

**Modification n°1 du plan local d'Urbanisme de la commune d'ARES.
(06 mars au 06 avril 2023)**

AVIS et CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

*Daniel Maguerez
Commissaire Enquêteur*

- Vu le code général des collectivités territoriales
- Vu le code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 153-36 à L153-44 et R104-12 et R104-33 à 37.
- Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-46 ;
- Vue la délibération du Conseil Municipal du 02 février 2023 arrêtant le projet de la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme et l'absence de réalisation d'une évaluation environnementale ;
- Vue la notification du projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme faite aux personnes publiques visées aux articles L 132-7 et L 139-9 du Code de l'urbanisme ;
- Vue la décision n° E 23000016/33 en date du 08/02/2023 de la Présidente du Tribunal Administratif de Bordeaux, désignant le Commissaire enquêteur ;
- Vu l'arrêté municipal n°44/2023 de mise à l'enquête publique du 13 février 2023

Objet de l'enquête

Quatre objectifs principaux ont été définis dans le cadre de l'enquête publique pour la modification du PLU.

A - Gérer la densité du tissu urbain concernant la hauteur des constructions et l'artificialisation des sols.

B - Mettre en œuvre de nouvelles dispositions règlementaires pour anticiper l'obligation légale d'offrir 25% de logements locatifs sociaux sur la commune.

C - Corriger les OAP des sites « Montagne » et « Zone d'activités de la Grande Lande ».

D - Régler des incohérences de zonage sur le secteur « allée des rossignols /espace Brémontier »

Sur le déroulement de la procédure et le dossier :

Le dossier a été tenu à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête ;

- sous sa forme papier, aux heures et jours d'ouverture à la Mairie d'ARES
- sous sa forme électronique à l'adresse mentionnée sur l'arrêté de mise à l'enquête :

Le dossier, complet, a permis une bonne information du public.

L'enquête publique s'est déroulée dans des conditions de régularité, selon les modalités prévues par l'arrêté municipal qui l'a prescrite et les lois et règlements applicables en la matière ; trois permanences y ont été tenues aux jours et heures annoncés par l'arrêté, par voie d'affichage et dans la presse.

Les contributions recueillies sur le registre papier et annexées sont individuelles et sont axées sur les points qui font l'objet de la modification.

Les contributions recueillies sur le registre électronique sont parfois d'une formulation identique. 652 visiteurs uniques ont consulté le dossier et 472 documents ont été téléchargés par 257 visiteurs. Cette utilisation du registre électronique dénote un intérêt du public au projet de modification et une adhésion à la procédure d'information et de consultation dématérialisée.

Avis et conclusions du commissaire enquêteur

Les contributions collectées sur le registre électronique sont défavorables à la présente modification du PLU.

Elles s'appuient sur une revendication de classement en espace boisé à protéger de certaines parcelles : quelle que soit la légitimité ou la pertinence de cette revendication, nous observons que le classement des parcelles mentionnées n'est pas modifié par la procédure de modification et que donc le traitement de cette revendication ne relève pas de la présente procédure.

Elles développent également des considérations générales qui traduisent leur jugement sur l'insuffisance du PLU sous certains aspects et un manque d'ambition de la démarche de la présente modification. Elles expriment des craintes sur le devenir de l'espace boisé urbain, le maintien d'une coupure d'urbanisation, regrettent des lacunes sur la prise en compte du patrimoine naturel, l'étalement urbain du site la Grande Lande, soulignent une description insuffisante de la palette végétale. Elles estiment que la modification n'intègre pas la lutte contre le dérèglement climatique.

S'agissant des considérations générales, il convient de noter que la MRAE a donné un avis conforme à l'auto-évaluation de la commune qui analyse tous les sujets environnementaux et qui dispense de la nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Les arguments soulevés en strict rapport avec les objectifs de la présente procédure ont été soumis à la commune.

En modifiant les règles de recul pour les constructions nouvelles et de hauteur pour l'extension des constructions existantes, la commune vise à réduire l'impact paysager et esthétique de la densification de la zone urbaine. Dans son mémoire en réponse, la commune estime que l'impact sur la constructibilité est limité mais reconnaît la nécessité de clarifier la règle de réalisation des avants toits avant l'approbation du dossier.

La commune souhaite moduler le pourcentage de surfaces non imperméabilisées en fonction des zones pour permettre l'infiltration des eaux pluviales en cohérence avec l'emprise au sol. Ce pourcentage passe de 30% à 20% en zone UA, de 30 à 40% en zone UC. Cette disposition qui semble contradictoire résulte d'une analyse que rappelle la commune dans son mémoire en réponse ; elle permet la densification de la zone urbaine et une meilleure infiltration en zone UC. Cette évolution est notée favorablement par la DDTM. La commune a reconnu cependant qu'une précision technique doit être apportée à l'article 13 du règlement du PLU avant l'approbation de la procédure de modification

Les nouvelles dispositions de servitudes de mixité sociale imposent la réalisation ou le changement de destination à un taux minimum de 35% pour toute opération de quatre 4 logements et plus. Ces dispositions qui s'appliquent à l'intégralité des zones UA,UC,1AU, est notée favorablement par la DDTM.

La desserte de l'OAP du site Montagne doit être modifiée en vue d'éviter la saturation de la voirie du quartier pavillonnaire adossé (les dunes vertes). Cette modification a un impact sur le phasage de l'aménagement qui commencera par le Nord (ilot1). En réponse aux observations reçues, la commune soutient que c'est précisément l'incidence négative notable de la desserte vers l'ensemble pavillonnaire qui a motivé cette correction et qu'une desserte vers le Sud n'est pas possible du fait de la présence d'un Espace Boisé Classé (EBC).

Le projet envisage de créer et de prolonger vers la piste forestière, la voie de desserte vers le centre technique municipal pour améliorer l'accès à la zone d'activités économiques du site de la Grande Lande. Cette évolution conduit à corriger le découpage des îlots de la zone d'aménagement, de deux à trois. Pour répondre à la crainte exprimée que l'étalement urbain consécutif à l'OAP Grande Lande augmente le risque incendie et le trafic routier au détriment des boisements et milieux naturels et qu'ainsi la lutte contre le dérèglement climatique n'a pas été pris en compte, la commune rappelle que la procédure de modification n'implique aucune évolution du périmètre de la zone et ne peut ainsi se traduire par une augmentation des risques.

La commune estime que le giratoire actuel sur la D106 est capable du flux de circulation attendu et examinera avec le conseil départemental l'aménagement de modes de déplacement alternatifs à l'automobile au stade des études opérationnelles.

L'emplacement réservé, dédié à la réalisation d'équipements publics, sportifs et culturels (zone UE) n'a pas vocation à cet usage dans les années à venir. La collectivité entend adapter le projet en une parcelle constructible en préservant les arbres remarquables.

Dans son mémoire de réponse (PJ n°3), pour une meilleure compréhension, la commune améliore la légende du schéma de la zone et rappelle qu'il existe un permis de construire accordé en 2021 sur l'emplacement réservé au titre de son classement en UE.

La difficulté d'accès signalée sur l'allée des rossignols est donc antérieure à la présente démarche de modification du PLU. La commune reconnaît un problème d'accès notamment pour les engins d'incendie et de secours et pour la collecte des ordures ménagères. En cas d'une nouvelle demande sur ce terrain consécutive à la modification du PLU, la commune s'engage à vérifier auprès des services compétents la réalisation en sécurité de ces services publics.

En conclusion,

considérant que les avis défavorables s'appuient sur des revendications dont le traitement ne relève pas de la précédente procédure, sur des considérations générales qui portent jugement d'une insuffisance d'analyse environnementale du projet mais qui n'est pas partagée par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale,

considérant les réponses convaincantes de la commune aux contributions collectées en rapport avec les objectifs du projet, considérant également la prise en compte par la commune d'améliorations recensées ci-dessus, à apporter avant l'approbation du dossier

Nous émettons un **avis favorable** au projet de modification n°1 du PLU de la commune d'Arès.

Daniel Maguerez
Commissaire enquêteur

