

**Modification n°1 du plan local d'Urbanisme de la
commune d'ARES.
(6 mars 2023 – 6 avril 2023)**

RAPPORT D'ENQUETE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Daniel Maguerez
Commissaire Enquêteur

SOMMAIRE		pages
I - GENERALITES		3
I-1	Objet de l'enquête	3
I-2	Contexte communal	
I-3	Cadre juridique	3
I-4	Composition du dossier	4
I-5	Nature et caractéristiques générales du projet	4
I-6	Avis des services	5
II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE		5
II-1	Avant le début de l'enquête publique	6
II-2	Publicité et déroulement de l'enquête publique	7
II-3	Après la fin de la période d'enquête publique	7
III - SYNTHESE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS.		8
III – 1	Etat comptable des contributions du public	8
III – 2	Contributions du public et réponses de la commune	8 à16

- PIECES JOINTES –

- PJ1 - Arrêté préfectoral et décision Tribunal administratif
- PJ2 – Documents relatifs à la publicité de l'enquête.
- PJ3 – Procès-verbal de synthèse et Mémoire de réponse
- PJ4 – Registres d'enquête (papier et électronique)
- PJ5 - pièces complémentaires

I – GENERALITES

I - 1 objet de l'enquête

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la commune d'Arès a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 27 avril 2017

Monsieur le Maire d'Arès, considérant que l'évolution du PLU demandée ne remet pas en cause les orientations du PADD, ne consiste qu'en des adaptations limitées du règlement, sans incidence sur les zones agricoles ou naturelles, engage la procédure de modification du PLU, dite de droit commun, après délibération du conseil municipal en date du 2 février 2023.

I - 2 Contexte communal

La commune d'Arès est située à une cinquantaine de kilomètres à l'Ouest de la métropole bordelaise, en bordure du Bassin d'Arcachon, à 38kms au Nord d'Arcachon.

Elle appartient à la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord (COBAN), elle est partie prenante au sein du Syndicat du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre (SYBARVAL) dont le SCOT est toujours en cours d'élaboration.

La commune occupe une superficie d'environ 49km² couverte à 80% par la forêt d'exploitation à dominante de pins maritimes et dispose de 8kms de façade littorale.

La commune d'Arès compte 6380 résidents en 2019. Le phénomène migratoire lié à l'attractivité du littoral est à l'origine d'une augmentation régulière de la population de 1,4% ; elle connaît cependant un vieillissement dû à la faible natalité.

Arès dispose de l'ordre de 4990 logements en 2018, en forte progression, et compte 31,5% de résidences secondaires. L'habitat est constitué de 84% de maisons individuelles pour les résidences principales : on ne compte que 4,5% de logements locatifs conventionnés.

La commune dispose d'un tissu économique diversifié marqué par la croissance du secteur des services. Par ailleurs, on doit noter une activité ostréicole emblématique mais fragile ainsi qu'une filière sylvicole couvrant des surfaces communales importante. L'activité touristique est importante avec une capacité d'hébergement de 7500 lits et l'existence de sept campings.

Le PLU initial d'Arès a été approuvé par délibération en conseil municipal le 26 février 2004. Il a fait l'objet d'une révision approuvée le 27 avril 2017, exécutoire depuis le 2 juin 2017.

I - 3 Cadre juridique

- code général des collectivités territoriales
- code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 153-36 à L153-44 et R104-12 et R104-33 à 37.

- code de l'environnement et notamment ses articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-46 ;
- 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 ;
- 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 ;
- décision n° E 23000016/33 en date du 08/02/2023 du Président du Tribunal Administratif de Bordeaux, désignant le Commissaire enquêteur ;

I – 4 Composition du dossier

La délibération du conseil municipal du 02/02/2023

L'arrêté municipal n°44/2023 de mise à l'enquête publique du 13 février 2023

L'avis de publicité de l'enquête publique :

Notice d'auto-évaluation et l'avis conforme de la MRAE

La note complémentaire au rapport de présentation du PLU

Le règlement écrit du Plan local d'urbanisme avant modification

Le règlement écrit du Plan local d'urbanisme après modification

Le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation avant modification

Le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation après modification

L'arrêté prescrivant la modification

L'avis des personnes publiques associées

Le plan global de zonage

Le plan sud de modification

I - 5 Nature et description du projet

La modification du PLU porte sur quatre points

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

Le respect de la loi ALUR et des dispositions du PADD qui imposent une densification de la zone urbaine a des incidences paysagères et esthétiques dans des voiries étroites de largeur inférieure à 7m. Pour les limiter, des règles de recul pour les constructions nouvelles et de hauteur pour l'extension de constructions existantes ont été définies (art 6 de la zone UA).

En vue de maintenir la réalisation de débords et d'avant-toits, contrariée par la diminution de la largeur des parcelles et conserver ainsi une forme d'habitat traditionnel et l'identité locale, le recul des constructions sera calculé au nu du mur. Les articles 6,7 et 8 du règlement des zones urbaines et des zones à urbaniser sont modifiées en conséquence.

Il apparaît plus pertinent de moduler le pourcentage de surfaces non imperméabilisées en fonction des zones pour permettre l'infiltration des eaux en cohérence avec l'emprise au sol. Il passe de 30% à 20% en zone UA, de 30 à 40% en

zone UC, est maintenu à 30% pour toutes autres zones et passe. Les modifications de pourcentage et de rédaction sont portées dans l'article 13 du règlement des zones.

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

Les dispositions de servitudes de mixité sociale sont modifiées et imposent pour la réalisation ou le changement de destination d'au moins 4 logements, le pourcentage de 35% de logements sociaux (arrondi à l'unité supérieure). Ces dispositions s'appliquent à l'intégralité des zones UA, UC, 1AU.

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

Il s'agit de modifier la desserte de l'OAP du site Montagne visant à 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).

Pour la zone d'activités de la Grande Lande, il s'agit 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. Cette évolution conduit à corriger le découpage des îlots de la zone d'aménagement, de deux à trois.

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

L'emplacement réservé n°1, 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.

I – 6 Avis des services

La commune a adressé son projet de modification le 10 janvier 2023, à la préfecture, à la COBAN (Communauté des communes du Bassin d'Arcachon Nord) et aux personnes publiques associées suivantes,

- Conseil régional de Nouvelle Aquitaine
- Conseil départemental de Gironde
- le SYndicat Bassin d'ARcachon VAI de Leyre (SYBARVAL)
- Parc Naturel Régional-Landes Gascogne
- Chambre de Commerce et d'Industrie
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- Chambre d'agriculture
- Comité Régional de la Conchyliculture

Le SYBARVAL a exprimé un avis favorable au projet de modification du PLU mais regrette cependant que les impacts en termes de flux routiers consécutifs à la modification de l'OAP du site « Montagne » n'ont pas été évalués et observe que la densité de logements de cette OAP est inférieure à la densité moyenne fixée pour l'ensemble de la commune.

La chambre des métiers et de l'artisanat a émis un avis favorable.

La DDTM soulève la non prise en compte d'observations formulées par l'Etat en 2017 concernant les OAP « Montagne » et « Grande Lande », relatives au risque incendie, au risque inondation, aux enjeux environnementaux. La DDTM relève une évolution du pourcentage de non imperméabilisation en zones UA et UC mais souligne que la loi climat et résilience du 24 août 2021 vise une ambition plus grande en matière de réduction de consommations d'espaces et d'artificialisation.

Sans réponse de la part des destinataires, leur avis est réputé favorable.

A noter une demande de précisions complémentaires de la COBAN : d'une part sur la définition du terme de « plateforme » utilisé dans le modificatif du règlement de l'UA6 et d'autre part si le pourcentage de surfaces imperméabilisées peut se lire en incluant un espace vert commun ou se comprendre pour chaque parcelle. La COBAN demande enfin la reprise du plan des servitudes d'utilités publiques afin de pouvoir l'inclure à la cartographie intragéo.

II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

II – 1 Avant le début de l'enquête publique

Sur la base d'un travail d'auto-évaluation de la commune, le projet de modification a été soumis à la Mission Régionale d'Aménagement Environnemental (MRAE) qui a rendu un avis conforme le 8 décembre 2022 sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale (pièces du dossier et PJ n°5)

Par décision n°E23000016/33 en date du 08 février 2023, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Bordeaux nous a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique de modification n°1, dite de droit commun, du PLU de la commune d'Arès.

La mise au point de l'Arrêté municipal de mise à l'enquête et des dispositions de publicité a été effectuée par voie numérique avec le service urbanisme. Le dossier sous forme numérique nous a été remis le 14 février 2023 et sous forme papier le 21 février 2023.

Le 21 Février 2023, Madame Valérie DUGENY du Service Urbanisme de la commune nous a piloté sur le territoire de la commune, en commentant et décrivant les évolutions à venir sur les sites concernés par la modification du PLU. Nous avons effectué personnellement d'autres visites de sites en cours d'enquête (allée des rosignols – rue du XIV juillet, avenue de la Libération).

Nous avons paraphé le registre et précisé les conditions d'organisation matérielle des permanences, d'accueil du public pendant et hors des permanences.

Les modalités de mise en place du registre électronique pour recueillir les observations du public a été précisé à cette occasion. La commune d'Audenge a confié à la société **Préambule** la mise en place et le fonctionnement de ce registre. Nous avons

vérifié le bon accès au registre et la complétude du dossier sur le site dès l'ouverture de l'enquête.

II – 2 Publicité et déroulement de l'enquête publique

L'arrêté n° 44/2023 du 13 février 2023 de mise à l'enquête a été affiché en Mairie et l'avis d'enquête correspondant a été affiché sur sites le 17 février 2023.

L'avis d'ouverture d'enquête publique a fait l'objet de parutions dans la presse locale

- dans les éditions de la dépêche du bassin les 16 février 2023 et 9 mars 2023
- dans les éditions des *échos judiciaires girondins*, les 17 février 2023 et 10 mars 2023

Les affichages réglementaires de l'avis d'enquête prévus à l'article 10 de l'arrêté municipal du 13 février 2023 ont été réalisés à la Mairie et sur site, 15 jours avant l'ouverture de l'enquête. L'organisation de l'enquête publique a été mentionnée sur les panneaux lumineux de la commune.

Les parutions dans la presse, l'attestation d'affichage en mairie de l'avis d'enquête, sont fournis en pièce jointe n°2. Il nous a été transmis les photos des affichages sur sites de l'avis d'enquête dont nous avons pu constater la présence lors de nos visites de sites.

Les permanences prévues à la Mairie d'Arès ont été tenues conformément à l'arrêté municipal de mise à l'enquête, les

- 06 mars 2023 de 9h00 à 12h00,
- 23 mars 2023 de 09h00 à 12h00,
- 06 avril 2023 de 14h00 à 17h00,

Nous avons rencontré le Maire, le 6 mars 2023.

Le Jeudi 06 avril 2023 à 17 heures, le temps légal de l'enquête étant expiré, le registre électronique a été fermé et le registre papier, clôturé par le commissaire enquêteur.

Le fonctionnement du registre électronique a été satisfaisant. Par ce moyen, nous avons été informé régulièrement du nombre de consultations et de téléchargements du dossier ainsi que du dépôt des contributions.

II - 3 Après la fin de la période d'enquête publique

Nous avons rencontré le Maire et le service instructeur le 14 avril 2023 afin de remettre et commenter le procès-verbal de synthèse qui recense les observations et propositions du public et rappelé les remarques des services. La commune a remis son mémoire de réponse sous forme informatique, le 26 avril 2023.

III - SYNTHÈSE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS.

III – 1 Etat comptable des contributions du public

Quatre contributions manuscrites ont été recueillies sur le registre papier et trois notes/lettres reçues ont été annexées.

Vingt contributions numérotées de 1 à 20 ont été recensées sur le registre électronique : les contributions 1(test du registre par le CE) et 16 (correction d'erreur) ne sont pas analysées. Sept contributions proviennent de la même origine (adresse IP) et trois sont le fait d'anonymes.

652 visiteurs uniques ont consulté le dossier, 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.

III – 2 Contributions du public et réponses de la commune,

Les contributions reçues du public sont jointes en PJ n°4 in extenso. Après une analyse traduite par le procès-verbal de synthèse (PJ n°3), nous les avons regroupées par thèmes, quelles que soient leur mode de collecte et invité la commune à faire des réponses groupées aux 21 questions posées (Q1àQ21) sur la base des contributions recensées dans le procès-verbal de synthèse.

III-2-1 OAP site Grande Lande - desserte routière

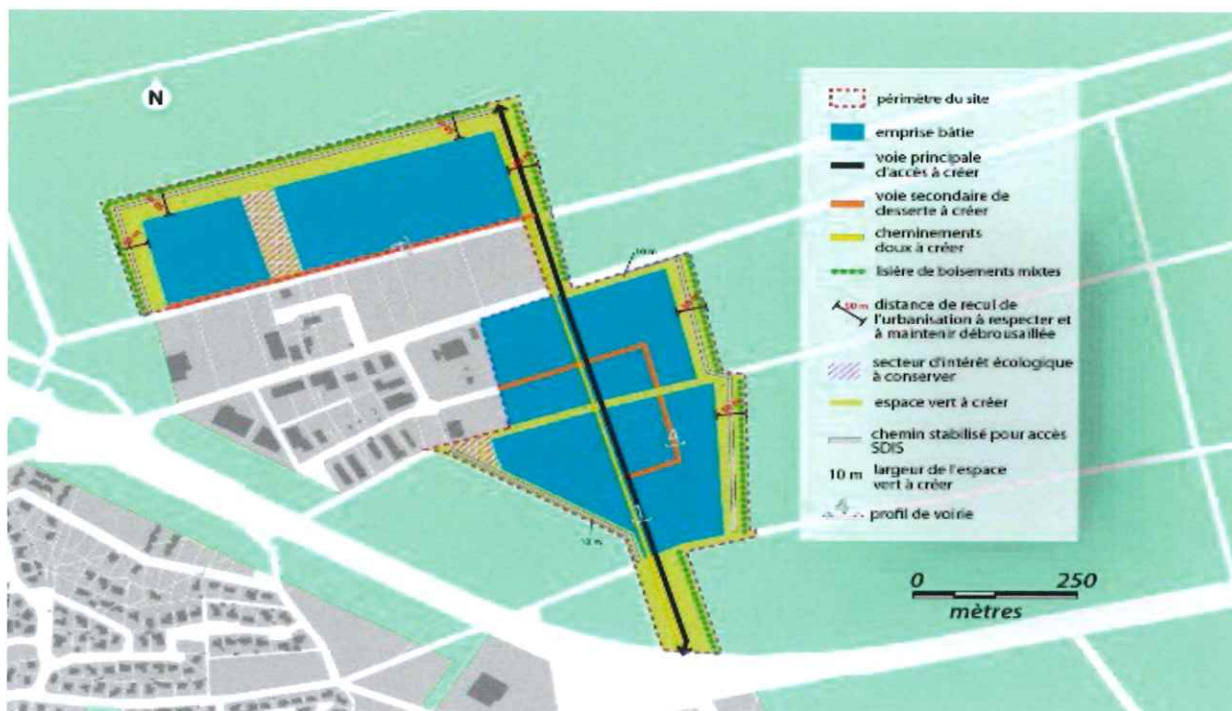
L'étalement urbain consécutif à l'OAP Grande Lande augmente ----- le trafic routier au détriment des boisements et milieux naturels et qu'ainsi la lutte contre le dérèglement climatique n'a pas été pris en compte (Q18).

La desserte risque d'être insuffisante si le développement de l'activité économique de la zone n'est pas pris en compte (Q13).

Cette intersection ne doit-elle pas être adaptée pour faciliter l'entrée/sortie de véhicules lourds ? Quel type de franchissement de la route à grande circulation est prévu pour le cheminement doux ? (Q5).

Réponse de la commune Q18 : *La procédure de modification n'implique aucune évolution du périmètre de la zone de la Grande Lande. Il n'en résulte donc aucune aggravation de l'exposition au risque et aucune incidence environnementale notable.*

Réponse de la commune Q5-Q13 : *Le giratoire aménagé par le département sur la D106 paraît suffisamment dimensionné pour gérer les flux de circulation attendus dans la zone ; étant précisé que l'accès à la future zone d'activités existe déjà. Au stade des études opérationnelles, les solutions techniques retenues pour la sécurisation des modes de déplacement alternatifs à l'automobile pourront être précisées, en concertation avec les services du conseil départemental, gestionnaire de la voie.*



III-2-2 : OAP site Montagne – Desserte routière

Les impacts en termes de flux routiers consécutifs à la modification de l'OAP du site « Montagne » n'ont pas été évalués (SYBARVAL) (Q1)

S'agissant de la modification de l'OAP « la Montagne », il est estimé indispensable de relier au sud la voirie à construire à celle existante (Q12).

Réponse de la commune Q1 : C'est précisément l'incidence négative notable induite par la création d'une voie de desserte donnant directement accès sur un ensemble pavillonnaire à l'ouest du terrain d'assiette du projet qui a motivé le choix de la collectivité. Dans le cadre de la procédure de modification, il est en effet prévu de reporter le trafic prévisible vers les giratoires récemment créés au nord du site de la Montagne. Par ailleurs, les incidences quantitatives induites par la réalisation du projet pourront être évaluées dans le cadre de la préparation des dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme. Une telle information sera en effet indispensable pour permettre d'apprécier la conformité du projet aux dispositions prévues à l'article 3 du règlement de la zone. S'agissant de la densité moyenne, la commune n'a pas souhaité modifier la programmation retenue lors de la dernière révision du PLU.

Réponse de la commune Q12 : Le terrain au sud de la Montagne est protégé au titre des espaces boisés classés (EBC) ; étant rappelé que ce classement répond notamment aux obligations de la loi littoral qui imposent le classement des ensembles boisés les plus significatifs (article L.121-27 du code de l'urbanisme). Cette solution ne peut donc pas être retenue.

III-2-3 : Risque incendie et inondation

La DDTM soulève la non prise en compte d'observations formulées par l'Etat en 2017 concernant les OAP « Montagne » et « Grande Lande », relatives au risque incendie, au risque inondation, aux enjeux environnementaux (Q3).

Réponse de la commune Q3 : Le PLU approuvé en 2017 comportait des règles adaptées et proportionnées aux risques et enjeux environnementaux décelés sur le territoire. La commune n'a pas porté atteinte aux mesures édictées pour assurer la prise en compte des intérêts précités. Les consultations et les pièces exigées dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation permettront de garantir la prise en compte des risques et enjeux évoqués (en fonction des seuils : loi sur l'eau, examen au cas par cas, défrichement, consultation du SDIS...).

III-2-4 : Augmentation de la part de logements sociaux

Nous nous interrogeons sur l'urgence de ces nouvelles dispositions de servitude de mixité sociale et leur caractère réaliste (2 logements sur 4 !!!). Les quotas ne sont imposés qu'aux communes de plus de 15000 habitants (Q14)

S'interroge sur les risques engendrés par la modification de pourcentage de logements locatifs sociaux : craint une mixité forcée et un découragement des entreprises pour construire (Q21).

Réponse de la commune Q14-Q21 : La programmation en matière de logements locatifs sociaux relève moins du SCoT (qui peut certes formuler des orientations en matière de mixité sociale) que du Programme Local de l'Habitat (PLH), qui intègre des objectifs minimums en matière de production de logements, notamment en matière sociale. Par ailleurs, les services de la DDTM ont confirmé dans leur avis l'urgence associée à un renforcement des obligations imposées en matière de production de logements sociaux.

III-2-5 : Gestion du tissu urbain – (règles de recul et gestion de hauteur)

Précision sur la définition du terme de « plateforme » utilisé dans le modificatif du règlement de l'UA6 (Q2)

Conteste que la gestion plus fine des reculs en fonction des hauteurs peut avoir un impact préjudiciable sur la constructibilité et sur la perméabilité des parcelles (déjà impactée par la baisse à 20%) (Q9).

Considère que les règles de calcul et de retrait en cas de réalisation d'avant-toits vont à l'encontre du maintien de l'identité du tissu urbain Arésien et propose une solution une modification de l'article 11 de chaque zone (Q11).

Réponse de la commune Q2 : (1) La plateforme correspond à l'emprise publique, d'une limite à l'autre, et non uniquement à la chaussée des voies concernées.

(2) Une précision technique doit en effet être apportée, afin de clarifier le sens des dispositions prévues à l'article 13 du règlement du PLU. Ce point sera examiné avant l'approbation de la procédure de modification du PLU.

Enfin, s'agissant des servitudes d'utilité publique, il est rappelé qu'en vertu des dispositions prévues à l'article L.133-3 du code de l'urbanisme, « tout gestionnaire d'une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat transmet à l'Etat, sous format électronique en vue de son insertion dans le portail national de l'urbanisme, la servitude dont il assure la gestion. » Cette obligation est entrée en vigueur le 1er juillet 2015. Une partie des servitudes peut être collectée sur le géoportail de l'urbanisme. Pour les servitudes non disponibles par ce biais, il convient de se rapprocher de chaque gestionnaire défaillant.

Réponse de la commune Q9 : La modulation des hauteurs vise à réduire l'impact paysager et urbain de la densification en zone UA. Son impact sur la perméabilité des parcelles est considéré comme négligeable ; ce que n'a pas contesté la mission régionale d'autorité environnementale lors de l'analyse du dossier avant l'émission de l'avis conforme portant dispense d'évaluation environnementale. L'impact sur la constructibilité paraît limité.

Réponse de la commune Q11 : Les règles proposées par la commune visent au contraire à maintenir les caractéristiques typiques de l'architecture Arésienne, en évitant de contraindre la réalisation d'avants toits aux dimensions généreuses, dans un contexte de renforcement de l'occupation des espaces bâtis. Une précision pourra être apportée à ce sujet avant l'approbation du dossier, afin de clarifier l'application de la règle.

III-2-6 : Artificialisation des sols

La DDTM relève une évolution du pourcentage de non imperméabilisation en zones UA et UC mais souligne que la loi climat et résilience du 24 août 2021 vise une ambition plus grande en matière de réduction de consommations d'espaces et d'artificialisation. (Q4)

Regret pour la diminution à 20% en zone UA alors que le réseau d'évacuation est ancien et incompréhension pour la différence de pourcentage entre les zones UB/AU et UC (Q10)

Se soucie de la réponse du SIBA à la modification de l'article 13 en rapport au risque d'inondation (Q20)

Le pourcentage de surfaces imperméabilisées peut se lire en incluant un espace vert commun ou se comprendre pour chaque parcelle (Q2)

Réponse de la commune Q4 : La modulation des seuils vise à concilier différents impératifs pouvant impliquer des solutions contraires : d'une part la densification des espaces bâtis, qui conduit à réduire les exigences en matière de surfaces en pleine terre, et d'autre part la prise en compte des enjeux climatiques et des risques de ruissellement, qui impose au contraire de maintenir des exigences suffisamment élevées en matière de surfaces en pleine terre. Pour orienter sa démarche, la commune s'est appuyée sur une analyse préalable de l'imperméabilisation des sols constatée au sein des différentes zones du PLU. Elle a pu constater une imperméabilisation importante en zone UA (pouvant atteindre 100% sur certaines unités foncières) et au contraire une imperméabilisation nettement plus faible dans les secteurs à dominante pavillonnaire. La commune s'est donc appuyée sur cette analyse pour moduler l'exigence en matière d'espaces en pleine terre, en tenant compte du niveau d'imperméabilisation actuellement constaté au sein des différentes zones du PLU.

Réponse de la commune Q10 : La modulation des obligations en matière de surfaces perméables tient compte de la réalité de l'occupation des sols constatée sur le terrain à l'heure actuelle, avec une imperméabilisation plus forte en zone UA et a contrario plus faible en zone UC. L'intérêt d'une réduction des exigences en matière de

surfaces non imperméabilisées en zone UA a été reconnu par les services de la DDTM, notamment afin de permettre une densification du centre urbain.

Réponse de la commune Q20 : Le SIBA ne fait pas partie des personnes publiques associées dont la notification est prévue par les textes en vigueur. Il n'a donc pas émis d'avis au sujet de la procédure de modification.

Réponse de la commune Q2 : (1) La plateforme correspond à l'emprise publique, d'une limite à l'autre, et non uniquement à la chaussée des voies concernées.

(2) Une précision technique doit en effet être apportée, afin de clarifier le sens des dispositions prévues à l'article 13 du règlement du PLU. Ce point sera examiné avant l'approbation de la procédure de modification du PLU.

Enfin, s'agissant des servitudes d'utilité publique, il est rappelé qu'en vertu des dispositions prévues à l'article L.133-3 du code de l'urbanisme, « tout gestionnaire d'une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat transmet à l'Etat, sous format électronique en vue de son insertion dans le portail national de l'urbanisme, la servitude dont il assure la gestion. » Cette obligation est entrée en vigueur le 1er juillet 2015. Une partie des servitudes peut être collectée sur le géoportail de l'urbanisme. Pour les servitudes non disponibles par ce biais, il convient de se rapprocher de chaque gestionnaire défaillant.

III-2-7 : Modification espace réservé (espace Brémontier) – (Q6)

Après visite du site, nous formulons les interrogations suivantes

- L'accès des futurs occupants de trois lots se fera-t-il par l'allée des rossignols ?
- Les véhicules et engins de chantiers utilisés pour la construction sur les trois lots devront-ils emprunter l'allée des rossignols ?
- En cas d'incendie, l'accès du SDIS aux habitations bordant l'allée des rossignols et à l'espace boisé de la zone UE est-il garanti ?
- Quelle sont les solutions envisagées (... geables) pour répondre à ces inquiétudes ?

(Q7) - Pouvez-vous détailler la légende des deux plans figurant aux Pages 42-43 de la note complémentaire au rapport de présentation (notamment trois surfaces hachurées - périmètre couvert par le permis de construire en projet, piste cyclable, allée des rossignols). Nous souhaitons joindre ce nouveau plan au rapport d'enquête pour illustrer l'interrogation déposée par Mme Thibaut.

Quelle est la date de dépôt de ce permis de construire

Réponse de la commune Q6 : Dans ce secteur, il est rappelé qu'un permis de construire a été accordé au printemps 2021, pour la construction de trois logements. Cette autorisation, affichée sur le terrain d'assiette du projet, est toujours valide. Elle a été accordée pour un projet de logements sociaux ; conformément au règlement de la zone UE. A cet égard, il serait incorrect de considérer que l'évolution du PLU, impliquant le reclassement en zone UC des terrains concernés, serait à l'origine des incidences décrites dans la question. Néanmoins, la configuration du secteur implique en effet une vigilance particulière au sujet de la réalisation des accès et de la desserte, tant pour l'accès des engins d'incendie et de secours que pour l'organisation de la collecte des ordures ménagères. La saisine des services compétents pour la gestion de ces deux missions de service public n'est pas au nombre de celles imposées lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Néanmoins, compte tenu des enjeux, la commune s'engage à

III-2-8 : Dossier et Procédure d'enquête publique

Conteste la procédure de modification du PLU considérant que l'abaissement du seuil déclenchant le l'obligation de production de logements locatifs changent les orientations du PADD (&3.1) et oblige une procédure de révision. (Q8)

Soutient que la validité de « l'arrêté » du Maire du conseil municipal qui n'a pas été soumis au conseil municipal. (Q8)

Il existe des Erreurs et omissions dans le dossier (Q16)

Manque d'information et de concertation (Q17)

Regrette l'absence d'une réunion publique pour présenter le projet et sollicite une prolongation de l'enquête publique pour ce faire. (Q19)

Se soucie de la réponse du SIBA à la modification de l'article 13 en rapport au risque d'inondation (Q20)

Réponse de la commune Q16 : *L'analyse de l'état initial de l'environnement réalisée à l'occasion de la préparation du dossier de modification du PLU est proportionnée aux enjeux décelés. C'est ce qui a conduit la Mission Régionale d'Autorité Environnementale à conclure à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour ce dossier.*

Réponse de la commune Q17-Q19 : *La procédure de modification n'a pas été soumise à concertation préalable, dès lors que l'évaluation environnementale n'était pas requise. La collectivité a ainsi fait application des dispositions prévues à l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme. L'enquête publique a permis l'expression des observations et propositions du public dans de bonnes conditions, comme le révèle le nombre élevé de téléchargements du dossier et de remarques formulées.*

Réponse de la commune Q8 : *Le renforcement des exigences prévues en matière de production de logements locatifs sociaux ne contredit aucune orientation générale du PADD. Au contraire, l'évolution du PLU sur ce point contribue à mettre en œuvre la diversification des produits immobiliers et fonciers promue par le PADD. Il est noté que les services de la DDTM ont noté positivement cette évolution. Par ailleurs les dispositions du code de l'urbanisme précisent bien que la procédure de modification est engagée à l'initiative du maire et non du conseil municipal, contrairement à la procédure de révision du PLU.*

Réponse de la commune Q20 : *Le SIBA ne fait pas partie des personnes publiques associées dont la notification est prévue par les textes en vigueur. Il n'a donc pas émis d'avis au sujet de la procédure de modification.*

III-2-9 : lettre de Mr Mme Avrane

Fait observer une modification de la carte cadastrale faisant disparaître un espace boisé classé sur la parcelle 439. S'agit-il d'un déclassement ou d'une erreur ? (Q15).

Réponse de la commune Q15 : *Il s'agit clairement d'une erreur matérielle qui sera corrigée avant l'approbation de la procédure ; aucune réduction d'une protection édictée afin de préserver les espaces naturels et les paysages n'étant opérée à l'occasion de la modification du PLU.*

III-2-10 : Revendication de classer les parcelles en « espace naturel ou espace boisé à classer ou à protéger.

A - Les contributions individuelles 6,16,17,18,19,20 et la contribution 8 des « amis d'Arès » (sur registre électronique - cf PJ n°4), essentiellement riverains du lotissement des mimosas, revendiquent le classement de la parcelle AO68 en zone naturelle et espace boisé à conserver et exprime leur désaccord sur le classement actuel UC.

Les contributions individuelles 2,3,5,10,11,12,13,14 et la contribution 9 du collectif du bois des lugées (cf PJ n°4), essentiellement riverains du bois des Lugées, revendiquent le classement des parcelles AY253, AY254, AY255, AY256 en zone naturelle et espace boisé à conserver et exprime leur désaccord sur le classement actuel 1AU en zone future à urbaniser.

Les revendications ci-dessus sont également soutenues par les contributions n° 4,7 et 15.

Commentaires du CE : Quelle que soit la légitimité ou la pertinence de ces revendications, nous observons que le classement des parcelles mentionnées n'est pas modifié par la présente procédure de modification : maintien en UC pour AO68, 1AU pour AY253, AY254, AY255 et AY256.

Ces contributions relativement nombreuses ont été à l'origine de mobilisations (voir articles de presse PJ n°5). Malgré leur caractère ne relevant pas de l'enquête publique, nous avons donc estimé qu'elles devaient être mentionnées dans ce rapport.

B - Les contributions n° 4,7 et 15 sur registre électronique s'interrogent également sur des problèmes déjà soulevés dans les thèmes précédents, en strict rapport avec l'objet de l'enquête publique et qui ont donc fait l'objet de réponses de la part de la commune (procédure, gestion des risques, dessertes routières.....).

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 de 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.

Daniel Maguerez
Commissaire enquêteur

