne l'environnement, et à respecter le devoir de réserve.**

***Nota :*** Conformément au code de l'environnement, notamment, le présent document a pour objet de présenter le rapport relatant le déroulement de l'enquête publique, ainsi que l'avis motivé du commissaire enquêteur sur l'objectif soumis à enquête. Dans le cas de cette enquête, les deux documents : « rapport » et « conclusions motivées » sont indépendants et doivent être considérés séparément. Ils sont regroupés dans un seul document pour des raisons pratiques de présentation.

**SOMMAIRE**

<b>RAPPORT</b>	<b>5</b>
<b>1. – Généralités</b>	<b>6</b>
1.1.- Objet de l'enquête publique	6
1.2.- Contexte et présentation du projet	7
1.3.- Cadre juridique	11
1.4.- Composition des dossiers	12
<b>2. – Organisation et déroulement de l'enquête</b>	<b>15</b>
2.1. - Organisation de l'enquête	15
2.2. - Déroulement de l'enquête	15
<b>3 – Analyse du dossier</b>	<b>21</b>
3.1. - Observations du Commissaire-enquêteur	21
3.2.- Observations des PPA	
<b>4 – Observations du public et analyses</b>	<b>25</b>
4.1. Déroulement des permanences	25
4.2. Observations recueillies	37
4.3. Analyses des observations	39
<b>CONCLUSIONS ET AVIS</b>	<b>40</b>
<b>5 - Conclusions et avis du Commissaire-enquêteur,</b>	<b>41</b>
<b>ANNEXES</b>	
Composition	



# RAPPORT

de Monsieur **Daniel DECOURBE**, commissaire enquêteur 

## ENQUETE PUBLIQUE du 11/02/2019 au 15/03/2019 relative au projet de modification n° 5 du PLAN LOCAL D'URBANISME de la commune d'ONDRES (Landes)

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de commune du Seignanx, représentée par son président : **Eric GUILLOTEAU**

**Arrêté du président de la CC du SEIGNANX du 15 janvier 2019**

### Destinataires :

- M.le président de la CC du Seignanx à **ST MARTIN DE SEIGNANX**
- M. le président du Tribunal Administratif à **PAU**
- Archives commissaire-enquêteur

# **1.- GENERALITES**

## **1.1.- OBJET DE L' ENQUETE PUBLIQUE**

L'enquête publique a pour objet d'assurer la participation et l'information du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers, lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L.123-2 du code de l'environnement. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête **sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision** .

*L'observation est la manifestation d'un avis sur le projet ou l'une de ses composantes, avis qui peut être positif, négatif ou indifférent. Lorsqu'elles sont nombreuses et concordantes, les observations peuvent refléter l'opinion générale du public face au projet.*

*La proposition souvent individuelle mais parfois collective (associations ou groupes de riverains) vise à améliorer certains éléments du projet, notamment environnementaux, elle peut parfois proposer une solution alternative au projet ou une variante partielle, entraînant de ce fait une modification substantielle de celui-ci, voire une remise en cause. C'est par rapport à cette dernière formulation que le maître d'ouvrage a l'obligation de répondre, soit positivement en utilisant la procédure de suspension de l'enquête publique ou d'enquête complémentaire en application des articles R.123-22 et R.123-23, soit négativement dans le cadre de son mémoire en réponse s'il la rejette.*

**La présente enquête publique est relative au projet de modification n° 5 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'ONDRES.**

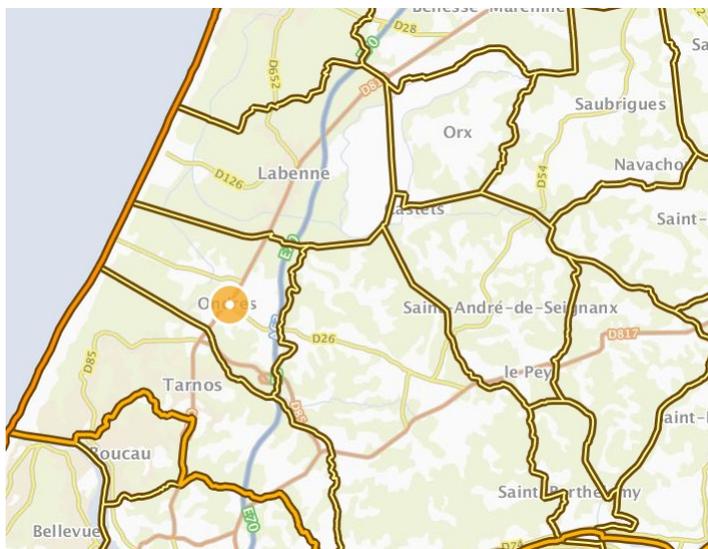
Cette 5° modification du PLU comprend quatre volets :

- *Réalisation d'un ensemble résidentiel : ce projet immobilier, porté par la société AEDIFIM, se situe en lieu et place de l'actuel camping du Lac (quartier de Janin-étang du Turc) actuellement en secteur Ucc, devant pour partie Uhc1 et Uhp1*
- *Suppression ou modification de 18 emplacements réservés figurant sur la partie graphique du règlement, pour lesquels tout ou partie des travaux ou des acquisitions ont été réalisés .*
- *Adaptation du règlement – éco-quartier des Trois Fontaines situé en secteur Uhc2*
- *Mise à jour de la partie graphique du règlement afin de prendre en compte la version 2018 du fond cadastral.*

**La MRAe** (Mission Régionale de l'Autorité environnementale) **Nouvelle Aquitaine**, saisie selon la procédure de l'examen au cas par cas , à décider après l'étude des documents présentés que la 5° modification du PLU d'ONDRES **n'était pas soumise à évaluation environnementale.**

## **1.2.- CONTEXTE ET PRESENTATION DU PROJET**

### **1.2.1. - La localisation géographique et généralités**



Village traditionnel du sud des Landes, ONDRES comme toutes les communes du Seignanx connaît un développement important. En 2016, le commune comptait 5214 habitants, répartis sur une superficie de 15,13 km<sup>2</sup>. A la frontière du Pays Basque, non loin de l'Espagne, Ondres est une station balnéaire qui vous séduira par son dynamisme et son environnement. Cette jolie petite cité balnéaire avec ses 2 kms de plage a bâti son histoire sur une vocation rurale, l'exploitation des pins et de ses pignes (pommes de pins).

Cette station propose aujourd'hui des hébergements, des services et des animations de qualité. Le cadre naturel préservé de la commune d'Ondres permet la pratique de nombreuses activités.

La prise en compte de l'environnement est à Ondres une priorité, l'objectif est de préserver et améliorer la qualité de vie des Ondrais afin d'assurer la transmission d'un environnement sain et préservé aux générations futures. La mixité sociale et intergénérationnelle est au cœur du Plan Local d'Urbanisme qui par ailleurs s'engage en faveur du développement durable et veille à la pérennité de la forêt et des plages (dunes) en garantissant son classement en zone naturelle.

La commune de ONDRES est membre de la communauté de communes du Seignanx. Cet établissement public de coopération intercommunale (EPCI) a pris la compétence « urbanisme »

La commune de ONDRES est concernée par les protections suivantes :

Inventaires scientifiques :

- ZICO ZOD000620 Domaine d'Orx , marais et boisements associés
- ZNIEFF de type 1 - 720020063 Dunes de Tarnos
- ZNIEFF de type 1 - 720000954 Zone humide du secteur du Métro
- ZNIEFF de type 2 - 720002372 Dunes littorales du Banc de Pineau à l'Adour
- ZNIEFF de type 2 - 720001984 Zones humides associées du Marais d'Orx

NATURA 2000 directive Habitat :

- FR 7200713 Dunes modernes du littoral landais de Capbreton à Tarnos
- FR 7200719 Zones humides associées au Marais d'Orx

Sites et Paysages : Site inscrit SIN0000208 Etangs landais Sud (18/09/1969)



Photographie aérienne de l'actuel camping du Lac



Projet AEDIFIM – plan de composition et insertion dans le site

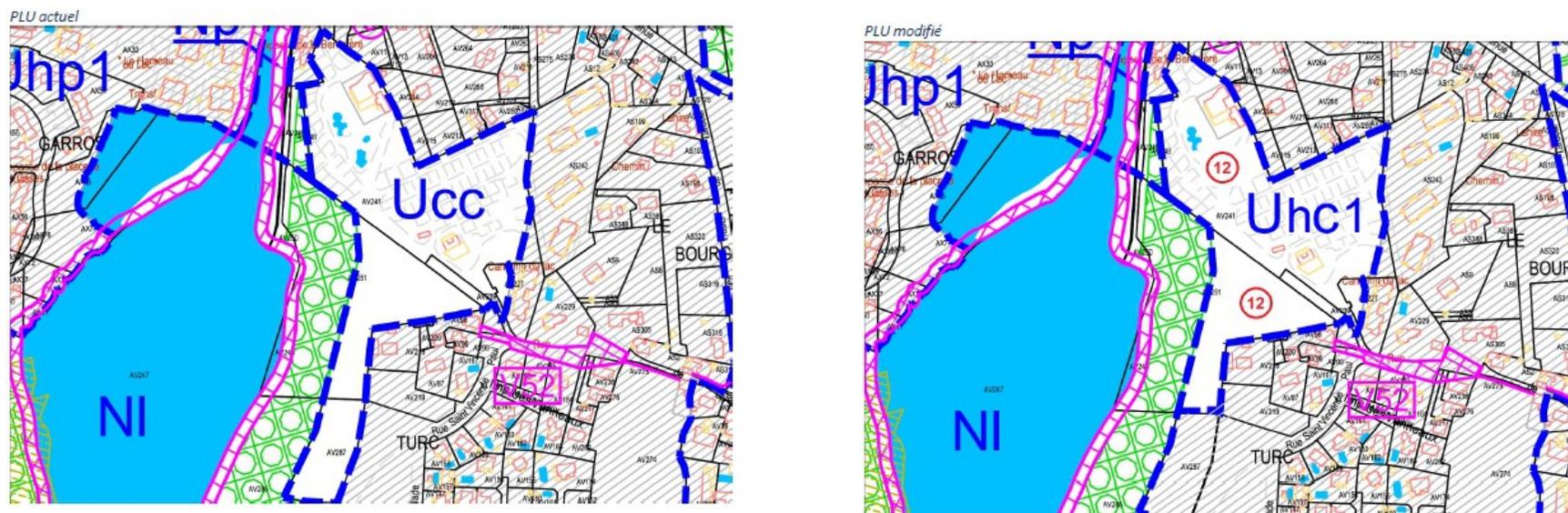


L'actuel camping est desservi par la rue de Janin. Les flux automobiles seront modifiés par rapport aux usages saisonniers actuels et répartis sur deux voies ouvertes à la circulation publique. Le quartier sera ainsi desservi par un bouclage rue de Janin (au sud) / giratoire existant sur l'avenue de la Plage (au Nord). Les voiries du projet seront aménagées afin de favoriser les circulations douces. A noter : la proximité de la piste cyclable en projet sur l'avenue Etienne Castaing vers le centre-ville et la piste cyclable sur l'avenue de la plage.

Le futur quartier résidentiel sera raccordé au réseau d'assainissement collectif.

**La modification du PLU (partie écrite et partie graphique du règlement) est nécessaire :**

- Le site, actuellement classé en grande partie en zone « Ucc » (secteur urbain de campement et/ou de caravanage, d'équipements liés à l'activité touristique et/ou de loisirs), sera classé en zone urbaine d'habitat centrale « Uhc.1 ». Le classement s'accompagne d'un repérage autorisant, sur les parcelles concernées, des hauteurs à l'égout de 12m maximum ; **12**
- Les parties actuellement classées en zone naturelle « NI » conservent ce classement, de même que l'espace boisé classé, inchangé ;
- La parcelle AV 287, située au sud du périmètre appartenant à la commune, actuellement classée en zone « Ucc » sera classée en zone « Uhp.1 » (secteur urbain d'habitat périphérique dense). Comme sur l'ensemble des zones Uhc et Uhp du PLU, la servitude de mixité sociale est étendue.



### 1.2.2.2.- Suppression ou modification de certains emplacements réservés

Le deuxième objet de la 5ème modification du PLU d'Ondres est la suppression ou la modification de 18 emplacements réservés figurant sur la partie graphique du règlement, pour lesquels tout ou partie des travaux ou des acquisitions ont été réalisés.

- Suppression de l'ER 1-place publique-(travaux réalisés) ;
- Suppression de l'ER 4-terre-plein chemins de Sainte-Claire et de Prudet-(travaux réalisés) ;
- Suppression de l'ER 7-parc de stationnement VL et camping-cars-(terrains acquis) ;
- Suppression de l'ER V7-carrefour RD26/parc d'activités-(travaux réalisés) ;
- Suppression de l'ER V15-élargissement chemin de Choy-(travaux réalisés) ;
- Suppression de l'ER V18-liaison chemin de Claous et de Carrère-(travaux réalisés) ;
- Suppression de l'ER V22-élargissement route de Beyre-(travaux réalisés) ;
- Suppression de l'ER V24-élargissement chemin de Sainte Claire-(travaux réalisés) ;
- Suppression de l'ER V30-élargissement chemin de Labas-(travaux réalisés) ;
- Suppression de l'ER V40-élargissement chemin du Claous-(changement de destination de la voie (voie partagée limitée à 20 Km/h) ;
- Suppression de l'ER V46-élargissement rue de l'Arreuilot-(travaux réalisés) ;
- Suppression de l'ER V47-élargissement impasse de la Pointe-(travaux réalisés) ;

- Suppression de l'ER V48-élargissement rue du 19 mars 1962-(travaux réalisés) ;
- Suppression de l'ER V49-élargissement rue du Maréchal Ferrant-(travaux réalisés) ;
- Suppression de l'ER V50-élargissement chemin de Ladebat-(travaux réalisés) ;
- Modification de l'ER V51-élargissement rue de Janin-(travaux réalisés en partie-suppression sur la parcelle AS21) ;
- Modification de l'ER V55-élargissement rue du Segrat-(travaux réalisés en partie-suppression des parcelles AT173, AT175, AT177, AT179 et AT 216) ;
- Modification de l'ER V56-élargissement du chemin de Pip-(travaux réalisés en partie-suppression sur la partie sud du chemin de Pip) ;
- Suppression de l'ER V57-élargissement Impasse des Mouettes-(acquisition effectuée).

#### 1.2.1.3 Adaptation du règlement – éco-quartier des Trois Fontaines

Le troisième objet de la modification du PLU d'Ondres est l'adaptation de la partie écrite du règlement au projet d'éco-quartier des Trois Fontaines. Pour rappel, l'ouverture à l'urbanisation de ce quartier avait donné lieu à la 4ème modification du PLU d'Ondres approuvée le 19 avril 2017. Les modifications portent sur :

- La définition des voies et emprises publiques, utilisée pour réglementer l'implantation des constructions. Elle exclue les liaisons douces, les voies et pistes cyclables ou piétonnières, les aires collectives de stationnement, les parcs publics. La règle d'implantation le précise également ;
- La largeur minimale des accès pour les constructions de deux logements et plus, en abaissant cette largeur de 6m à 5m ;
- L'obligation de végétaliser les clôtures sur le domaine public

#### 1.2.1.4.- Mise à jour du fond cadastral

La partie graphique du règlement est modifiée afin de prendre en compte la version 2018 du fond cadastral.

### **1.3.- CADRE JURIDIQUE**

Les enquêtes publiques dites «environnementales» sont prévues par les articles :

- L.123-1 à L. 123-18, R.123-1 à R.123-23 du code de l'environnement,
- L.153-19 et R.153-8 à R.153-10 du code de l'urbanisme,

Les modifications des plans locaux d'urbanisme sont régies par les articles : L.153-30 à L.153-36 du code de l'urbanisme

**Pour être applicable , la procédure de modification ne doit pas :**

**1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;**

**2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;**

**3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.**

**4° Soit 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.**

**5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.**

**La commune d'ONDRES est doté d'un plan local d'urbanisme qui a fait l'objet :**

- ◆ 1ère révision approuvée par délibération du conseil communautaire en date du 25 janvier 2006
- ◆ 1ère mise en compatibilité approuvée par arrêté du Préfet en date du 19 décembre 2007
- ◆ 1ère modification approuvée par délibération du conseil communautaire en date du 28 février 2008
- ◆ 1ère mise à jour approuvée par arrêté du Président en date du 10 janvier 2011
- ◆ 1ère révision simplifiée approuvée par délibération du conseil communautaire en date du 29 juin 2011
- ◆ 2ème modification approuvée par délibération du conseil communautaire en date du 23 novembre 2011
- ◆ 2ème mise en compatibilité approuvée par arrêté du Préfet en date du 27 décembre 2012
- ◆ 3ème modification approuvée par délibération du conseil communautaire en date du 27 novembre 2013
- ◆ 3ème mise en compatibilité approuvée par arrêté du Préfet en date du 29 janvier 2014
- ◆ 1ère modification simplifiée approuvée par délibération du conseil communautaire en date du 29 avril 2015
- ◆ 4ème mise en compatibilité approuvée par arrêté du Préfet en date du 23 septembre 2015
- ◆ 4ème modification approuvée par délibération du conseil communautaire en date du 19 avril 2017

## **1.4.- COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE**

Le dossier d'enquête a été réalisé en régie par le service urbanisme de la communauté de commune du Seignanx, avec le concours du CPIE Seignanx Adour, il comprend :

- **1- DOSSIER ADMINISTRATIF :** *(complété au fur et à mesure)*
  - 1.1.- arrêté prescrivant l'enquête publique
  - 1.2.- avis d'enquête : 1eres parutions dans deux journaux
  - 1.3.- avis d'enquête : 2emes parutions dans deux journaux
  - 1.4.- certificats d'affichage
  
- **2. DOSSIER TECHNIQUE :** *Dossier d'enquete publique proprement dit )*
  - 2.0. - Notice de présentation *(art.L.128-3 2° du code de l'environnement) (3 pages)*
  - 2.1.- Rapport de présentation de la 5° modification *(28 pages format A3)*
  - 2.2.- Projet d'Aménagement et de Développement Durable approuvé le 25 janvier 2006 *(20 pages)*
  - 2.3.- Partie écrite du régelement avant et après modification *(84 pages)*
  - 2.4.- Partie graphique du règlement avant modification *(un plan)*
  - 2.5.- Partie graphique du règlement après modification *(un plan)*
  
- **3. ANNEXES :**
  - 3.1.- Tableau des personnes publiques associées notifiées *(dates de saisine et avis reçus)*
  - 3.2.- Avis des personnes publiques associées :
    - avis du SDIS40
    - avis du président du CD 40 ddu 19 février
  - 3.3.- Décision de la MRAe Nouvelle Aquitaine, prise après examen au cas par cas

**Avis complémentaire du président du CD 40 du 20 mars 2019 parvenu après la clôture de l'enquête :**

- **Rappel du statut de la parcelle AV 287 et des conditions de son acquisition**

## 2.- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L' ENQUETE

### 2.1 – ORGANISATION DE L' ENQUETE

Contacté par le tribunal administratif de PAU, le 3 janvier 2019, en vue de sa désignation , le commissaire-enquêteur a adressé à son président , la déclaration sur l'honneur prévue par les articles L.123-5 et R.123-4 du code de l'environnement.

Désigné par décision n° E18.000218/64 du 4 janvier 2019 du président du tribunal administratif de PAU (**annexe 1**), le commissaire-enquêteur a pris contact avec M. CARRERE, Sébastien, responsable du service ADS à la communauté de communes du Seignanx à SAINT MARTIN DE SEIGNANX. Une réunion de travail a été programmée pour le 9 janvier 2019 à 9 h30 au siège de la communauté de communes.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-9 -I du code de l'environnement, l'arrêté de mise à l'enquête publique du 15 janvier 2019 de M.le président de la communauté de communes du Seignanx a rédigé en concertation avec le commissaire-enquêteur. (**annexe 3**)

### 2.2.– DEROULEMENT DE L'ENQUETE

#### 2.2.1. - Généralités

Dès sa désignation, le commissaire-enquêteur a sollicité une réunion de travail , qui a été programmée pour le 9 janvier 2019 à 9 h30 au siège de la communauté de communes. En se rendant sur le site internet de la MRAe Nouvelle Aquitaine (Mission régionale de l'Autorité environnementale), il a pu prendre connaissance de la décision rendue le 5 décembre 2018 par cette autorité dans le cadre d'une demande au cas par cas. **Le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale, la durée de l'enquête publique peut être réduite à quinze jours (art.L.123-9 alinéa 2 du code de l'environnement).**

**Les dates d'enquête, les jours et horaires des permanences ont été définis d'un commun accord entre le commissaire-enquêteur, et la responsable de l'ADS de la communauté de communes du Seignanx, conformément aux dispositions du code de l'environnement (R123-9).**

#### 2.2.2.- Durée de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée **du 11 février 2019 à 8h30 au 14 mars 2019 à 17h inclus, soit trente deux jours consécutifs**. *L'autorité organisatrice n'ayant pas souhaité réduire à quinze jours la durée de l'enquête, ce qui lui était autorisé en l'absence d'évaluation environnementale.*

**Les dispositions des articles L.123-9 et R.123-6 du code de l'environnement ont été respectées.**

### **2.2.3. - Permanences du commissaire-enquêteur**

Ainsi que l'arrêté communautaire précité le prévoit, dans son article 7, le commissaire-enquêteur s'est tenu à la disposition du public à trois reprises, en mairie d'**ONDRES** (siège de l'enquête) :

- **lundi 11 février 2019 de 8h30 à 11h30,**
- **mercredi 27 février 2019 de 14h à 17 h,**
- **et le jeudi 14 mars 2019 de 14h à 17h.**

### **2.2.3.- Publicité**

Elle est prévue par l'article 8 de l'arrêté communautaire précité:

1. Sur le territoire de la commune d'**ONDRES**, l'avis au public a été affiché **quinze jours avant le début de l'enquête publique** :
  - en mairie et en mairie-annexe
  - aux abords du camping du Tuc et de la ZAC des Trois Fontaines, de façon visible et lisible de la voie ou des voies publiques. Les panneaux portaient des avis respectant les prescriptions de l'arrêté ministériel du 24 avril 2012.
  - sur le panneau électronique d'informations.
2. Dans la presse départementale :
  - la première insertion a été réalisée, au moins quinze jours avant le début de l'enquête publique dans :
    - le journal quotidien « SUD-OUEST » ,du **24 janvier 2019**
    - les annonces landaises du **26 janvier 2019**
  - la seconde insertion a été réalisée dans les huit premiers jours de l'enquête dans :
    - le journal quotidien « SUD-OUEST » , du **15 février 2019**
    - les annonces landaises du **16 février 2019**
3. Sur le site internet du journal Sud-Ouest : [www.sudouest-legales.com](http://www.sudouest-legales.com) : le **24 janvier 2019**
4. Sur le site internet de la presse habilitée à publier des annonces légales : [www.notre-territoire.com](http://www.notre-territoire.com) : le **24 janvier 2019**
5. Sur le site internet de la communauté de communes du Seignanx dès le **25 janvier 2019**,
6. Sur le site de la commune d'Ondres dès le **25 janvier 2019**

Le commissaire-enquêteur a contrôlé l'affichage, le **25 janvier 2019**, à la CC du Seignanx, en mairie de ONDRES et sur les parcelles concernées par le projet, et avant chacune de ses permanences.

**En conséquence, les dispositions des articles L.123-10 et R.123-11 du code de l'environnement semblent avoir été respectées . Le public a bien été informé au moins quinze jours avant le début de l'enquête.**

#### **2.2.4.- Jours et heures pendant lesquels le public a accès au dossier**

Le public peut consulter le dossier :

- aux jours et heures d'ouverture de la mairie de ONDRES, à savoir :
  - le lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h,
- à tout moment, sur le site internet de la communauté de communes du Seignanx : [www.cc-seignanx.fr](http://www.cc-seignanx.fr)
- sur un poste informatique installé dans la mairie-annexe d' ONDRES, aux jours et heures d'ouvertures des services

Le commissaire enquêteur a vérifié la concordance entre le dossier « papier » et le dossier mis en ligne sur le site de la commune de BIAS.

**Le dossier d'enquête publique a bien été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête , tant sur le site internet de la communauté de communes du Seignanx, que dans sa version « papier » en mairie de ONDRES. Un poste informatique a été mis à disposition du public en mairie d'ONDRES (L.123-12 du code d'environnement).**

#### **2.2.5 . - Commodités offertes au public**

Le public peut consulter le dossier « papier » , en mairie-annexe d'ONDRES, il peut obtenir photocopie des pièces du dossier à ses frais.

La réception du public a été effectuée dans une salle, au rez de chaussée, de la mairie-annexe, cette pièce est accessible pour les personnes à mobilité réduite, grâce à une rampe d'accès.

Le public peut adresser ses observations par courriel à l'adresse suivante : [mod5-plu-ondres@cc-seignanx.fr](mailto:mod5-plu-ondres@cc-seignanx.fr) jusqu'au 14 mars 2019 à 17h.

#### **2.2.6. - Entretiens du Commissaire-enquêteur**

Une réunion s'est déroulée, au siège de la communauté de communes du Seignanx, le 9 janvier 2019 de 9h 30 à 11h, au cours de laquelle le fonctionnaire territorial en charge du dossier a présenté, au commissaire enquêteur , les quatre objets du projet de la 5° modification du plan local d'urbanisme de ONDRES. Le principal objet étant la transformation de la zone Ucc (camping du lac) en zone Uhc1.

Le commissaire-enquêteur a répondu aux questions techniques concernant la rédaction de l'arrêté de mise à l'enquête publique et de l'avis d'enquête. Il n'y a pas nécessité de tenir une permanence au siège de la communauté de communes du Seignanx, même si celle-ci est organisatrice de l'enquête. Le public concerné par l'enquête résidant sur ONDRES.

Le commissaire a proposé qu'un affichage sur le terrain soit effectué sur la voie publique à deux emplacements à proximité du site du « camping du

lac » et à un emplacement sur la ZAC de l'éco-quartier des Trois Fontaines.

Le 11 février 2018, de 8h 30 à 8h 45 entretien avec le responsable de l'urbanisme et de directeur des services techniques, qui nous font part que des études sont en cours, en ce qui concerne l'agrandissement du groupe scolaire.

Le 11 février 2018 de 10h à 10h 30, entretien avec M. GUILLOTEAU, maire d'ONDRES, au sujet de la réunion publique organisée pour présenter le projet de requalification du camping du Tuc ( le 12 février 2019 à 20h) .

Suite à la demande par le commissaire-enquêteur d'une copie des documents écrits contractualisant les engagements du promoteur vis à vis de la commune d'ONDRES, Madame la secrétaire générale de la mairie , est venue à la rencontre de celui-ci , au début de sa deuxième permanence, le 27 février 2019 à 14h. Elle affirme ne pas être en mesure de produire des documents écrits car ils n'existent pas. Interrogée sur l'existence du cahier des charges dont le maire a fait état à de nombreuses reprises lors des réunions publiques, elle nous affirme que tout a été verbal. Elle nous précise qu'elle va voir avec le notaire de la commune pour qu'il établisse un document contractualisant les engagements du promoteur.

### **2.2.7.- Visite du site**

Le commissaire-enquêteur a visité le site du « camping du lac » et le site de la « ZAC de l'éco-quartier des Trois Fontaines », le 25 janvier 2019 de 15h 30 à 17h30. Il a vérifié la conformité de la publicité de l'enquête par affichage de l'avis d'enquête , en mairie , au siège de la communauté de communes du Seignanx et sur le terrain aux abords du camping du lac (**annexes 3.0 à 3.3**) .

Il a pu constater que les parcelles AV287 et AV 288 sont des parcelles forestières formant plateau sur un tuc surplombant l'étang du Turc. L'espace boisé classé en bordure du dit étang est à conforter.

### **2.2.8.- Paraphes du dossier et du registre d'enquête**

Le dossier d'enquête et le registre d'enquête ont été paraphés par le commissaire-enquêteur, le 25 janvier 2019 de 15h à 15h30 au siège de la communauté de communes du Seignanx, lors de son transport pour la vérification de l'affichage réglementaire.

### **2.2.9.- Climat de l'enquête**

Le climat de l'enquête publique avec la population a été serein. Toutefois des distensions politiques sont sous-jacentes à l'intervention de certaines personnes

### **2.2.10.- Réunions Publiques organisées en dehors du cadre de l'enquête publique**

**Projet de requalification du site du camping du lac :  
une réunion publique mardi 12 février 2019, salle  
Capranie**



La municipalité organise, **mardi 12 février prochain à 20h salle Capranie**, une réunion publique autour du **projet de requalification du site du camping du lac à Ondres**.

Cette réunion d'information sera l'occasion de **présenter tous les contours du projet** : le contexte relatif au camping du lac, la future Maison des associations, le parc public, les caractéristiques et atouts des espaces naturels, les projets de logements et services, et enfin le calendrier du projet.

Outre le temps de présentation du projet, cette réunion sera aussi **l'occasion pour chacun de poser ses questions**.

Informations en mairie : 05 59 45 30 06.  
**Entrée libre.**  
Réunion ouverte à tous.

A sa grande surprise, en prenant sa permanence en mairie annexe d'ONDRES, le commissaire enquêteur constate qu'une réunion publique relative au projet de requalification du site du camping du lac est annoncée par affiche, pour le mardi 12 février 2019 à 20h à la salle Capranie à ONDRES.

En recevant le public, il apprend qu'une réunion avec les riverains du site est prévue le 11 février 2019 à 20h, à la salle Capranie, que les intéressés ont reçu des invitations individuelles dans leur boîte à lettres.

Il prend contact avec le responsable du dossier auprès de la CC du SEIGNANX (AOE) qui ignorait l'organisation par la mairie d'ONDRES des deux réunions d'informations. Mentionnons que le maire d'ONDRES (M. GUILLOTEAU) est le président de la CC du Seignanx

Le CE a assisté aux deux réunions publiques et a établi un compte rendu pour chacune d'elles (**annexes 7 et 8**)

### **2.2.11.- Notification du Procès-verbal de synthèse des observations**

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement, le commissaire-enquêteur a dressé dans les huit jours, un procès-verbal de synthèse des observations, qui a été notifié au représentant du porteur du projet, M. le président de la communauté de communes du Seignanx, à siège de cette structure à SAINT MARTIN DE SEIGNANX, le 15 mars 2019 à 14h30. L'intéressé ayant été préalablement convoqué. Il a été informé qu'un délai de quinze jours lui est imparti, pour nous adresser son mémoire en réponse, éventuel. (**annexe 10**)

### **2.2.12.- Mémoire en réponse du maître d'ouvrage**

Le pétitionnaire nous a adressé, dans les délais impartis, par voie électronique, son mémoire en réponse à notre procès-verbal de synthèse des observations. (**annexe 11**). Il répond point par point aux questions émanant du public et du commissaire-enquêteur

### **2.2.13.- Clôture de l'enquête et modalités de transfert du dossier**

L'enquête a été close le 14 mars 2019 à 17h. Le commissaire-enquêteur a clos le registre et l'a emporté ainsi que le dossier d'enquête, après en avoir vérifié le contenu.

Le registre d'enquête et les documents y annexés seront joints à l'expédition du présent destinée à M.le président de la communauté de communes du Seignanx. Le tout a été remis au représentant du président de la CC du Seignanx, contre décharge, le 1er avril 2019.

## 3.- ANALYSE DU DOSSIER

### 3.1. - OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR LE DOSSIER

La modification principale porte sur le zonage d'une partie de la zone **Ucc** du camping du lac, en **Uhc1**. Or la définition donnée par le règlement du PLU opposable est : « **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**

La zone **Ucc** considérée, est séparée du centre ville par une zone **Uhp1**, la modifier en zone **Uhc1** ne semble pas conforme à la définition donnée du secteur par le PLU. Un nouveau secteur de la zone **Uhc** devrait être créé et pourrait être **Uhc 3** secteur correspondant à la requalification du camping du lac, ou le secteur **Uhc1** doit être redéfini.

Aucune mention sur la capacité de la station d'épuration (STEP) à traiter les futurs effluents du projet immobilier devant se substituer au camping du lac ne figure tant dans la notice de présentation que dans le rapport de présentation, d'autant que la ZAC des Trois Fontaines a été ouverte à l'urbanisation lors de la 4<sup>e</sup> modification du PLU (enquête publique du 26 décembre 2016 au 27 janvier 2017).

Le rapport de présentation ne précise pas qui a la compétence « eau/assainissement ». Il s'agit en fait du Syndicat d'Equipement des Communes des Landes (SYDEC40).

*Le commissaire enquêteur a consulté, par courriel, les services compétents du SYDEC 40 à l'effet d'obtenir des renseignements sur la STEP, notamment sur ses capacités fonctionnelles. La STEP a une capacité de 9000 EQ/H (annexe 4) cependant le rapport d'autocontrôle de la SATESE du 06/11/2018 conclut : « La station a traité 952 m3 et 380 kg de DBO5 pendant le bilan, soit : 71 % de sa capacité hydraulique nominale, 70 % de sa capacité organique nominale. Ce bilan a été réalisé par temps pluvieux (3.6 mm). L'effluent traité répond à la norme de rejet en vigueur », alors que la population de la commune n'excède pas 5500 habitants en période hivernale. Or seulement l'INSEE (la capacité d'accueil 2019 de la commune d'ONDRES est : d'un hôtel de 24 chambres \*\*\*, 5 campings toutes catégories confondues, offrant 788 emplacements, une résidence de tourisme de 788 lits. soit environ 3200 EQH)*

**La station d'épuration ne semble pas avoir la capacité pour traiter les effluents supplémentaires provenant de l'urbanisation de la ZAC des trois Fontaines et du projet immobilier se substituant au camping du lac, en période estivale. Le SYDEC envisage plusieurs solutions pour les années à venir.**

Aucune mention de la capacité d'accueil des établissements scolaires primaires de la commune ne figure dans la notice de présentation, d'autant que l'urbanisation de la ZAC des Trois Fontaines prévoit 462 logements susceptibles d'accueillir des familles avec enfants, et que la modification projetée ajoutera 92

logements susceptibles d'accueillir des familles avec enfants, soit à terme, environ 250 enfants à scolariser. La commune a-t-elle le foncier nécessaire pour y édifier un nouveau groupe scolaire, La commune a-t-elle les moyens pour financer le nouveau groupe scolaire ?

La parcelle boisée AV287, située au sud du périmètre, avait été classée **en zone Ucc**, pour permettre une extension éventuelle du camping. Elle est devenue **propriété privée communale**. Le projet de son classement **en zone Uhp1** ne semble pas justifier au regard de l'objectif du PADD : **«2- Pérenniser le cadre de vie communal** », qui tend à préserver les espaces forestiers. **Un classement en zone NI semblerait plus judicieux**. D'autant que l'autorisation de défrichement préalable à toute urbanisation n'est pas acquise, et que l'urbanisation occasionnerait une imperméabilisation de sols déjà sensibles à l'érosion hydrique ( cf.rapport de présentation page 24)

Actuellement, une seule voirie (rue Janin) permet la desserte du camping. Aucun emplacement réservé ne figure sur le zonage du PLU pour assurer une seconde desserte routière de la zone. Le chemin de Brosse est une voie privée qui dessert une co-propriété. **Toutefois le transfert d'office de la propriété d'une voie privée vers le domaine public communal est possible dans les conditions prévues par les articles L318-3, R318-10 et R318-11 du Code de l'urbanisme : la voie en cause doit être ouverte à la circulation publique et située dans des ensembles d'habitation, le transfert est prononcé par délibération de la commune après enquête publique (sauf en cas d'opposition d'un propriétaire qui conduit à une décision du préfet).**

**Le troisième objet de la modification est présenté dans le rapport de présentation page 5 de la façon suivante :**

### **1.1.3 Adaptation du règlement – éco-quartier des Trois Fontaines**

*Le troisième objet de la modification du PLU d'Ondres est l'adaptation de la partie écrite du règlement au projet d'éco-quartier des Trois Fontaines. Pour rappel, l'ouverture à l'urbanisation de ce quartier avait donné lieu à la 4<sup>ème</sup> modification du PLU d'Ondres approuvée le 19 avril 2017. Les modifications portent sur :*

*- La définition des voies et emprises publiques, utilisée pour réglementer l'implantation des constructions. Elle exclut les liaisons douces, les voies et pistes cyclables ou piétonnières, les aires collectives de stationnement, les parcs publics. La règle d'implantation le précise également ;*

*- La largeur minimale des accès pour les constructions de deux logements et plus, en abaissant cette largeur de 6m à 5m ;*

*- L'obligation de végétaliser les clôtures sur le domaine pub*

puis page

<b>Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone Uhc</b>		
Article 3	Page 13	<b>La largeur minimale des accès aux voies ouvertes à la circulation publique est réduite dans le secteur Uhc2.</b> <b>Rédaction actuelle :</b> « Les accès aux voies ouvertes à la circulation publique doivent être de 4 mètres pour desservir un logement à créer et de 6 mètres pour desservir deux logements et plus à créer. Dans le cas de terrains n'étant pas

		<p><i>directement desservis par une voie ouverte à la circulation publique, la largeur minimale de la servitude de passage ou de la bande d'accès desservant le projet doit être de 4 mètres pour desservir un logement à créer et de 6 mètres pour desservir deux logements et plus à créer.</i></p> <p><b>Rédaction future :</b> « <i>La largeur minimale des accès aux voies ouvertes à la circulation publique doit être de 3 mètres pour desservir un logement à créer et de 5 mètres pour desservir deux logements et plus à créer. Dans le cas de terrains n'étant pas directement desservis par une voie ouverte à la circulation publique, la largeur minimale de la servitude de passage ou de la bande d'accès desservant le projet doit être de 3 mètres pour desservir un logement à créer et de 5 mètres pour desservir deux logements et plus à crée</i></p>
--	--	---

### Et on peut lire page 13 du Règlement Ecrit

#### ARTICLE 3 - zone Uhc : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et/ou les installations doivent, à leur achèvement, être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tous temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

~~Les accès aux voies ouvertes à la circulation publique doivent être de 4 mètres pour desservir un logement à créer et de 6 mètres pour desservir deux logements et plus à créer.~~

~~Dans le cas de terrains n'étant pas directement desservis par une voie ouverte à la circulation publique, la largeur minimale de la servitude de passage ou de la bande d'accès desservant le projet doit être de 4 mètres pour desservir un logement à créer et de 6 mètres pour desservir deux logements et plus à créer.~~

**La largeur minimale des accès aux voies ouvertes à la circulation publique doit être de 3 mètres pour desservir un logement à créer et de 5 mètres pour desservir deux logements et plus à créer. Dans le cas de terrains n'étant pas directement desservis par une voie ouverte à la circulation publique, la largeur minimale de la servitude de passage ou de la bande d'accès desservant le projet doit être de 3 mètres pour desservir un logement à créer et de 5 mètres pour desservir deux logements et plus à créer.**

Voies de gestion communale ou intercommunale : les voies internes des lotissements, groupes d'habitations ou opérations de logements collectifs doivent répondre aux normes techniques imposées par le futur gestionnaire de la voie en ce qui concerne le nombre et les caractéristiques du ou des accès, le revêtement de la chaussée, le traitement des trottoirs et des bordures.

Voies de gestion départementale : les accès doivent répondre aux normes techniques imposées par le Département en ce qui concerne le nombre et les caractéristiques du ou des accès, le revêtement de la chaussée, le traitement des trottoirs et des bordures. En agglomération, les accès doivent répondre aux conditions de sécurité qui sont appréhendées en fonction des critères suivants : intensité du trafic, position des accès, configuration et nature de l'accès, etc. Hors agglomération, les accès individuels directs des nouvelles constructions aux RD 810 et 26 sont interdits.

**Toute la zone Uhc est concerné par la modification et non plus seulement le secteur Uhc2**

### **3.2. - OBSERVATIONS DES PPA AYANT RECU NOTIFICATION DU PROJET**

Un tableau récapitulatif des personnes publiques associées notifiées a été dressé, il comprend la date d'envoi de la LRAC, la date de réception, la date de l'avis lorsque la PPA a émis un avis , (**annexe 6**)

Le conseil syndical du SCoT Pays Basque-Seignanx a émis un avis favorable avec une réserve concernant le classement de la parcelle AV287.

L'avis du Conseil départemental des Landes n'est pas une délibération mais une simple lettre de son président (***manque formalisme***)

L'avis du SYDEC 40 n'est autre que la réponse fait par un agent de ce syndicat à la demande du commissaire-enquêteur. (**Annexes 4 et 5**)

L'avis du SDIS 40 est un courriel sans remarque particulière

### **3.3. - INTERET GENERAL DU PROJET**

Pour la collectivité, l'intérêt général du projet résiderait dans le don à la commune d'ONDRES par le promoteur d'environ 20680m<sup>2</sup> de zone NI protégée par un EBC ,actuellement exploité par le camping du lac et de zone Ucc, qui deviendrait Uhc1.

Toutefois, aucun document écrit concernant les engagements du promoteur n'a pu nous être fourni tant par l'autorité organisatrice de l'enquête, que par la mairie d'ONDRES. La directrice générale des services nous ayant affirmé que tous les engagements ont été verbaux actuellement, même le cahier des charges dont il a été fait état lors des réunions publiques.

## 4- OBSERVATIONS DU PUBLIC ET ANALYSE

Pour enregistrer les observations du public , le commissaire-enquêteur a procéder de la façon suivante :

- **V** suivi d'un chiffre dans l'ordre chronologique = observation verbale reçue par le commissaire-enquêteur lors d'une de ses permanences,
- **R** suivi d'un chiffre dans l'ordre chronologique = observation portée sur le registre d'enquête
- **L** suivi d'un chiffre dans l'ordre chronologique = lettre adressée par voie postale ou déposée en mairie à l'attention du CE
- **INT** suivi d'un chiffre dans l'ordre chronologique = courriel reçu sur la boîte mail dédiée à l'enquête [mod5-plu-ondres@cc-seignanx.fr](mailto:mod5-plu-ondres@cc-seignanx.fr) **jusqu'au 14 mars 2019 à 17h.**

### 4.1.- DEROULEMENT DES PERMANENCES

Permanence du lundi 11 février 2019 :

Avant sa permanence, le commissaire-enquêteur a vérifié l'affichage sur le terrain et en mairie. Il était porteur du dossier d'enquête et du registre d'enquête (cotés et paraphés).

Au cours de sa permanence, nous recevons :

- **M. PUJOL, Jean Marie**, demeurant 72 chemin de Bros à ONDRES, se renseigne sur le projet de 5° modification, Il nous apprend qu'il a été invité à une réunion d'information organisé pour les riverains ce soir 11 février 2019 à 20h.
- **Mme ORDOQUY, Carmen** et **KAUFMANN, Gilles**, respectivement directrice et représentant de la Société, propriétaire du camping du Lac à ONDRES, qui nous indiquent que la société propriétaire du camping vend le camping à une société d'aménagement , que la date butoir pour la signature définitive des actes notariés est mars 2020. Un sous seing privé a été établi chez un avocat.
- **M. BERARD Thierry** et **M. BERARD Alex**, demeurant 33 allée des Bouloys à ONDRES, qui se renseignent sur le projet de 5° modification du PLU. Ils

doivent adresser leurs observations par courriel. Pourquoi supprimer le camping ? Pourquoi autoriser 12m à l'égout? Pourquoi ne pas lotir ailleurs .

Les services de la CC SEIGNANX, transmettent au commissaire-enquêteur, une lettre de **M.Philippe GIRARD**, en date du 1er Février 2019 (**L1**) ayant pour objet "concertation publique sur la modification du PLU". La demande concerne la constructibilité de la parcelle **AH 20**.

**La demande de M. Philippe GIRARD ne peut être prise en compte pour deux raisons :**

- ◆ **elle intervient en dehors de la période d'enquête publique ( 11 février / 14 mars 2019)**
- ◆ **elle est hors sujet. La parcelle concernée est située au Nord de l'agglomération d'ONDRES, au lieudit PUTS, à l'Est de la route départementale 810 (rue du 11 novembre 1918) et est classée en zone Auhf, elle est desservie par une impasse des Hommes de Lettres qui la désenclave.**

Le 25 février 2019, la Fédération SEPANSO Landes a adressé un mémoire d'observations de quatre pages et deux annexes en pièces jointes d'un courriel (**INT1**)

Permanence du mercredi 27 février 2019 :

Avant sa permanence, le commissaire-enquêteur a vérifié l'affichage sur le terrain et en mairie. Il a vérifié la complétude du dossier d'enquête, enregistré le courrier **L1** et le courriel **INT1** qui étaient insérés au registre. Il a constaté le dépôt, depuis sa première permanence, d'une observation sur le registre de **M. NOBLE, Jérôme (R1)**. Il a officialisé l'insertion dans le dossier administratif des copies des publications de Sud-Ouest du 15 février 2019 et des Annonces Landaises du 16 février 2019.

Au cours de sa permanence, nous recevons :

- **M. LAPIERRE, Dominique** 173 allée des Bardouns à ONDRES, nous remet une lettre de remarques sur deux pages avec deux annexes (lettre du 03/05/2015 au président du CG Landes et lettre de réponse du 22 juin 2015 du président du Conseil Général des Landes) (**L2**)
- **M. BENMEGAL, Aleck**, demeurant 78 chemin de Brosse à ONDRES, se renseigne sur le dossier, et nous fait part de ses inquiétudes concernant la gestion des eaux pluviales et la flux de circulation (**V2**)
- **Mme VANDENBERGH, Valérie**, demeurant 7 lot. Garacoïtz 64210 BIDART, co-sociétaire de la SCI GIVADO, propriétaire de la parcelle AV227, fait une remarque concernant une erreur de zonage pour la parcelle AV227 et la présence de servitude de passage des réseaux d'assainissement (**R2**)
- **Mme HOUSSAYE, Anne Marie** 375 chemin carrère à ONDRES, propriétaire de la parcelle AL20 demande sa constructibilité (**R3**)
- **Mme VIMOND Françoise** 318 chemin del' arrioux à ONDRES, après nous avoir expliqué son intervention lors de l'enquête publique sur le 4° modification du PLU (ZAC des 3 Fontaines), s'interroge sur le positionnement d'une flèche d'intention de voirie dirigée vers sa parcelle AP 53, sollicite une extension d'EBC sur une zone NO en bout de l'impasse de la cascade, nous remet une lettre et une carte (**L3**).

Le 4 mars 2019 , les services de la communauté de communes du Seignanx, nous transmettent les contributions reçues par courriel sur la boîte dédiée, à savoir :

- ◆ **de la Famille BERARD** , un lettre accompagnant un cahier d'observations de huit pages et deux annexes **(INT 2)** ,
- ◆ **de M. LAFFITTE Dominique**, une lettre d'une **page (INT3)**

Le 11 mars 2019, les services de la communauté de communes du Seignanx, nous transmettent une contribution reçue par courrier sur la boîte dédiée à savoir :

- ◆ **du président du Conseil Syndical de la résidence ITXASOA**, une lettre de trois pages non datée non signée.**(INT4)**.

Le 12 mars 2019, les services de la communauté de communes du Seignanx, nous transmettent une contribution reçue par courrier sur la boîte dédiée à savoir :

- ◆ **de M. Dominique LAPIERRE**, une lettre de trois pages **(INT 5)** *identique à la lettre remise en main propre au CE le 27/02/2019 (L 2)*
- ◆ **de M. Gilles BAUDONNE**, une lettre de deux pages **(INT 6)**

Le 13 mars 2019, les services de la communauté de communes du Seignanx, nous transmettent une contribution reçue par courrier sur la boîte dédiée à savoir :

- ◆ **du président du Conseil Syndical de la résidence ITXASOA**, la même lettre de trois pages que celle reçue le 11 mars mais datée du 8 mars 2019 et signé par **M. Gérard MULOT (INT4 bis)**.
- ◆ **de M. POLI, François**, une lettre d'une page **(INT 7)**

Permanence du jeudi 14mars 2019 :

Avant sa permanence, le commissaire-enquêteur a vérifié l'affichage sur le terrain et en mairie. Il a vérifié la complétude du dossier d'enquête, enregistré les courriels **INT2 à INT 7** qui étaient insérés au registre. Il a constaté le dépôt d'aucune observation sur le registre depuis sa dernière permanence

Au cours de cette permanence, avons reçu :

- ◆ **de M. GRUEZ, Gérard**, co-proprétaire de la résidence ITXASOA et membre du conseil syndicat, se renseigne au sujet du chemin de Bros, et nous

confirme verbalement l'opposition du conseil syndicat à l'intégration de ce bien privé dans le domaine public communal. (V3)

- ◆ de M. LAFITTE Dominique, vient vérifier si le courriel qu'il a adressé (INT3) m'a bien été communiqué.

## 4.2.- ANALYSE DES OBSERVATIONS

### 4.2.1.- ANALYSE QUANTITATIVE DES OBSERVATIONS

Au cours de l'enquête, le commissaire enquêteur a rencontré **13 personnes dont 4 n'ont pas apporté de contribution.**

Il a recueilli **19 contributions**, 4 verbales, 3 par lettres ( 2 remises en main propre ou 1 adressée au siège de l'enquête), 8 mémoires d'observations ont été adressés par courriel, (dont un (INT 5) déjà remis en main propre au CE le 27 février 2019, les observations de ce courriel n'ont pas été prises en compte, puisqu'il s'agit du doublon de L2, tout comme les observations exprimées oralement (V1-V2) et dans leur mémoire transmis par internet par les membres de la famille BERARD (INT 2), lorsqu'elles faisaient doublons, la contribution du conseil syndical de la résidence ITXASOA a été transmise deux fois (INT 4 et INT 4bis) une en version non signée non datée, l'autre datée du 8 mars 2019 et signé par M. Gérard MULOT, les observations n'ont été prises en compte qu'une seule fois) et 4 contributions ont été inscrites sur le registre d'enquête.

Au total, l'enquête publique a généré **68 observations**. Parmi les 68 observations, cinq ne relèvent pas de la présente procédure de modification du document d'urbanisme, deux concernent des servitudes de passage de canalisations dont sont grévées les parcelles composant le camping, une concerne servitude d'accès à la résidence Urtégia. Les 60 observations ayant un lien direct avec la procédure de 5° modification du PLU d'ONDRES sont réparties sur 19 thèmes.

### 4.2.2. LES OBSERVATIONS PAR THEMES

	Procédure inadaptée	Parcelle AV 287 classement en zone NI et non Uhp1	Zonage Uhc1 non conforme à définition	Assainissement Capacité de la STEP	Label résidence « seniors »	Simulacre de consultation	Argument de la réduction de l'imperméabilisation	Impact de la circulation routière	DEMAN-DE HORS CADRE DE LA 5° MODIFICATION	Pourquoi supprimer le camping du lac ?	Pourquoi une hauteur de 12 m à l'égout ?	Réduction de la largeur des voiries d'accès /erreur de portée	Droit de pré-emption sur le camping	Pourquoi ne pas construire ailleurs, dans les zones AUhf	Nombre de places de parking insuffisant	Distance entre le bâtiment et sa propriété	Edification mur de clôture ou implantation paysagère	Demande de correction erreur zonage Ucc et Uhc1	Gestion des eaux pluviales et de ruissellement	Non retrocession du foncier du chemin de Bros
V 1 - INT 2		X	X	X			X	X		X	X	X	X	X					X	
V 2 - INT 2		X	X	X			X	X		X	X	X	X	X					X	
L 1									constructibilité AH 20											

	Procédure inadaptée	Parcelle AV 287 classement en zone NI et non Uhp1	Zonage Uhc1 non conforme à définition	Assainissement Capacité de la STEP	Label résidence « seniors »	Simulacre de consultation	Argument de la réduction de l'imperméabilisation	Impact de la circulation routière	DEMAN -DE HORS CADRE DE LA 5° MODIFICATION	Pourquoi supprimer le camping du lac ?	Pourquoi une hauteur de 12 m à l'égout ?	Réduction de largeur des voiries d'accès /erreur de portée	Droit de pré-emption sur le camping	Pourquoi ne pas construire ailleurs, dans les zones AUhf	Nombre de places de parking insuffisant	Distance entre le bâtiment et sa propriété	Edification mur de clôture ou implantation paysa_gère	Demande de correction erreur zonage Ucc et Uhc1	Gestion des eaux pluviales et de ruissellement	Non retrocession du foncier du chemin de Bros
INT1	X	X	X	X	X	X	X	X												
R 1								X												
L 2 INT 5	X	X	X		X	X	X	X												
R2									Servitudes grévant le camping									X		
V3								X											X	
R3									constructibilité AL 20											
L3		X							Création EBC sur AP 100 ,AP 58,AP 157											
INT 3								X	Emplacement des contai-ners poubelle						X	X	X			
INT 4 INT 4 b		X						X											X	X
INT 6	X			X		X		X											X	
INT 7												X X								
V4																				X
R4									Servitude grévant le camping Servitude passage résidence Urtégia poubelle							X	X			
TOTAL	3	6	4	4	2	3	4	8	8	2	2	5	2	2	1	2	2	1	5	2

### 4.2.3. ANALYSES DES OBSERVATIONS ET COMMENTAIRES

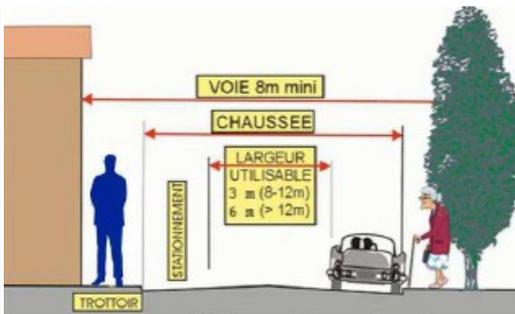
Identification	Identité de l'intervenant	observations	Prise en compte par le M.O	Commentaires du CE
L1	M. Philippe GIRARD	Demande la constructibilité de la parcelle AH 20 au lieu dit Puts	Il s'agit d'une demande d'ouverture à l'urbanisation d'une parcelle classée en zone à urbaniser « fermée », qui ne peut pas être intégrée à la présente modification du PLU.	<b>Demande non régulière dans la forme et dans le fond.</b> car formulée hors période d'enquête publique et hors du cadre du projet de modification n°5, ne peut accueillir favorablement. La parcelle est actuellement zonée Auhf. La demande pourrait être utilement reformulée lors de l'enquête publique relative au PLU i en cours d'élaboration.
INT 1 L2 INT 5	SEPANSO Landes M. Dominique LAPIERRE M. Dominique LAPIERRE	<p><b>1 - Le choix de la procédure de modification est contestable dans la mesure où cette 5ème modification comporte une réduction d'une zone naturelle et forestière (parcelle AV 287 de 3853 m2).</b></p> <p>L'avis de l'autorité de la Mission régionale d'autorité environnementale semble pour le moins étonnant ; en effet l'auteur de l'avis prend comme point de départ pour son évaluation l'état dégradé du secteur qui a vu une aire de camping artificialisée par la mise en place de mobile homes ; l'avis aurait certainement dû avoir en mémoire que le l'aménagement avait été autorisé en partant du principe que le site pouvait retrouver son aspect initial. Si la mémoire du rédacteur avait été parfaite son avis aurait certainement été différent.</p> <p>Faut-il dégrader un milieu naturel pour pouvoir l'aménager sans trop de contraintes ?</p> <p><b>Selon nous, dans ces conditions une révision était nécessaire.</b></p> <p><b>2 - D'autre part dans une période où nos concitoyens doutent fortement de l'utilité du « débat national institué par le gouvernement » il est à noter que cette enquête semble aller à l'encontre du principe même de la consultation publique telle qu'elle est définie par la Convention d'Aarhus, signée et ratifiée par la France.</b> En effet les résultats de cette consultation sont considérés comme acquis par avance puisque l'achat du terrain du camping du lac et l'établissement du projet (plans, maquette, choix des bailleurs) par le promoteur et l'architecte ont déjà été présentés à la population lors de 2 réunions publiques avant le lancement de l'enquête publique.</p> <p>Existe-t-il un promoteur susceptible d'acheter 46 000 m2 sans l'assurance que le terrain soit constructible ?</p>	Le choix de la procédure de modification du plan local d'urbanisme (PLU) d'Ondres est conforme au code de l'urbanisme. Le projet de modification du PLU n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme qui encadre la procédure de révision. En effet, comme cela est précisé dans le dossier d'enquête publique, il n'est pas prévu de réduire une zone naturelle ou forestière. La parcelle AV 287 est classée en zone « Ucc » (secteur urbain de campement et/ou de caravanage; d'équipements liés à l'activité touristique et/ou de loisirs) dans le plan local d'urbanisme en vigueur.	<p>1/La modification ne transforme pas une zone naturelle et forestière N, en U. la parcelle AV 287 est classée Ucc au PLU opposable. <b>Le choix de la procédure de modification semble conforme aux articles L.153-30 à L.153-36 du code de l'urbanisme.</b></p> <p>Par contre zonée cette parcelle en Uhcp1 est fort contestable comme je l'ai fait remarqué et comme le syndicat du SCoT l'a indiqué en réserve dans son avis.</p> <p>L'Autorité Environnementale est souveraine dans sa décision, il n'appartient pas au CE de faire de commentaire.</p> <p>La charge de travail des services de la DREAL est importante et la législation en vigueur l'oblige à répondre à toutes les demandes au cas par cas, car un défaut de décision vaut obligation de soumettre le dossier à une étude d'impact. De nouveaux textes vont permettre de modifier cette charge de travail. Le défaut de décision d'une demande au cas par cas n'équivaudra plus à une étude d'impact obligatoire.</p> <p><b>2/ L'enquête publique a été réalisée dans les formes de droit.</b> Deux réunions publiques ont été organisées l'une le premier jour de l'enquête, la seconde le lendemain, dans un souci de dialogue et d'informations des administrés. L'autorité organisatrice de l'enquête n'avait pas sollicité le commissaire-enquêteur pour la réalisation de réunions d'information et d'échanges. Bien que non informé officiellement de la tenue des réunions publiques, le CE y a assisté discrètement et a rédigé le compte-rendu de chacune d'elles. <b>L'achat du camping doit intervenir au plus tard fin février 2020 selon les dires du représentant du propriétaire avec lequel le CE s'est entretenu le 11 février 2019 lors de sa</b></p>

		<p>Cette assurance a été donnée par le Maire en échange de la rétrocession à la commune par le promoteur de 23 000 m<sup>2</sup> comportant un bâtiment de 900 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>Les intervenants demandent donc si nous n'assistons pas à un simulacre de consultation ?</b></p> <p><b>3 - Le label « Résidence séniors » donné à ce projet semble n'être qu'un habillage destiné à faire croire à un projet innovant car en fait il n'est prévu qu'un tiers des places soit réservé aux séniors valides sur 171 logements, ce qui n'est pas loin de représenter ce que l'on trouve habituellement dans les programmes immobiliers du sud de la France.</b> Un taux supérieur serait d'ailleurs contraire à la notion in-voquée de mixité. En fait comme dans tout programme immobilier il y aura bien entendu des personnes à mobilité réduite et des personnes plus ou moins âgées valides, qui dans ce cas précis seront confrontées à l'éloignement des commerces de proximité et des transports en commun. Le fait de disposer d'une conciergerie n'est qu'une facilité accessoire qui peut exister dans tout programme ; ce n'est qu'une affaire de montant des charges.</p> <p><b>4 - Afin d'éviter une potentielle étude d'impact environnementale, à diverses reprises le dossier avance l'argument de la diminution de l'imperméabilisation des sols.</b> Il s'agit là d'une simple déclaration de principe dans la mesure où aucun élément tangible n'est apporté quant à cette diminution. En tout état de cause la diminution annoncée de 400 m<sup>2</sup> sur 46 000 m<sup>2</sup> aurait un impact peu significatif. Ainsi à de multiples reprises l'étude rappelle que les eaux pluviales seront gérées par infiltration et qu'il y a des risques d'érosion par ruissellement sur la partie pentue et des risques d'inondations par rétention d'eau et remontée de la nappe phréatique sur la partie basse reprise par la commune. La Fédération SEPANSO Landes attire l'attention sur le fait que chaque année cette partie basse du terrain se trouve submergée.</p> <p><b>5 - Il est indéniable que la zone du camping du lac est enclavée et les difficultés d'accès de plus de 300 véhicules supplémentaires potentiels ne vont pas manquer d'impacter tout le quartier.</b> La rue de Janin (accès sud) est étroite, une circulation sécurisée de piétons vélos et véhicules à moteur dans les deux sens ne peut être que théorique. Le second accès au nord qui sera créée par le chemin de Brosse quant à lui ramènera le flux de circulation vers une zone déjà congestionnée (rond point de la vierge) car constituant actuellement un itinéraire</p>	<p>Il s'agit d'un parti pris sans rapport avec le projet de modification du PLU. L'enquête publique a été organisée et s'est déroulée conformément aux textes en vigueur.</p> <p>Il n'a pas été fait mention d'un quelconque « label sénior ». Ce qui est envisagé dans le projet présenté par la société AEDIFIM, c'est un concept de <u>résidence séniors avec services</u> de 75 logements. C'est à dire des appartements adaptés à une population sénior ou handicapée souhaitant vivre en autonomie mais avec des services adaptés. Les appartements sont conçus et équipés en conséquence, un bâtiment d'espaces communs permet la mise en place de repas ou d'activités. Les services proposés à la carte (via un concierge présent sur site) sont le portage de repas, l'accompagnement en véhicule ou au bras, une aide- ménagère, du petit bricolage... Ces services pourront aussi être utilisés par une autre clientèle type célibataire en résidence principale dans des appartements « classiques ».</p> <p>De plus, le bailleur LOGEVIE réalisera 27 logements dans une résidence intergénérationnelle, elle aussi, dédiée aux personnes en perte d'autonomie. Au total sur 163 logements, plus de 100 seront destinés aux personnes âgées.</p> <p>La réduction des surfaces imperméabilisées a été exposée <u>de façon chiffrée</u> dans le dossier d'examen au « cas par cas » (camping actuel: 16086 m<sup>2</sup> imperméabilisés - projet: 15656 m<sup>2</sup> imperméabilisés). Ces données n'intègrent pas la renaturation de la partie de la parcelle destinée au futur parc public qui limitera encore l'imperméabilisation du site. L'autorité environnementale a émis un avis sur des éléments précis.</p> <p>Le projet aura effectivement un impact sur la circulation automobile dans le quartier. Il s'agira toutefois d'une circulation répartie tout au long de l'année, alors que les usages liés au camping actuel sont essentiellement concentrés pendant la saison touristique. Le projet a été conçu en bouclage avec l'avenue de la Plage pour faciliter la circulation alors que le camping actuel est en impasse ce qui pose des problèmes de</p>	<p><b>première permanence.</b></p> <p>3/ La partie « Résidence séniors » sera réalisée par LOGEVIE et la partie « Sociale » du projet par DOMOFRANCE ( Cf les annexes 7 et 8 CR des réunions publiques)</p> <p>4/ Les motivations de la décision au cas par cas de la MRAe Nouvelle Aquitaine ne mentionnent pas seulement la diminution de l'imperméabilisation des sols. Le maire d'Ondres (président de la communauté de communes du Seignanx ) a affirmé lors des réunions publiques qu'il pensait que le dossier allait être soumis à une évaluation environnementale. <b>La CC du Seignanx avait pris les devants et commandé au CPIE Seignanx Adour une étude environnementale , le document est intégré dans la notice de présentation.</b></p> <p><b>5/ Il appartiendra au maire d'Ondres de prendre les dispositions réglementaires pour s'assurer que la voirie est correctement utilisée par les bons usagers, il possède une police municipale pour faire appliquer la réglementation qu'il mettra en place.</b></p>
--	--	--	--	---

		<p>alternatif évitant la traversée de Tarnos par la N 10. Ces 2 accès ne sont pas adaptés d'autant plus que contrairement à aujourd'hui certains habitants du secteur Ondres plage seront tentés d'emprunter cet itinéraire traversant « la zone du camping » afin d'éviter la traversée du bourg surchargée.</p> <p><b>6 - En ce qui concerne le zonage pourquoi avoir choisi de transformer un secteur Ucc enclavé et périphérique en Uhc1 réservé selon sa définition au centre bourg alors que tout autour on se trouve en secteur Uhp1 réputé lui comme périphérique ?</b> Les intervenants ne peuvent s'empêcher de penser que c'est vraisemblablement pour permettre un doublement des hauteurs de bâtiments qui passeraient ainsi de 6 m (Uhp1) à 12 m (Uhc1 : actuellement 8 m et 12 m dans l'article 10 de la nouvelle rédaction proposée) Il est d'ailleurs à noter que la seconde parcelle attenante concernée AV 287 actuellement classée Ucc sera classée en secteur Uhp1 sans aucune logique avec ce qui précède.</p> <p><b>7 - Le risque de saturation de la station de traitement des eaux usées (STEU) n'est pas abordé malgré l'urbanisation galopante de la commune ces dernières années.</b> La capacité maximum de traitement de cette station est donnée pour 9 000 équivalents/habitants, chiffre susceptible d'être dépassé en période estivale.</p> <p><b>8 - Il est surprenant que la parcelle AV 287 de 3 853 m2 appartenant à la commune passe d'un secteur Ucc à Uhp1 et devienne constructible. En effet cette parcelle n'est autre que celle acquise par échange en 2014 auprès du Conseil Général des Landes sous la dénomination AV 52 (décision du conseil municipal du 18/12/2014) Cette parcelle avait été acquise auparavant par le Conseil Général (2014) par préemption au titre de la protection d'un espace naturel sensible. Par lettre du 22 juin 2015 le président du Conseil Général des Landes rappelait à ce sujet l'article L 142-10 du code de l'urbanisme : «... Les terrains acquis en application des dispositions du présent chapitre doivent être aménagés pour être ouverts au public, sauf exception justifiée par la fragilité du milieu naturel. Cet aménagement doit être compatible avec la sauvegarde des sites, des paysages et des milieux naturels. La personne publique propriétaire est responsable de la gestion des terrains acquis ; elle s'engage à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public. Elle peut éventuellement confier la gestion des espaces aménagés à une personne publique ou privée y ayant vocation. Seuls des équipements légers</b></p>	<p>circulation sur la rue de Janin.</p> <p>Cette remarque sera prise en compte dans le projet de modification du PLU soumis à l'approbation du conseil communautaire. Une zone « Uhc.3 » spécifique sera créée.</p> <p>Par courriel du 24 janvier 2019 (document joint au dossier d'enquête publique et mis en ligne sur le site internet de la communauté de communes du Seignanx), Le SYDEC confirme la capacité de l'actuelle STEP de 9000 équivalents/habitants et indique qu'il est prévu de porter cette capacité à 16000 équivalents/habitants.</p> <p>Cette remarque sera prise en compte dans le projet de modification du PLU soumis à approbation du conseil communautaire.</p>	<p><b>6/ Le PLU d'ONDRES est vieillissant puisqu'il date du 26 janvier 2006. Il est exact que la définition initiale de la zone Uhc n'est plus adaptée et qu'il est nécessaire de lui donner une autre définition , en attendant que le PLUI soit opposable.</b></p> <p><b>7/ Le SYDEC 40 qui a délégation de service publique pour l'assainissement étudie des solutions pour pallier à une éventuelle surcharge de la STEP.</b></p> <p><b>8/ Le CE prendra les dispositions qui s'imposent pour que la parcelle AV287 retrouve la vocation naturelle et forestière que son acquisition au département lui confère.</b></p>
--	--	--	--	--

		<p><i>d'accueil du public ou nécessaires à la gestion courante des terrains ou à leur mise en valeur à des fins culturelles ou scientifiques peuvent être admis sur les terrains acquis en application des dispositions du présent chapitre, à l'exclusion de tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection de ces terrains en tant qu'espaces naturels... » Ces obligations semblent peu compatibles avec une ouverture à la construction nécessitant un déboisement massif entraînant de facto une imperméabilisation des sols comme évoquée dans le dossier soumis à avis. Ces conditions devaient d'ailleurs être rappelées dans l'acte notarié d'acquisition de cette parcelle (délibération du 12/12/2014 du CG40) Il est surprenant de constater que ni la DREAL ni le Conseil Départemental pourtant directement concernés par ce point n'aient relevé cette incompatibilité alors que le SCOT la mentionne dans son avis</i></p> <p><b>9 - A noter d'autres approximations dans ce dossier :</b> Selon la présentation du promoteur en réunion publique le programme porte sur la construction de 171 logements et non pas 167, la partie restituée à la commune ne serait pas de 23 000 m<sup>2</sup> mais seulement de 20 000 m<sup>2</sup>.</p>		<p><b>9/ les chiffres du nombre de logements varient en fonction de l'évolution du projet. Ils seront définitifs lors du dépôt des demandes de permis d'urbanisme.</b></p>
<p>V1 V2 INT2</p>	<p>M. BERARD Thierry M. BERARD Alex</p>	<p>Pourquoi supprimer le camping ?</p> <p>Pourquoi permettre des bâtiments d'une hauteur de 12m à l'égout ?</p>	<p>Un camping de standing 5 étoiles qui ne peut avoir de perspectives de développement encourt des difficultés économiques. C'est la situation du Camping du Lac qui se trouve désormais dans une zone entièrement résidentielle, et n'a plus aucune perspective d'évolution. En tant que camping, sa seule perspective d'évolution rentable est un passage en 3 étoiles avec une augmentation de la densité et des nuisances qui vont avec (bruit, circulation, stationnements, etc.).</p> <p>Pour la commune, il n'a plus sa place si proche du centre bourg et des habitations à l'année. C'est pour éviter ce type de situation que la commune a réservé une douzaine d'hectares proche de la plage pour développer les hébergements et équipements touristiques.</p> <p>Comme l'indique le rapport de présentation du projet de modification du PLU, La volumétrie du projet (R+2 pour les bâtiments de logements collectifs, et la résidence d'hébergement « séniors ») permet de <u>limiter les emprises</u></p>	<p><b>La Société propriétaire du camping est libre de disposer de son bien et de le vendre si cela lui convient</b></p> <p>Il semble que la hauteur de 12m à l'égout permet de mettre les parkings sous les bâtiments en utilisant le relief du terrain.</p>

		<p>Pourquoi ne pas positionner le projet en un autre lieu sur la commune sur une zone AUhf ?</p> <p>Le zonage Uhc1 prévu en lieu et place du zonage Ucc sur l'emprise du camping du lac , ne correspond pas à la définition de la sous-zone dans le règlement.</p> <p>Pourquoi la commune n'exerce-t-elle dans son droit de préemption, comme le font des communes voisines ?</p> <p>La parcelle AV 287 ne devrait pas être zonée Uhp1</p> <p>Diminution des largeurs des voies pour réduire l'imperméabilisation, non conforme aux préconisations des SDIS.</p>	<p><u>bâties et donc l'imperméabilisation</u>. Les aires de stationnement sont, en grande partie, conçues en ouvrage ou semi-enterrées. <u>Les bâtiments utilisant le relief naturel pour intégrer des stationnements semi-enterrés, certaines façades présentent une hauteur par rapport au terrain naturel plus importante que le reste du bâtiment</u>. Il a donc fallu adapter les hauteurs à l'égout autorisées.</p> <p>Les zones « AUhf » sont des zones à urbaniser dites « fermées », c'est-à-dire inconstructibles, destinées à anticiper le développement futur de la commune à moyen et à long terme. L'urbanisation doit se faire en priorité dans l'enveloppe des espaces urbanisés, en particulier pour limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers.</p> <p>Dans le cas présent, le projet repose aussi sur l'opportunité que représente la rétrocession à la commune d'Ondres de plus de 2 hectares de terrains dont une grande partie a vocation à être réaménagée (restauration des berges du lac) pour lui donner une dimension plus naturelle.</p> <p>Cette remarque sera prise en compte dans le projet de modification du PLU soumis à l'approbation du conseil communautaire. Une zone « Uhc.3 » spécifique sera créée.</p> <p>La commune ne peut exercer son droit de préemption sur ce type de cession. En effet, ce n'est pas du « foncier » qui est cédé, mais une société de gestion d'un camping. C'est ce qui s'est passé lors de la dernière cession, ni la commune, ni les autres organismes détenteurs d'un droit de préemption (comme le département au titre des espaces naturels sensibles) n'ont reçu de déclaration d'intention d'aliéner.</p> <p>Cette remarque sera prise en compte dans le projet de modification du PLU soumis à approbation du conseil communautaire.</p> <p>La réduction de la largeur minimale des accès dans le secteur Uhc.2 a pour objectif de s'adapter au projet d'éco-quartier des Trois Fontaines. En effet Le constat a été fait qu'une largeur minimale de 4m pour un logement à créer et de 6m pour 2 logements et plus à créer, était excessive.</p>	<p><b>Les zones AUhf de la commune datent de plus de 9 ans, pour les ouvrir à l'urbanisation, la procédure à appliquer est une révision, sauf cas particulier. Or un Plan Local d'Urbanisme Intercommunale est en cours d'élaboration.</b></p> <p>Le commissaire-enquêteur a fait la même remarque concernant la requalification de la zone Ucc du camping du lac en Uhc1 qui ne répond pas à la définition donnée par le règlement de la zone Uhc1 L'exercice du droit de préemption urbain est une volonté politique qui nécessite des capacités financières que n'a peut-être pas la commune.</p> <p><b>En ce qui concerne le zonage de la parcelle AV 287, son positionnement et son statut font qu'elle doit être zonée NI</b></p> <p><b>La modification ne porte pas sur la réduction de largeur de la voirie, mais de la largeur des accès d'une construction</b> ou d'un ou plusieurs logement à la voirie.(Cf définition dans le Titre 1 du Règlement écrit)Les préconisations des services d'incendie et de secours sont une largeur utilisable minimale de 3m pour permettre le passage des engins de secoursIl appartiendra à la commune de se mettre en conformité avec les exigences du SDIS , qui n'a pas formulé d'observation lors de sa consultation</p>
--	--	--	---	--

				 <p><i>Illustration n°1 : Largeur d'une voie-engin</i></p>
R1	<b>M. NOBLE Jérôme</b>	La rue Janin n'est pas adaptée pour accueillir un lotissement de plus de 160 logements. Son aménagement doit être pris en compte afin de garantir un accès sécurisé aux véhicules et surtout aux piétons. Compte-tenu des travaux actuels, je doute que la commune revoie les aménagements de cette rue car cela reviendrait à casser pour refaire. Si on pouvait réfléchir sur un long terme on serait tous gagnants.	Le projet aura effectivement un impact sur la circulation automobile dans le quartier. Il s'agira toutefois d'une circulation répartie tout au long de l'année, alors que les usages liés au camping actuel sont essentiellement concentrés pendant la saison touristique. Le projet a été conçu en bouclage avec l'avenue de la Plage pour faciliter la circulation alors que le camping actuel est en impasse ce qui pose des problèmes de circulation sur la rue de Janin.	
2	<b>Mme VANDENBERGH Valérie</b>	Co-sociétaire de la SCI GIVADO- résidence Urtegia, ancienne propriétaire du camping du lac, je constate sur le document graphique du PLU d'Ondres, que la parcelle Avée dont nous sommes propriétaires, a été partiellement incluse dans la zone Ucc réservée au camping. Je sollicite le retrait de cette partie de parcelle de la zone Ucc car elle correspond à l'entrée et au parking de la résidence Urtegia. Je tiens à préciser et nous l'avons fait mentionner par le notaire dans l'acte de vente du camping du lac à la SAS TARIGIBA (Mr KAUFMANN, Gilles) qu'une servitude de passage des canalisations d'eaux usées et d'eaux pluviales, grève le camping. Le promoteur devra se rapprocher de la SCI GIVADO ou du responsable du camping Dominique CASTAGNET 0680030647 pour connaître les emplacements exacts.	Cette remarque sera prise en compte dans le projet de modification du PLU soumis à approbation du conseil communautaire.	<b>L'erreur matérielle constatée sur le zonage de la parcelle AV227 peut être rectifiée à l'issue de la présente enquête publique, la totalité de la parcelle AV 227 sera alors en zone Uhp1.</b>

<b>R3</b>	<b>Me HOUSSAYE Anne Marie</b>	Profitant d'une annonce dans le journal de la commune concernant une révision du PLU , je réitère ma demande à propos de la parcelle AL20 (environ 3000m²). Ce terrain est entouré de constructions (à droite, à gauche et en face) Il est en bordure de route. Pourquoi n'est-il pas constructible ?	Il s'agit d'une demande d'ouverture à l'urbanisation d'une parcelle classée en zone naturelle, qui ne peut pas être intégrée à la présente modification du PLU.	<b>La demande ne peut être pris en considération</b> dans le cadre de la présente enquête de modification. Il appartiendra à la requérante de la formuler lors de l'enquête publique relative au PLUi, si le classement de sa parcelle ne la satisfait pas.
<b>V3</b>	<b>M. BENMEGAL Aleck</b>	Manifeste son inquiétude concernant la gestion des eaux pluviales et de ruissellement, et les flux de circulation automobile.	Il est prévu d'utiliser des structures-réservoir enterrées sous chaussée destinées à stocker les eaux pluviales, pour prendre le relai des capacités d'infiltration du terrain.	<b>Le traitement des eaux pluviales est régié par l'article 4 du règlement de la zone Uhc. De plus, un schéma directeur des eaux pluviales est en cours de finalisation soumis à enquête publique.</b>
<b>L3</b>	<b>Mme VIMOND Françoise</b>	Suite au rapport rendu en mars 2017 par le commissaire-enquêteur (R4 et R4.1) je note que cette 5° modification a bien pris en compte la suppression des flèches qui étaient précédemment situées d'une part à l'Ouest du Chemin de l'Arriou ( sur la parcelle AP53) et d'autrepart, la flèche située précédemment sur la parcelle AP 104, celles-ci correspondant à un ancien projet de création de voie, ont donc été supprimées pour des raisons environnementales ( travers d'un talweg dont M le maire de Ondres m'a confirmé la préservation). Toutefois une grande flèche sur l'AO 87 /AO 21, certes déplacées a été étrangement positionnée sur ces parcelles, mais en direction de l'AP 53. Cela m'interpelle.... Je demande donc des explications sur cette sortie du projet des 3 fontaines. Par ailleurs, R.4.2 du précédent rapport de mars 2017 concernait un espace vert du lotissement Bichta Eder. Le commissaire enquêteur disait : « un reclassement en zone NP est envisageable et peut être discuté mais ne peut s'inscrire dans une procédure de modification. Or, je constate que dans un courrier du SCoT en date du 15/02/19, « ... le bureau demande que la vocation naturelle de la parcelle AV 287 intégrée à un réservoir de biodiversité identifié par le SCoT trouve une traduction réglementaire dans le PLU ». Je souhaite que le SCoT se prononce clairement également sur ce talweg de l'impasse de la Cascade actuellement classé, sans logique en NO alors qu'il est la source d'une zone classée « en espace boisé classé »	Il s'agit d'une demande sans objet avec la précédente modification du PLU et qui, de surcroît nécessite une reconnaissance sur le terrain. Elle pourrait être étudiée lors d'une procédure ultérieure.	La requérante suit de près les enquêtes publiques Elle est intervenue lors de la 4° modification et les flèches d intention de voirie ont été changées de position sur le document graphique pour tenir compte de ses observations dans le cadre de l'ouverture de la ZAC des 3 Fontaines. <b>Sa demande concernant l'instauration d'un EBC sur les parcelles AP 58, AP100 et AP 157 zonées NO n'avait pu être prise en consi-dération lors de la 4° modification. Elle ne le peut pas plus dans le cadre de cette 5° modification.</b>  L'intervention du syndicat du SCoT , personne publique associée et notifiée dans le cadre de la présente procédure est justifiée car la parcelle AV 287 était concernée directement par la procédure de:modification. Classée Ucc lors de l'élaboration du PLU en 2006, elle a fait l'objet d'un préemption par le Conseil Général des Landes en application de l'article L.142-10 du code de l'urbanisme – devenu L.215-21. Cette parcelle ne peut être classée en zone Uhp1 du fait de son positionnement et de son statut juridique.
<b>INT3</b>	<b>M. LAFFITTE Dominique</b>	Propriétaire indivis d'un bien immobilier sis à ONDRES 557 rue janin , cadastré AV96 et 99. Je conteste l'implantation du bâtiment F (R+2) du projet d'aménagement du camping du:lac tel qu'il a été présenté par l'AEDIFIM. Trop près de notre parcelle, les travaux de génie civil seraient susceptibles d'entraîner des dégradations ( fissures et autres...) sur notre maison d'habitation et son environnement. Une fois construit , le bâtiment serait susceptible, de	Le projet devra respecter les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, qui sont celles du règlement du PLU déjà en vigueur à savoir :distance des constructions au moins égale à la moitié de leur hauteur ; hauteur maximale des constructions de 4,50m dans une bande de 3m à compter des limites séparatives. Les clôtures ne sont pas connues à ce stade du projet.	<b>Toutes les interrogations du requérant ont une réponse dans le règlement du PLU .</b> En ce qui concerne la distance d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives , elle est fixée par <b>l'article 7</b> de la zone considérée. Si lors des travaux de génie civil des dérangements intervenaient , il lui appartient de les faire constater par huissier et d'engager les recours . <b>L'article 11</b> du même

		<p>part sa hauteur et du nombre de logements avec terrasses à l'Ouest, d'entraîner des nuisances visuelles, sonores, et d'intimité sur notre propriété. Le nombre de places de parking est notoirement insuffisant et le risque est grand d'un stationnement sauvage.</p> <p>Aucune information sur un mur en dur ou végétalisé en délimitation de résidence n'apparaît. L'implantation des conteneurs à déchets pour l'ensemble de logements à côté de ce bâtiment F ne manquerait pas d'entraîner des nuisances sonores et olfactives.</p>	<p>Tel qu'il est présenté, le projet comprend un nombre de places supérieur aux règles du PLU en matière de stationnement. Ceci sera également examiné lors de l'instruction de la demande de permis de construire.</p> <p>A ce stade du projet, le positionnement des containers d'ordures ménagères n'est pas connu. Il sera défini avec le SITCOM et les services techniques municipaux, et dimensionné pour le projet. Il sera tenu compte des nuisances susceptibles d'être occasionnées aussi bien pour les futurs habitants du site, que pour les riverains du futur projet</p>	<p>règlement fixe les dispositions applicables à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords. Les obligations imposées aux constructeurs en matière d'aires de stationnement sont édictées à l'article 12. Toutefois l'article 4 du Titre 1 du règlement écrit prévoit en son alinéa 2 des dispositions spécifiques pour les logements sociaux (1 aire de stationnement par logement). Si des problèmes de stationnement surviennent ce sera au maire de prendre toutes dispositions pour faire cesser les désordres constatés.</p> <p>En ce qui concerne le positionnement des conteneurs d'ordures ménagères, il est préconisé ainsi d'implanter des conteneurs à une distance maximale de 200 mètres de chaque habitation. Cette implantation doit se faire en concertation entre les habitants, la mairie et le SITCOM40</p>
INT 4	Président du Conseil syndical de la résidence ITXASOA à ONDRES	<p>.../...Le chemin de Bros, qui appartient à la co-propriété, permet d'absorber en grande partie le manque de places de parking à proximité des bâtiments et permet une gestion raisonnable en terme de sécurité et d'accès, sans gêner les voies de circulations qui desservent les différents bâtiments de la résidence.../...</p> <p>Le projet est conséquent en terme de fréquentation du nouveau site et représente un fort impact pour la résidence ITXASOA et le chemin de Bros. Aujourd'hui, c'est une résidence calme et paisible et c'est sans nul doute ce qui a été décisif lors de l'achat pour les propriétaires actuels des logements.../...</p>	<p>Au mois d'août 2018, le syndic de copropriété de la résidence Itxasoaa a écrit à la commune par rapport au problème d'évacuation des eaux pluviales de la résidence et ce afin que la commune les aide à trouver une solution. La gestionnaire du Syndic Mme Simonet et M. Mulot, président du conseil syndical, ont été reçus le 14 septembre 2018 par M. le Maire. Lors de cet entretien ont également été évoqués les problématiques de stationnement et d'entretien du chemin de Bros, de même que la présence de canalisations souterraines sous ce chemin, dont le statut juridique n'était pas défini. Suite à cette réunion le syndic de copropriété a à deux reprises informé la commune, par courrier, de son souhait de rétrocéder cette voie à la commune (voir courriers joints), précisant même que « les conditions de la cession leur convenaient parfaitement ». Une seconde rencontre a été programmée le 30 novembre 2018, Monsieur MULOT, Président du conseil syndical était invité mais la gestionnaire du syndic y a assisté seule. C'est à cette occasion qu'il lui a été présenté le projet de requalification du camping du Lac, elle devait dès lors en faire part au conseil syndical. Depuis, ni le syndic de copropriété, ni le conseil syndical et notamment son président n'ont sollicité la commune pour de plus amples informations.</p>	<p><b>L'article L. 318-3 du code de l'urbanisme permet le transfert dans le domaine public sans indemnité, d'une voirie privée ouverte à la circulation publique, après enquête publique (R.318-1 à R.318-11 du code de l'urbanisme.</b></p> <p>Cf (Annexe 9 du présent rapport)</p> <p><b>Pour lui permettre de garantir ses droits, la copropriété de la résidence ITXASOA doit afficher clairement que son chemin est privé et qu'elle s'oppose à toute utilisation de celui-ci par des tiers non autorisés par elle.(apposition de panneau propriété privée – circulation interdite sauf résidents....)</b></p>
V4	M. GRUEZ Gérard	<p>Par ailleurs, la Mairie manifeste un intérêt soudain pour le chemin de Bros, intérêt qui ne peut que laisser deviner l'attrait financier du nouveau projet du camping du Lac pour l'équipe municipale actuelle. Depuis plusieurs années, à chaque fois que nous avons demandé à la Mairie d'intervenir sur le chemin de Bros (pour les voitures épaves, pour la végétation qui poussait le long des trottoirs, pour les abus divers), il nous a toujours été répondu que le chemin de Bros ne la concernait pas et que nous devions nous organiser sans son intervention. Aujourd'hui, ce projet se réfléchit sans notre avis et sans notre accord pour le rachat de notre chemin pour 1 euro symbolique. Nous n'avons été informés que tardivement par Foncia, jamais directement par la Mairie. Les tractations entre FONCIA et la Mairie pour reprise du chemin remontent au 26/09/18 (cf.courriel du 09/10/18 de la Mairie à Foncia). Nous n'en</p>		

		<p>avons été informés que le 27/02/19. Même si des réunions ont été proposées, personne ne nous a informés sur les enjeux majeurs que constituaient les éléments de ce projet en ce qui concerne notre résidence et le chemin de Bros. Les propriétaires de la résidence sont directement concernés et n'ont pas été contactés pour s'exprimer sur le sujet. Y a-t-il eu une volonté de les écarter par crainte de leur réaction ?</p> <p>Nous insistons sur le caractère privé du chemin de Bros et nous espérons que les droits de la copropriété seront préservés (Conseil d'état, 3 juin 2015, n°369534 – Sénat JO du 23/03/17).</p> <p>Par ailleurs, la bande verte et arborée, qui constitue actuellement notre brise vue entre la résidence et le camping, doit demeurer la propriété de la résidence ITXASOA et constituer ainsi une petite barrière de protection, en demeurant surtout arborée.../...</p>		
INT 6	M. BEAUDONNE Gilles	<p><b>Sur la forme :</b> Cette 5<sup>ème</sup> modification rentre t'elle dans le cadre d'une simple modification dans la mesure où l'on remarque une réduction de l'espace forestier et également de l'espace naturel (parcelle AV 287 d'une contenance de 3853 M<sup>2</sup>). Ne se trouve t'on pas dans le cas d'une révision nécessaire du PLU et non une modification ?</p> <p><b>Sur le fond :</b> Par arrêté du 15 janvier 2019, le président de la communauté de communes du Seignanx et également maire d'Ondres a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de 5<sup>ème</sup> modification du plan local d'urbanisme (PLU) d'ONDRES, ceci dans le but de permettre l'exécution d'un ensemble résidentiel comportant 171 logements de type « résidence séniors ». La réalisation d'un tel ensemble, qui est déjà plus qu'avancé, préjugeant ainsi de la présente consultation laisse craindre des conséquences irréversibles sur l'environnement et sur la sécurité dans la commune.</p> <p><b>Sur l'environnement :</b> La réduction de la densité de la forêt de pins maritimes, qui avait été préservée lors de la création du camping du lac, pose la question de la gestion des eaux pluviales. Dans cette zone particulièrement « pentue » il s'en suivra automatiquement un ruissellement vers les parties les plus basses. Ce qui aura pour effet de venir faire monter le niveau du lac du Turc. Les zones inondables et qui ont été déjà inondées (emplacement actuel de la salle polyvalente du camping du lac, lotissement « les cases dou lac », stade municipal...) se retrouvent au pied de ce déversoir engendré par la</p>	<p>Le choix de la procédure de modification du plan local d'urbanisme (PLU) d'Ondres est conforme au code de l'urbanisme. Le projet de modification du PLU n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme qui encadre la procédure de révision. En effet, comme cela est précisé dans le dossier d'enquête publique, il n'est pas prévu de réduire une zone naturelle ou forestière. La parcelle AV 287 est classée en zone « Ucc » (secteur urbain de campement et/ou de caravanage; d'équipements liés à l'activité touristique et/ou de loisirs) dans le plan local d'urbanisme en vigueur.</p>	<p>Comme expliqué précédemment il n'y a pas réduction de surface des zones N et A du PLU, ni réduction</p> 

		<p>réalisation d'un ensemble résidentiel.</p> <p><b>Sur la sécurité :</b> L'accès à l'ensemble résidentiel se fera d'une part par la rue de Janin, non calibrée pour recevoir un flot de véhicules supplémentaires. En rappelant que l'urbanisation à déjà été importante dans ce secteur sans toutefois constater un élargissement de l'assiette de la chaussée. Un autre accès est prévu par le chemin du Bros, qui dessert déjà les résidences « Itxasoa ». Ce chemin débouchant sur le rond point de « La vierge », rond point de petite taille qui reçoit 5 routes, particulièrement celle de la plage réputée pour sa fréquentation. De plus le chemin du Bros n'est pas calibré pour recevoir un flot de circulation plus important, il n'y a pas de trottoirs, l'élargissement de son assiette ne pourrait se réaliser qu'en achetant de la surface aux riverains, voire par expropriation.</p> <p><b>En conclusion :</b> Cette modification n'a pour but que de transformer un secteur Ucc en secteur Uhc1, classification réservée principalement au centre bourg. Ceci permettra de faire passer les hauteurs des bâtiments à 12 mètres. A noter que le secteur voisin lui est classé Uhp1 la hauteur étant limitée à 6 mètres.</p>	<p>Le projet aura effectivement un impact sur la circulation automobile dans le quartier. Il s'agira toutefois d'une circulation répartie tout au long de l'année, alors que les usages liés au camping actuel sont essentiellement concentrés pendant la saison touristique. Le projet a été conçu en bouclage avec l'avenue de la Plage pour faciliter la circulation alors que le camping actuel est en impasse ce qui pose des problèmes de circulation sur la rue de Janin.</p> <p>Cette remarque sera prise en compte dans le projet de modification du PLU soumis à l'approbation du conseil communautaire. Une zone « Uhc.3 » spécifique sera créée.</p>	<p>d'EBC, la procédure de modification semble bien s'appliquer aux ajustements réglementaires projetés. <b>La parcelle AV 287 devra être zonée NI et non Uhp1</b></p> <p>La carte satellitaire du camping ne montre pas une zone forestière préservée, L'EBC prévu en zone NI n'est pas respecté puisque des mobil-homes y sont installés.</p> <p>Le chemin de Bros convoité comme deuxième accès au projet immobilier et à la future maison des associations ne semble pas, en l'état, adapté, tout comme la rue Janin.</p> <p>Le secteur Ucc devra faire l'objet d'un secteur particulier de la zone Uhc, comme l'a été la ZAC des 3 Fontaines.</p>
INT 7	M. POLI, François	<p>Suite la lecture du règlement écrit modifié, je porte à votre connaissance mes remarques suivantes, au sujet de cet article en page 13 :</p> <p>Première remarque : contrairement à ce qui est présenté dans le document « PLU+Ondres+M5-2.1+rapport +de+présentation+de+la+modification.pdf », la modification décrite concerne aussi le secteur Uhc1. <i>(La largeur minimale des accès aux voies ouvertes à la circulation publique est réduite dans le secteur Uhc2.)</i></p> <p>Seconde remarque : pourquoi faire une exception sur ce zonage et ne pas appliquer cette modification sur les autres zones dont le règlement comporte les éléments barrés (zones Uhp, Auhf, Auéf et Nh).</p> <p>Troisième remarque : je suis surpris qu'on envisage des voies d'accès plus étroites dans des zones à forte densité urbaine et donc à hauteur de bâtiments plus élevée : les besoins d'accès pour les véhicules de secours et de lutte contre incendie sont potentiellement plus importants, mais on prévoit des voies moins larges (même proche d'une zone boisée)</p>	<p><u>Cette remarque sera prise en compte</u> dans le projet de modification du PLU soumis à l'approbation du conseil communautaire.</p>	<p>Remarque pertinente l'adaptation de l'article 3 du règlement de la zone Uhc est annoncée pour le secteur Uhc2 dans la notice de présentation et porte sur l'ensemble de la zone dans la futur version du règlement écrit proposée</p> <p>Comme expliqué pour R1 supra.</p> <p>La modification est spécifique au sceteur Uhc2 (ZAC des 3 fontaines) et ne peut porter sur l'ensemble du règlement.</p> <p>Voir réponse R1 supra</p>

R4	<b>M. CASTAGNET Dominique</b>	<p>Emet les réserves suivantes :</p> <p>1 – accès à la résidence Urtégia à préserver  2- voir acte du 24/02/2014 sur les servitudes de canalisation d'assainissement  3- voir clôture Nord de la résidence Urtégia et soutènement limitrophes  4-voir plantations existantes et courbes de niveau  5- nuisances visuelles  6- containirs enterrés poubelles OM (SCI GIVADO)</p>	<p>Il eut été prudent lors de la vente du camping à la société représentée par M. KAUFMANN, de porter dans l'acte notarié , une servitude de passage pour desservir la résidence Urtégia.  Le réseau d'assainissement qui traverse le camping aurait dû faire l'objet d'un plan établi par l'ancien propriétaire CASTAGNET et remis lors de la vente à la société de KAUFMANN.  Il appartiendra à la SCI GIVADO d'être vigilente lors des travaux de constructions du projet immobilier .  Les containirs poubelles destinés aux riverains et aux résidents d'Urtégia ont été installés sur une parcelle qui appartenait à l'époque à CASTAGNET et qui a été vendue avec le camping. Il appartenait au vendeur de prendre des dispositions avec son notaire pour garder des droits.  Toutes ces réserves ne concernent pas la présente enquête publique. En l'état d'avancement du dossier du projet immobilier , il est difficile d'évaluer les nuisances visuelles subies par la résidence Urtégia, et les atteintes potentielles aux plantations .</p>
----	-----------------------------------	---	---

Fait et clos à SOUSTONS le 30 mars 2019

Le commissaire-enqueteur :





## CONCLUSIONS ET AVIS

de Monsieur **Daniel DECOURBE**, commissaire enquêteur



### ENQUETE PUBLIQUE du 11/02/2019 au 15/03/2019 relative au projet de modification n° 5 du PLAN LOCAL D'URBANISME de la commune d' ONDRES (Landes)

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de commune du Seignanx, représentée par son président : **Eric GUILLOTEAU**

**Arrêté du président de la CC du SEIGNANX du 15 janvier 2019**

#### Destinataires :

- M.le président de la CC du Seignanx à **ST MARTIN DE SEIGNANX**
- M. le président du Tribunal Administratif à **PAU**
- Archives commissaire-enquêteur

## 5.- CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

### 5.1.- GENERALITES

**La présente enquête publique est relative au projet de modification n° 5 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de ONDRES.**

La collectivité envisage de modifier le règlement graphique et le règlement écrit pour :

- transformer une zone urbaine dédiée aux campings en zone urbaine à vocation d'habitat,
- supprimer et/ou modifier des emplacements réservés de voirie,
- adapter certaines règles de secteur Uhc.2 de l'éco-quartier des Trois Fontaines,
- mettre à jour le fond cadastral

**Elle s'est déroulée du 11 février 2019 à 8h30, au 14 mars 2019 à 17h, en mairie de ONDRES.**

### 5.2.- AVIS MOTIVE

**Le commissaire-enquêteur se doit de rappeler que :**

- conformément aux termes de l'article R.123-19 du code de l'environnement, son avis doit être FAVORABLE, FAVORABLE AVEC RESERVES ou DEFAVORABLE,
- que cependant, tout en approuvant le projet, le commissaire enquêteur peut émettre des recommandations qui découlent de l'analyse personnelle des différents aspects du projet et qui lui semblent pertinentes et de nature à améliorer le projet, sans porter atteinte à l'économie générale de celui-ci. L'autorité compétente peut en tenir compte ou non : L'AVIS DEMEURE FAVORABLE,
- que toute décision consécutive à la présente enquête publique ne peut être prise, avant les délais mentionnés à l'article R.123-20 du code de l'environnement :
  - *à la réception des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, l'autorité compétente pour organiser l'enquête, lorsqu'elle constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure, peut en informer le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui dans un délai de quinze jours, par lettre d'observation.*

- si l'insuffisance ou le défaut de motivation est avéré, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue, dispose de quinze jours pour demander au commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête de compléter ses conclusions. En l'absence d'intervention de la part du président du tribunal administratif ou du conseiller qu'il délègue dans ce délai de quinze jours, la demande est réputée rejetée. La décision du président du tribunal administratif ou du conseiller qu'il délègue n'est pas susceptible de recours.
- dans un délai de quinze jours à compter de la réception des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue peut également intervenir de sa propre initiative auprès de son auteur pour qu'il les complète, lorsqu'il constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure.
- le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête est tenu de remettre ses conclusions complétées à l'autorité compétente pour organiser l'enquête et au président du tribunal administratif dans un délai de quinze jours

Vu le dossier soumis à l'enquête publique comprenant les diverses pièces mentionnées au titre 1.4 du rapport, en notamment la décision de la MRAe Nouvelle Aquitaine en date du 5 décembre 2018, ne soumettant pas le projet à une évaluation environnementale.

Vu le rapport d'enquête publique, (titres 1 à 4),

Vu les observations recueillies au cours de l'enquête publique :

Au cours de l'enquête, le commissaire enquêteur a rencontré **13 personnes dont 4 n'ont pas apporté de contribution. Il a recueilli 19 contributions**, 4 verbales, 3 par lettres ( 2 remises en main propre ou 1 adressée au siège de l'enquête), 8 mémoires d'observations ont été adressés par courriel, (dont un **(INT 5)** déjà remis en main propre au CE le 27 février 2019, les observations de ce courriel n'ont pas été prises en compte, puisqu'il s'agit du doublon de **L2**, tout comme les observations exprimées oralement **(V1-V2)** et dans leur mémoire transmis par internet par les membres de la famille BERARD **(INT 2)**, lorsqu'elles faisaient doublons, la contribution du conseil syndical de la résidence ITXASOA a été transmise deux fois **(INT 4 et INT 4bis)** une en version non signée non datée, l'autre datée du 8 mars 2019 et signé par M. Gérard MULOT, les observations n'ont été prises en compte qu'une seule fois) et 4 contributions ont été inscrites sur le registre d'enquête.

Au total, l'enquête publique a généré **68 observations**. Parmi les 68 observations, cinq ne relèvent pas de la présente procédure de modification du document d'urbanisme, deux concernent des servitudes de passage de canalisations dont sont grévées les parcelles composant le camping, une concerne servitude d'accès à la résidence Urtégia. Les 60 observations ayant un lien direct avec la procédure de 5° modification du PLU d'ONDRES sont réparties sur 19 thèmes.

Vu le procès-verbal de synthèse des observations dressé par le commissaire-enquêteur et notifié au président de la CC du Seignanx le 15 mars 2019 **(annexe 10)**.

Vu le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations produit par le maître d'ouvrage **(annexe 11)**

#### le commissaire-enquêteur constate que :

- ◆ l'enquête publique s'est déroulée dans des conditions normales du 11 février au 14 mars 2019 inclus, et sans incident,

- ◆ le dossier présenté à l'enquête est conforme aux dispositions du code de l'environnement et du code de l'urbanisme. Le tirage « papier » du dossier est identique au dossier numérique mis en ligne.
- ◆ En l'absence de résumé non technique de l'évaluation environnementale (*la procédure n'ayant pas été soumise à évaluation environnementale*), la notice de présentation prévue à l'article R.123-8 2° du code de l'environnement est claire, compréhensible pour toute personne non spécialiste,
- ◆ les dispositions du code de l'environnement relatives à la dématérialisation de l'enquête publique ont été scrupuleusement respectées, les observations transmises par courriel ont été mises en ligne aussi rapidement que possible , sur le site de l'autorité organisatrice de l'enquête.
- ◆ la publicité de l'enquête a été faite de manière réglementaire et conforme aux dispositions du code de l'environnement.
- ◆ le public pouvait librement participer à l'enquête,
- ◆ Il n'y a pas eu de concertation préalable , celle-ci n'étant pas expressément prévue par le code de l'urbanisme en matière de modification du plan local d'urbanisme. **Cependant, la mairie d'ONDRES a organisé deux réunions publiques d'informations , l'une pour les riverains du camping du lac, la seconde pour tous les habitants de la commune et les personnes intéressées. Ces réunions ont été réalisées sans consultation du commissaire-enquêteur.**

Après avoir étudié et analysé longuement le dossier, examiné les observations du public, rechercher les avantages et les inconvénients du projet, **le commissaire-enquêteur, considérant que :**

- ◆ la collectivité envisage de modifier le règlement graphique et le règlement écrit pour :
  - transformer une zone urbaine dédiée au camping en zone urbaine à vocation d'habitat, en adaptant le règlement de la zone Uhc
  - supprimer ou modifier des emplacements réservés de voirie,
  - adapter certaines règles de secteur Uhc.2 de l'éco-quartier des Trois Fontaines,
  - mettre à jour le fond cadastral
- ◆ le projet de transformation d'une zone urbaine dédiée au camping en zone urbaine à vocation d'habitat a pour effet de réduire de façon minimale, la surface imperméabilisée ; qu'elle permet de limiter le ruissellement pluvial ; que le projet résidentiel prévoit l'infiltration des eaux pluviales dans son périmètre,
- ◆ **ce projet d'opération immobilière sera raccordée au réseau d'assainissement collectif, qui traverse d'ailleurs son périmètre (*servitude*)**
- ◆ **cependant aucun élément dans le dossier ne permet d'établir que la station d'épuration (STEP) a la capacité de traiter les effluents du projet, d'autant que la ZAC des Trois Fontaines ouverte récemment à l'urbanisation comportera 462 logements, et que la commune d'ONDRES est une station balnéaire dont la capacité d'accueil selon l'INSEE est de 3200 personnes, sans compter les locations saisonnières et les résidences secondaires.**

- ◆ **Interrogée à ce sujet , le SYDEC 40 responsable de l'assainissement collectif et autonome des eaux usées de la commune d'ONDRES, a transmis au commissaire-enqueteur des documents qui n' établissent pas que la capacité épuratoire de ces équipements de traitement (STEP) sont compatibles avec le projet, notamment en période estivale. Cependant des solutions sont à l'étude, et une partie des effluents de la commune pourrait être traitée par la STEP de TARNOS.**
- ◆ le projet d'opération immobilière sera réalisée au sein du tissu urbain existant ; que les constructions seront édifiées dans un secteur partiellement artificialisé en recherchant une maîtrise de la consommation d'espace ;
- ◆ la zone **(NI)** en **EBC** (espace boisé classé) située sur les berges de l'étang du Turc, rétrocédée à la commune, sera réaménagée et réhabilitée par enlèvement des habitations légères de loisirs du camping actuelles ; que la modification permet ainsi de renforcer le caractère naturel des espaces riverains de l'étang ;
- ◆ **toutefois, le classement en zone Uhp1** de la parcelle boisée AV 287 , située au sud du périmètre,( parcelle propriété privée de la commune de ONDRES, suite à un échange avec le département des Landes dans le cadre d'un projet global de préservation des milieux à forte valeur patrimoniale et de valorisation du cadre de vie des riverains de l'Etang du Turc), ne semble pas justifier au regard de l'objectif 2 du PADD « **Péreniser le cadre de vie communal** », qui tend à préserver les espaces forestiers. **Un classement en zone NI serait plus conforme aux objectifs annoncés.**
- ◆ de plus, la parcelle AV 287, partie de la parcelle AV 52 acquise par le Conseil Général en 2014 suite à une préemption au titre la protection d'un espace naturel sensible (**art.L142-10 du code l'urbanisme devenu art.L.215-21**) Or, les dispositions de cet article prévoient que les terrains acquis au titre des espaces naturels doivent être aménagés pour être ouverts au public et que cet aménagement doit être compatible avec la sauvegarde des sites, des paysages et des milieux naturels. **Un EBC pourrait être instaurer sur cette parcelle.**
- ◆ le projet d'opération immobilière prévoit deux accès, l'un par la rue janin ( voirie communale qui dessert le camping du lac), l'autre par le chemin de Brosse (voirie privée qui dessert une co-propriété la résidence ITXASOA).
- ◆ le PLU d'Ondres actuellement opposable n'a pas prévu d'emplacement réservé pour création de voirie au niveau du chemin de Brosse,
- ◆ **Un transfert d'office de la propriété d'une voie privée vers le domaine public communal est possible dans les conditions prévues par les articles L318-3, R318-10 et R318-11 du Code de l'urbanisme : la voie en cause doit être ouverte à la circulation publique et située dans des ensembles d'habitation, le transfert est prononcé par délibération de la commune après enquête publique (sauf en cas d'opposition d'un des propriétaire).**
- ◆ **Le conseil syndical semble opposé au transfert d'office de son chemin privé dans le domaine public de la commune d'ONDRES. (INT 4)**
- ◆ **La maîtrise du foncier de ce chemin de Bros subordonne la poursuite du projet immobilier.**

- ◆ **aucun élément du dossier ne permet d'établir que les groupes scolaires primaires communaux ont la capacité d'accueil des enfants provenant de ce projet.** Dans son mémoire en réponse le président de la CC du Seignanx et maire d'ONDRES affirme travailler pour augmenter la capacité d'accueil des cours élémentaires (+3 classes = 86 élèves), l'école maternelle a déjà la capacité d'accueillir deux classes supplémentaires (+ 50 enfants)
- ◆ **la procédure de modification est bien celle que la collectivité devait utiliser pour adapter le document d'urbanisme de la commune de ONDRES, car elle :**
  - ◆ **ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;**
  - ◆ **ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;**
  - ◆ **ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.**
  - ◆ **n'ouvre pas 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.**
  - ◆ **ne crée pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.**
- ◆ la suppression et /ou la modification des dix huit emplacements réservés sont consécutives à l'acquisition des parcelles ou partie de parcelles nécessaires à la réalisation des voiries projetées, ou à la réduction des assiettes de certaines de ces voiries,
- ◆ la modification de la rédaction du règlement de la zone Uhc porte :
  - ◆ sur la réduction de largeur minimale de la voirie de desserte en **zone Uhc2** (page 5 de la pièce 2.1.) , ce qui permet une maîtrise de la consommation de l'espace, (article 3), **mais une erreur rédactionnelle dans le futur règlement applique cette réduction de largeur des accès à l'ensemble des secteurs de la zone Uhc**
  - ◆ sur la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, l'exclusion pour l'application de cette règle, des liaisons douces, voies et pistes cyclables ou piétonnières, aires collectives de stationnement , parcs publics permet également une maîtrise de la consommation de l'espace ( article 6)
  - ◆ sur la hauteur maximale des constructions dans certains secteurs de la zone Uhc1 repéré **12** permettra une densification des constructions et donc une maîtrise de la consommation de l'espace (article 10).Toutefois, la définition de la sous-zone **Uhc1 : secteur du centre-ville** ne peut s'appliquer en l'espèce à l'actuelle zone Ucc du camping du lac, qui est séparée du centre-ville , par une zone Uhp1 sur le document graphique. **Il conviendra de créer une sous-zone Uhc3 réservée à la requalification du camping du lac**
  - ◆ sur la végétalisation des clôtures en secteur Uhc2, ce qui permettra une meilleure insertion des constructions dans le paysage de l'éco-quartier des Trois Fontaines.

- ◆ la mise à jour du fond de plan en appliquant le plan cadastral 2018 facilitera l'instruction des dossiers par le service ADS de la communauté de communes du Seignanx,
- ◆ le quatre volets de la modification n°5 du plan local d'urbanisme présente tous un intérêt général,
- ◆ Sur les demandes formulées par le public :
  - ◆ celles formulées par M. GIRARD, Philippe (L1) , Mme HOUSSAYE Anne-Marie (R3), Mme VIMOND Françoise (L3) portant respectivement sur la constructibilité des parcelles AH20,et AL 20, et sur l'instauration d'EBC sur les parcelles AP 100,AP 58 et AP157 classée en zone NO, ne sont pas recevables dans le cadre de la présente procédure de modification du document d'urbanisme. **Les requérants sont invités à les formuler dans le cadre de l'enquête publique qui sera ouverte pour y soumettre le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Seignanx.**
  - ◆ concernant la capacité de la station d'épuration (STEP) , il sera nécessaire d'étudier avec le SYDEC, de manière très rapide , son augmentation ou de trouver une solution pour transférer une partie des effluents vers la STEP de TARNOS.
  - ◆ s'agissant de celle de Mme VANDENBERGH, Valérie , sociétaire de la SCI GIVADO, propriétaire de la parcelle AV 227, partiellement incluse par erreur matérielle dans la zone Ucc , alors qu'elle est l'assiette de la résidence Urtégia, située en zone Uhp1, sur laquelle ont été créés la voie d'accès à la rue Janin et les parkings de la dite résidence. **La présente procédure permet de rectifier l'erreur matérielle, en ajustant les limites de la zone Uhp1 aux limites Nord Est de la parcelle AV227, puis qu'elle jouxte la zone du camping du lac .**

### EMET UN AVIS FAVORABLE

au projet de modification n° 5 du plan local d'urbanisme de la commune d'ONDRES.

#### SOUS RESERVES :

- de classer la parcelle AV 287 en zone NI,
- de créer une sous-zone Uhc3, spécifique à la requalification du camping du lac, dans le chapeau du chapitre du règlement de la zone Uhc, pour que le règlement écrit soit cohérent, et de décliner les modifications spécifiques à la requalification projetée pour cette sous zone créée.
- de reprendre la rédaction de l'article 3 de la zone Uhc de façon à ce que la réduction de largeur des accès à la voie ouverte à la circulation ne s'applique qu'au secteur Uhc2, comme annoncé dans la notice de présentation du projet (page 5),et non pas à l'ensemble de la zone Uhc

Fait et clos à SOUSTONS , le 30 mars 2019  
Le commissaire-enquêteur

