

Enquête publique pour la révision du plan local d'urbanisme  
de la commune d'Arès

COMMUNE D'ARÈS

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE  
Février 2017

\*\*\* DRAFT \*\*\*

Commissaire enquêteur  
Eric Piboyeux  
36, Allées Haussmann – appt. 164  
33300 Bordeaux  
ericpiboyeux@gmail.com

## Table des matières

1	Généralités.....	4
1.1	Objet de l'enquête .....	4
1.2	Cadre juridique .....	4
1.3	Composition du dossier .....	5
1.4	Nature et caractéristique du projet.....	6
1.5	Relation des avis exprimés avant l'enquête .....	7
1.6	Synthèse de la partie « généralités » .....	8
2	Organisation de l'enquête.....	9
2.1	Modalités de l'enquête .....	9
2.2	Information du public.....	9
2.3	Mise à disposition du dossier .....	10
2.4	Organisation des permanences et visites.....	10
2.5	Faits marquants et climat .....	10
2.6	Clôture de l'enquête .....	10
2.7	Relation comptable des observations .....	11
2.8	Synthèse de la partie « organisation ».....	13
3	Présentation détaillée des observations recueillies pendant le temps de l'enquête publique.....	14
3.1	Conventions pour la présentation et l'examen des observations .....	14
3.2	Présentation exhaustive des observations.....	14
3.3	Synthèse de la partie « analyse » .....	49
4	Conclusions et avis motivé.....	50
5	Annexes .....	51

**Partie réservée**  
\*\*\* DRAFT \*\*\*

## 1.6 Synthèse de la partie « généralités »

L'enquête porte sur une révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Arès.

Le dossier présenté se révèle très détaillé, richement illustrés, clair et complet. Les enjeux majeurs sont identifiés et traités et des réponses spécifiques sont données sous la forme d'orientation chiffrées et justifiées qui sont ensuite déclinées en dispositions réglementaires et aménagements.

Par ailleurs, il est à noter que l'ensemble des personnes publiques associées consultées ne témoigne pas d'opposition au projet.

## 2 Organisation de l'enquête

### 2.1 Modalités de l'enquête

#### Désignation tribunal administratif :

A la demande de Monsieur le Maire d'Arès, le tribunal administratif de Bordeaux a procédé à ma désignation, après consultation, en tant que commissaire-enquêteur pour le projet de révision du PLU. Cette désignation a été actée par la décision n°E16000097/ 33 du 03/06/2016. Ma mission a été étendue au projet de modification du périmètre de protection de l'Aérium d'Arès (monument historique) par une décision complémentaire du Tribunal administratif du 17/06/2016.

#### Réunions préparatoires :

Des échanges téléphoniques et une réunion préalable (le 09/08/2016) ont été organisées avec le service urbanisme de la mairie d'Arès, afin de présenter le dossier et ses enjeux, et pour définir les modalités d'organisation de l'enquête.

#### Arrêté d'enquête :

La marie d'Arès organisant l'enquête, a pris un arrêté municipal en date du 08/07/2016 (arrêté n°220/2016) afin d'acter les dispositions qui avaient été définies, et conformément aux dispositions générales de l'enquête publique du code de l'environnement.

L'avis d'enquête publique a été établi et vérifié avec la publication de cet arrêté.

### 2.2 Information du public

#### Publicité légale :

Les mesures de publicité et d'information du public ont été effectuées conformément aux prescriptions de l'article R.123-9 du code de l'environnement, par :

- Voie d'affichage en mairie d'Arès le temps de l'enquête, ainsi que dans de nombreux autres lieux de la ville ;
- Voie de presse dans les journaux :
  - « Dépêche du Bassin » en date du 28/07/2016 ;
  - « Le Courrier Français » en date du 29/07/2016 ;
  - « Dépêche du Bassin » en date du 25/08/2016 ;
  - « Le Courrier Français » en date du 26/08/2016 ;

Les enregistrements de ces éléments de publicité sont présentés en annexes de ce rapport.

#### Autres dispositions :

Une publication de l'avis sur le site internet de la commune a également été réalisée.

## 2.3 Mise à disposition du dossier

A l'ouverture de l'enquête, le 22 août 2016, j'ai :

- Paraphé le registre d'enquête qui avait été ouverte à la mairie ;
- Vérifié la concordance des pièces du dossier présenté au public par rapport au dossier qui m'avait été remis.

## 2.4 Organisation des permanences et visites

J'ai assuré les permanences en mairie d'Arès, conformément à l'arrêté municipal du 10/12/2015, les :

- 1) 22 août 2016 de 8h30 à 12h ;
- 2) 31 août 2016 de 8h30 à 12h;
- 3) 5 septembre 2016 de 13h30 à 18h ;
- 4) 15 septembre 2016 de 8h30 à 12h;
- 5) 23 septembre 2016 de 13h30 à 17h.

J'ai procédé à la visite des abords de certaines zones concernées par la révision du PLU (Aérium, esplanade Dartiguelongue, zone d'activité, Perrey, La Montagne, Avenue du 14 juillet, Avenue de la plage, principalement) les 31 août, 5 et 15 septembre.

## 2.5 Faits marquants et climat

L'enquête n'a donné lieu à aucun débordement ou fait marquant sur le temps des permanences ou en dehors et qui aurait pu m'être rapporté.

Il demeure, que l'ensemble des personnes ayant participé à l'enquête par leurs commentaires, l'a fait cordialement, qu'ils soient opposants ou non au projet.

Les services municipaux ont témoigné d'un très grand professionnalisme et ont répondu favorablement à mes demandes, avec une réelle volonté de faciliter la consultation et le débat public.

## 2.6 Clôture de l'enquête

A la clôture de l'enquête, le 23 septembre 2016 à 17h, les documents du dossier ont été retiré de la consultation, et j'ai, pour ma part, reçu le registre d'enquête et procédé à sa clôture.

Le 06 janvier 2017 le procès verbal d'enquête a été transmis au service de l'urbanisme. Ce document présente l'ensemble des observations sous forme chronologique, document comportant 35 pages et 50 pages d'annexe.

Le 16 janvier 2017, la mairie d'Arès a envoyé son mémoire en réponse, document de 3 pages et annexes comportant plusieurs documents techniques éclairants les réponses de la mairie.

## 2.7 Relation comptable des observations

L'enquête publique pour la révision du PLU organisée dans la commune d'Arès permis de recueillir 40 observations portées dans le registre ou déposées sous forme de courrier à la Mairie.

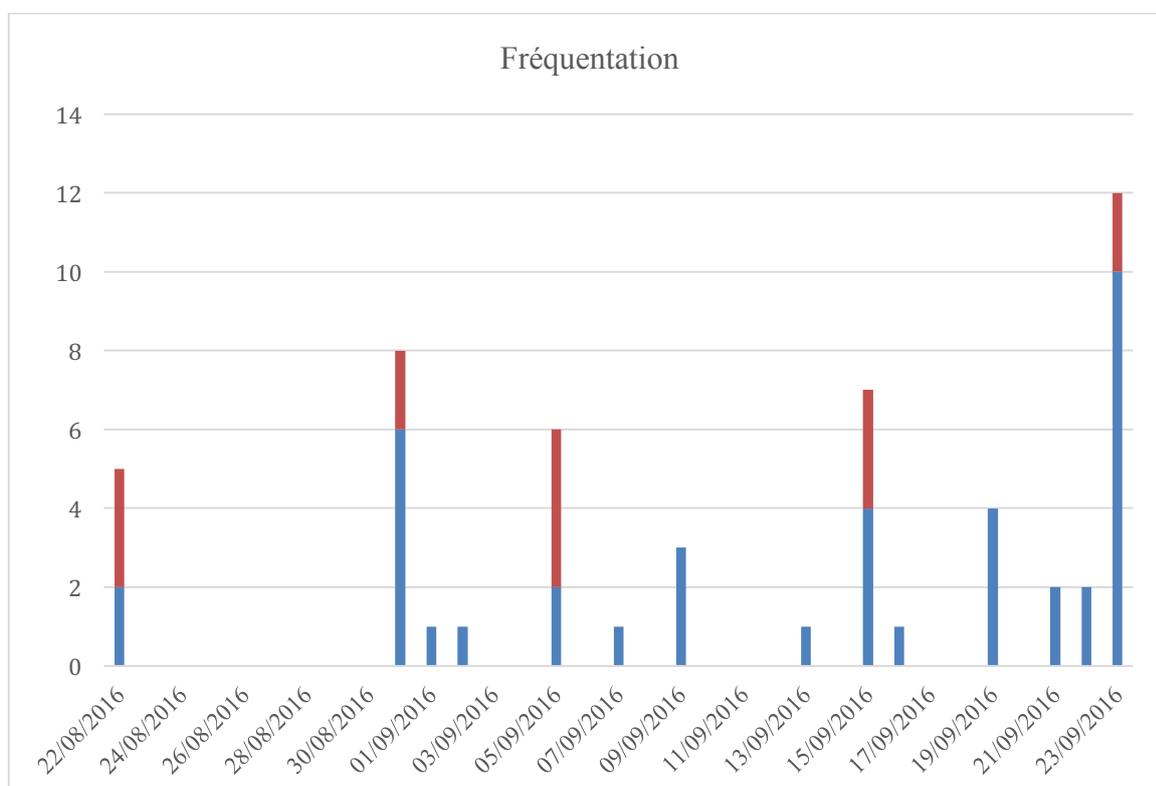
Le tableau ci-dessous présente un index de ces observations, avec un rappel du tome et de la page du registre, des thèmes abordés, le lien éventuel avec une autre observation (action de groupe par exemple), le nombre de pièces jointes au registres (courrier, carte, ...) et le nombre de contre-propositions formulées le cas échéant (colonne « CP »).

N° OBS	NOM	REGISTRE, PAGE	THÈME	LIEN	PIÈCES	CP
1	Mme Fabienne Lusseau	I, 2	Le Perrey-Sud			
2	M. et Mme Woodruff	I, 2	La Lande			
3	M. Jean-Pierre Labrunette	I, 3	Zonage			
4	Mme Publie	I, 3	Le Perrey-Sud	1		
5	M. Paul Portolano	I, 3	La Montagne			
6	Mme Béatrice Manoux	I, 3	Zonage		2	
7	M. Bernard Grave	I, 6	La Montagne			1
8	M. Jean-Paul Lanneluc	I, 6	Zonage			
9	M. et Mme Deymes	I, 7	Dartiguelongue		2	1
10	M. et Mme Le Barbier	I, 8	Dartiguelongue	9	1	1
11	M. Raulin	I, 9	La Montagne			
12	MM Alles et Fachaux	I, 9	Règlement UD			
13	M. et Mme Peys	I, 9	Zonage			
14	M. Jean Fournier	I, 10	Dartiguelongue		1	
15	M. Jean-François Quillet	I, 11	Général		1	
16	M. Bourdillat	I, 12	Dartiguelongue	9	1	1
17	M. Richard Mathonneau	I, 13	Perrey Nord			1
18	M. Jean-François Quillet	I, 14	Général	15	1	
19	M. et Mme Marmion	I, 15	Dartiguelongue	9	1	1
20	M. Jean-Marie Ducamin	I, 16	Zonage		1	1
21	M. Jean-Pierre Labrunette	I, 17	Zonage	3	1	1
22	Mme Pinchon	I, 18	Dartiguelongue	9	1	1
23	M. Henri Brun	I, 19	Dartiguelongue	9	1	1
24	M. Jacques Le Bouhellec	I, 20	Dartiguelongue	9	1	1
25	M. Claude Maximy	II, 2	Dartiguelongue		1	
26	M. et Mme Benoit	II, 4	Dartiguelongue	9	1	1
27	M. et Mme Jacquy	II, 5	Dartiguelongue	9	1	1
28	Mme Marmion	II, 6	Règlement UB	19	1	3
29	Mme Annie Duprat-Brussat	II, 7	Général			1

N° OBS	NOM	REGISTRE, PAGE	THÈME	LIEN	PIÈCES	CP
30	M. et Mme Saint Martin	II, 8	Dartiguelongue	9	1	1
31	M. Christian Daney	II, 9	Dartiguelongue	9	1	1
32	M. Michel Grobet	II, 10	Dartiguelongue	9	1	1
33	M. Storelli, CEBA	II, 11	Général		3	
34	M. et Mme Thomas	II, 12	La Montagne			
35	M. Alles	II, 13	Règlement UD	12	1	1
36	M. Paul Portolano	II, 14	La Montagne	5	1	1
37	Mme Ducroux, Association des amis de l'Aérium d'Arès	II, 15	Général		1	
38	M. Viry	II, 16	Général			
39	M. Xavier Daney	II, 17	Règlement UA		1	2
40	M. Philippe Fallot	II, 18	Règlement UC		2	1

Une présentation exhaustive des observations est proposée au paragraphe 3.

Le graphique de fréquentation illustre la répartition des jours de rédaction des observations, qui se répartissent uniformément sur le temps de l'enquête. En rouge, lors des permanences, ont été enregistrées les visites sans dépôt d'observations au registre. Au total, 47 personnes auront été reçues par le commissaire-enquêteur.



## 2.8 Synthèse de la partie « organisation »

Les modalités normales de l'enquête ont été mises en œuvre, notamment les mesures de publicité obligatoires. Le climat de l'enquête s'est révélé serein, et j'ai pu conduire cette consultation sans contrainte ni pression.

La participation s'est révélée importante et constructive avec 40 observations écrites, argumentées et suffisamment détaillées.

La réponse de la mairie à ces observations a permis d'apporter un complément d'information utile et pertinent.

### 3 Présentation détaillée des observations recueillies pendant le temps de l'enquête publique

#### 3.1 Conventions pour la présentation et l'examen des observations

Chaque observation portée au registre est identifiée par un numéro unique entre crochets [xx], et les éléments suivants sont systématiquement passés en revue :

- Le thème de l'observation, ou simplement la zone concernée par l'observation ;
- Le résumé de l'observation ;
- La formulation de contre-propositions explicites, chacune étant numérotée sur le modèle suivant : **CP n°1** « nature de la contre-propositions (...) »
- Les commentaires du commissaire-enquêteur, assortis le cas échéant de questions précises au porteur de projet.

Ces questions sont numérotées et repérées ainsi : **1 >** « Question (...) »

#### 3.2 Présentation exhaustive des observations

##### [01] **Mme Fabienne Lusseau**

Thème : « Le Perrey Sud », Parcelle 74

Observation(s) : Mme Lusseau souhaite avoir la confirmation de la création d'une voie de desserte depuis le futur lotissement du Perrey Sud vers son terrain actuellement sans voie d'accès.

Contre-proposition : Aucune

Commentaire(s) du Commissaire-enquêteur (CE) : Le document d'orientation fait figurer cette voie, dont la création répond à l'objectif général de résoudre le problème des dents creuses sur la commune et de densification.

**1 >** Une confirmation explicite par la Mairie pourra être donnée en réponse à ces observations.

**Pas de réponse spécifique de la Mairie d'Arès.**

**Analyse et position finale du CE :**

Les éléments du dossier semblent donc suffisants pour confirmer la création de ce nouvel accès, qui devra donc être intégré aux futures autorisations de constructions et d'aménagement.

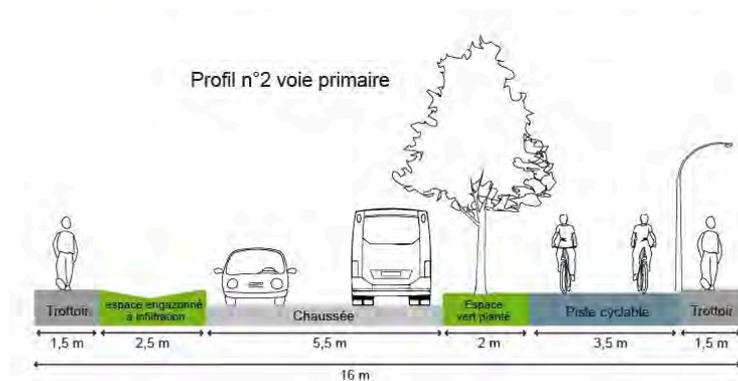
## [02] M. et Mme Woodruff

Thème : Quartier de La Lande, 28 Allée Maryse Bastié

Observation(s) : M. et Mme Woodruff sont « *préoccupés* » par la possible transformation du chemin vert en voie d'accès au futur lotissement de l'avenue de Bordeaux (site n°3 du document d'orientation d'aménagement et de programmation)

Contre-proposition : Aucune

Commentaire(s) du CE : L'observation sans être explicite, revient à demander la confirmation de l'accès retenu pour la desserte de ce lotissement. Le document d'orientation d'aménagement et de programmation indique clairement que c'est le type de profil de voie n°2 qui sera réalisé pour en prolongement de l'avenue de la forêt :



## [03] M. Jean-Pierre Labrunette

Thème : Zonage, Parcelle B 1656

Observation(s) : M. Labrunette souhaite avoir la confirmation que la parcelle B 1656 dont il est propriétaire est bien incluse dans le périmètre d'extension de la zone industrielle et commerciale route de Bordeaux.

Une demande complémentaire est adressée par messagerie électronique et fait l'objet de l'observation [21]

Contre-proposition : Aucune

Commentaire(s) du CE : Aucune demande complémentaire

#### **[04] Mme Publie**

Thème : Parcelle 74 « Le Perrey Sud » - Parcelle 74

Observation(s) : En prolongement de l'observation [1], Mme Publie indique être en procès avec Mme Lusseau concernant l'accès à son terrain, et souhaite également avoir la confirmation de la création d'une voie de desserte depuis le futur lotissement Perrey Sud ;

Contre-proposition : Aucune

Commentaire(s) du CE : La réponse est donnée avec le traitement de l'observation [1].

#### **[05] M. Paul Portolano**

Thème : Site n°4 « La Montagne », rue Albert Morange

Observation(s) : M. Portolano estime que la création d'une voie d'accès au futur lotissement risque de :

- Réduire la zone d'espace vert du lotissement les Arreneys ;
- Provoquer des nuisances sonores importantes dues au trafic ;
- Réduire la valeur des biens concernés.

Cette observation est complétée par une contribution ultérieure de M. Portolano et soutenue par plusieurs riverains, portant le numéro [36] dans ce document.

Contre-proposition : Aucune.

Commentaire(s) du CE : Une réponse globale pourra être donnée avec le traitement de l'observation [36].

#### **[06] Mme Béatrice Manoux**

Thème : Zonage, Camping « Le pot de Résine »

Observation(s) : Mme Manoux souhaite diviser sa propriété dédiée à une activité de camping et classée UK dans le projet de PLU :

- Une première partie deviendrait un lotissement de 13 lots et nécessiterait un classement adéquat ;
- Une seconde partie conserverait sa destination actuelle.

Cette seconde partie serait également destinée à devenir un lotissement lors de la cessation de l'activité de Mme Manoux prévue pour sa retraite.

La demande est assortie d'un plan reproduit en annexe, qui propose un aménagement pour le futur lotissement ; des espaces verts sont prévus à titre de servitudes pour la création d'une voie d'accès reliant la rue Ronsard et l'allée Saint Brice.

Contre-proposition : Aucune.

Commentaire(s) du CE : La proposition de Mme Manoux s'inscrit dans les objectifs généraux du PLU (création de 1000 logements), et le projet est cohérent avec la zone urbaine résidentielle environnante. La taille réduite du lotissement ne me paraît porter atteinte aux objectifs chiffrés de création de nouveaux logements que marginalement, et pourrait raisonnablement être intégré au projet de PLU.

Enfin, le propriétaire du terrain propose un projet construit et qui peut être mené en concertation avec les services municipaux, sachant que le calendrier de l'opération globale (en deux étapes) devra correspondre à une modification du PLU pour la réalisation de la deuxième phase du lotissement.

1 > Outre la faisabilité, la mairie pourra se prononcer sur l'opportunité de maintenir un camping dans cette zone, sur l'intérêt de création d'une nouvelle voie de circulation ;

**Pas de réponse spécifique de la Mairie d'Arès.**

**Analyse et position finale du CE :**

Cette proposition venant conforter l'effort de densification et de création de nouveaux logements, un avis favorable peut être donné à la proposition de Mme Manoux.

**[07] M. Bernard Grave**

Thème : La Montagne

Observation(s) : M. Grave estime que le projet de lotissement de la Montagne est « trop ambitieux » avec 480 logements potentiels (24 hectares x 20 logements/hectare).

Cette taille trop importante serait de nature à occasionner de nombreuses nuisances et à menacer la biodiversité de la zone.

Contre-proposition : CP n°1 Dimensionner le lotissement « *autour de 300 pavillons* ».

Commentaire(s) du CE : La lecture attentive du dossier d'enquête donne une réponse à cette contre-proposition : page 329 du rapport de présentation, on peut lire que le site de la Montagne prévoit 339 logements car seulement 70% des 24 hectares annoncés sont urbanisables.

On est donc dans un ordre de grandeur jugé comme acceptable par M. Grave.

## [08] Mme Jean-Paul Lanneluc

Thème : Zonage, Parcelles de la section AI et BE

Observation(s) : M. Lanneluc se questionne sur le fait que son terrain (parcelle B1790 section AI, plan n°4) n'ait pas été ajouté à l'îlot n°2.

Il souhaite par ailleurs que la parcelle A201 de la section BE (plan n°84) devienne « *constructible* » (superficie de 9000 m<sup>2</sup> environ d'après M. Lanneluc).

Contre-proposition : Aucune.

Commentaire(s) du CE : Aucune justification n'est avancée pour ces demandes ; le projet de PLU est pour sa part est raisonné, justifié et argumenté sur la base de la nombreuse documentation présentée à l'enquête.

En l'état, je ne recommande pas de donner suite aux demandes de M. Lanneluc.

1 > Néanmoins, la Mairie pourra étudier le cas des parcelles citées, et intégrer, ou non, ces modifications à son projet.

**Pas de réponse spécifique de la Mairie d'Arès.**

**Analyse et position finale du CE :**

Cette demande se trouve très éloignée des orientations générales du PLU, ne trouve donc pas de justification par l'équipe municipale. Je confirme ma première analyse et de ne pas donner suite.

## [09] M. et Mme Deymes

Thème : Esplanade Dartiguelongue

Observation(s) : M. et Mme Deymes joignent au registre la copie d'un courrier adressé à Mme Dominique Christian, sous-Préfète de l'arrondissement d'Arcachon. Ce courrier relaie l'inquiétude des riverains au sujet de la pérennité de la bande littorale de « L'esplanade Dartiguelongue » qui serait menacée par l'affaissement de deux structures de soutien : un terre-plein de remblais sableux et un perré, voire par l'absence de structure face à la jetée sur la partie sud, et face à l'avenue de la plage sur la partie nord.

Le courrier dresse une relation de causalité entre ce constat et, d'une part les intempéries et d'autre part les « *circulations perpétuelles* » (sic) de véhicules et de personnes (le « *piétinement* »)

Le courrier formule la contre-proposition suivante.

Contre-proposition : CP n°1 Classement de la zone en « Espace remarquable », ce qui permettrait la création d'une « *entité géographique appelant une politique spécifique d'aménagement, de protection et de mise en valeur* »

Commentaire(s) du CE : Le courrier n'est pas nominativement adressé à la mairie ou au commissaire-enquêteur, néanmoins il sera considéré comme tel. Il ne spécifie pas le type de règlement souhaité (actuellement UBli). Il convient de distinguer dans la réponse qui sera donnée :

1 > La Mairie pourra donner une position non-directement liée à la procédure de PLU, sur l'état des structures évoquées (perré, terre-plein, ...) et de la zone (s'affaisse-t-elle vraiment ?) et sur les perspectives d'amélioration ou d'entretien envisagées par ses services le cas échéant.

2 > S'il y a effectivement un risque, existe-t-il une relation pertinente avec le type de règlement d'urbanisme et de zonage ? En effet, une réparation du perré, si elle est pertinente, ne semble pas dépendre pas d'un classement en tant qu'espace remarquable ...

3 > La Mairie pourra indiquer son sentiment sur l'acceptation « sociale » des manifestations qui ont lieu sur cette zone, puisqu'il s'agit des raisons principalement évoquées notamment par le biais des photographies jointes au courrier, et donner des informations chiffrées sur ces événements (fréquence, fréquentation).

#### **Réponse de la Mairie d'Arès :**

« Sur les 40 observations portées dans le registre ou écrites, 14 concernent l'Esplanade Georges Dartiguelongue à partir d'un même courrier adressé à Mme la Sous-Préfète du Bassin d'Arcachon, mentionnant que cette esplanade serait menacée par l'affaissement du terre-plein et du fossé.

Aucun élément physique, pas plus que l'observation précise des lieux ne justifient cette affirmation.

Le classement comme demandé en « espace remarquable » ne résoudrait en aucun cas le problème, si problème il y avait, notamment sur le perré. Un tel classement empêcherait la réalisation de travaux comme vous l'avez souligné.

Le P.L.U en révision classe cette zone en zone UBli, non constructible à moins de 30 ml de la limite d'emprise du D.P.M avec une zone boisée protégée au titre de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme.

De plus cette zone est protégée par l'application de la loi Littoral.

Je joins, à toutes fins utiles, la copie de la réponse faite par Mme la Sous-Préfète à Mr DEYMES.

Commentaires personnels [de M. le Maire] : les riverains de cette zone essaient par tous les moyens d'obliger la Municipalité à ne plus faire de manifestations sur cet espace et notamment la « Fête de l'Huitre ».

### **Analyse et position finale du CE :**

Le courrier de Mme La Sous-Préfète du Bassin d'Arcachon (reproduit en annexe), confirme la position exprimée par la Mairie, aucun risque d'effondrement ou d'affaissement n'est avéré, les structures évoquées n'auraient aucun effet sur un confinement d'une submersion marine, le classement de la zone demandé ne réglerait aucun des éléments évoqués.

L'utilisation de cet espace pour les fêtes estivales semble réellement le cœur du problème pour ces riverains. En proportionnalité de ces quelques 10 jours par an de fêtes, le partage de cet espace public ne saurait remettre en question les orientations du projet de ce PLU et j'estime que les demandes ne sont donc pas fondées.

### **[10] M. et Mme Le Barbier**

Thème : Esplanade Dartiguelongue

Observation(s) : M. et Mme Le Barbier reprennent dans une lettre manuscrite une grande partie des constats et demandes du courrier cité à l'observation [09], et qui concerne exactement la même zone de l'esplanade Dartiguelongue.

Le courrier développe en plus l'idée que l'utilisation de la zone pour des festivités (estivales) serait en contradiction avec l'objectif n°2 du PADD « Embellir et assurer la qualité des espaces publics » ; ceci étant appuyé par un manque d'entretien de cet espace « au plus fort de la saison touristique ».

Contre-proposition : CP n°1 Classement « *très protecteur* » de la zone, néanmoins sans en préciser les modalités, et définir une priorité d'entretien et d'embellissement pour cet espace public.

Commentaire(s) du CE : Cette observation pourra être traitée avec la demande collective des riverains de la l'esplanade Dartiguelongue, cf [09].

### **[11] M. Raulin**

Thème : Site n°4 « La Montagne »

Observation(s) : M. Raulin estime le projet du site de la Montagne « ambitieux »

Sans être opposé à cet aménagement, il fait un rapport entre la destruction de la forêt et la construction de logements qui seront « *certainement des résidences secondaires* ».

Enfin, M. Raulin exprime l'idée que ce projet aura pour conséquence de rendre le lotissement « Mer et soleil » (dans lequel il réside), moins attractif.

Contre-proposition : Aucune

Commentaire(s) du CE : Pas de commentaire.

## [12] **MM. Alles et Fachaux, MGEN**

Thème : Règlement UD, EHPAD MGEN

Observation(s) : Messieurs Alles et Fachaux représentants la MGEN, propriétaire de l'EHPAD avenue de la plage, s'expriment contre deux dispositions du règlement et du zonage EBC sur la zone foncière de l'établissement.

Contre-proposition : Deux contre-propositions sont formulées :

1. La suppression d'un EBC constitué d'une haie le long de l'avenue de la plage, qui ne représenterait aucun intérêt végétal ni patrimonial ;
2. La modification de la règle du retrait des constructions à 15m pour la partie longeant l'avenue de la plage, au profit d'un droit à construire en limite de propriété.

Commentaire(s) du CE : Cette observation est complétée par le dépôt d'un courrier ultérieur [35] reprenant et développant ces demandes ; elles seront traitées ensemble.

## [13] **M. et Mme Peys**

Thème : Zonage, Houdins Nord

Observation(s) : M. et Mme Peys, propriétaires d'une parcelle de terrain dans le secteur Houdins Nord questionne sur la possibilité d'étendre « *à terme* » (sic) la zone Nh.

Contre-proposition : Aucune

Commentaire(s) du CE : La demande manque de précision (je n'ai pas les références cadastrales de ce terrain par exemple). La demande sans être formulée explicitement revient à demander l'extension de la zone Nh jusqu'au terrain de M. et Mme Peys. Par ailleurs, la présence ou non d'une construction, de réseaux, sont des points essentiels au traitement de cette demande.

Enfin, la demande stipulant « à terme », il semble que cette demande puisse ne pas être considérée dans le cadre de cette procédure, mais pourra être examinée avec plus de détail lors d'une prochaine modification du document d'urbanisme.

**Pas de réponse spécifique de la Mairie d'Arès**

**Analyse et position finale du CE :**

| Je confirme la position précédente : sans suite dans le cadre de cette procédure.

**[14] M. Jean Fournier**

Thème : Esplanade Dartiguelongue

Observation(s) : M. Fournier estime que face au risque de submersion marine, la réparation et « *peut être* » la surélévation des ouvrages et de l'esplanade Dartiguelongue sont impératifs.

Il désigne une inadéquation de systèmes d'évacuation des eaux pluviales et eaux usées en cas de forte marée, qui ne seraient que plus flagrante en cas de submersion marine.

Enfin, M. Fournier, semble pointer un problème de dégradation des trottoirs à la suite de travaux, et qui n'auraient pas été corrigés ; sans pour autant donner d'exemples précis.

Contre-proposition : Aucune

Commentaire(s) du CE : Cette observation a fait l'objet d'une note manuscrite sur le registre, difficilement lisible, puis du dépôt d'un courrier dactylographié reprenant les éléments laissés sur le registre. Les deux contributions ont été traitées comme une seule et unique observation.

**Pas de réponse spécifique de la Mairie d'Arès**

**Analyse et position finale du CE :**

| Aucune suite à donner dans le cadre de cette procédure.

**[15] M. Jean-François Quillet**

Thème : Général

Observation(s) : M. Quillet dresse un rapide historique de la gestion des eaux de surface à Arès, et donne son analyse d'un développement modifiant les fossés et les ruisseaux, réduisant les volumes d'eau qui agissaient comme des « *bassins de chasse* », avec pour conséquence une augmentation de l'envasement des plages.

Ainsi, il indique que face à ces problèmes, une attention particulière doit être portée pour l'aménagement des nouvelles zones à urbaniser.

Enfin, M. Quillet expose une affaire datant « *d'une dizaine d'année* » présumant de l'épandage de vase de dragage, et dont le sujet n'a pas pu être rattaché à la procédure de consultation du plan local d'urbanisme.

Contre-proposition : Aucune

Commentaire(s) du CE : M. Quillet illustre son courrier de nombreux noms de ruisseaux et de lieux, qu'il aurait été fastidieux de reproduire ici ; une copie de sa lettre est donc donnée en annexe de ce document.

### **Pas de réponse spécifique de la Mairie d'Arès**

#### **Analyse et position finale du CE :**

Malgré un intérêt réel pour la mémoire et réflexion portée par M. Quillet, les éléments techniques nécessaires d'aménagement seront traités dans le cadre des futures autorisations d'urbanisme. Ainsi, aucune suite concrète ne pourra être donnée à cette observation dans le cadre de cette procédure.

## **[16] M. Bourdillat**

Thème : Esplanade Dartiguelongue

Observation(s) : Dépôt d'un courrier dactylographié signé par M. Bourdillat et strictement identique à celle de l'observation [09].

Contre-proposition : Voir observation [09].

Commentaire(s) du CE : Cette observation relevant d'une action de groupe, elle sera traitée avec l'observation [09].

[17] **M. Richard Mathonneau**

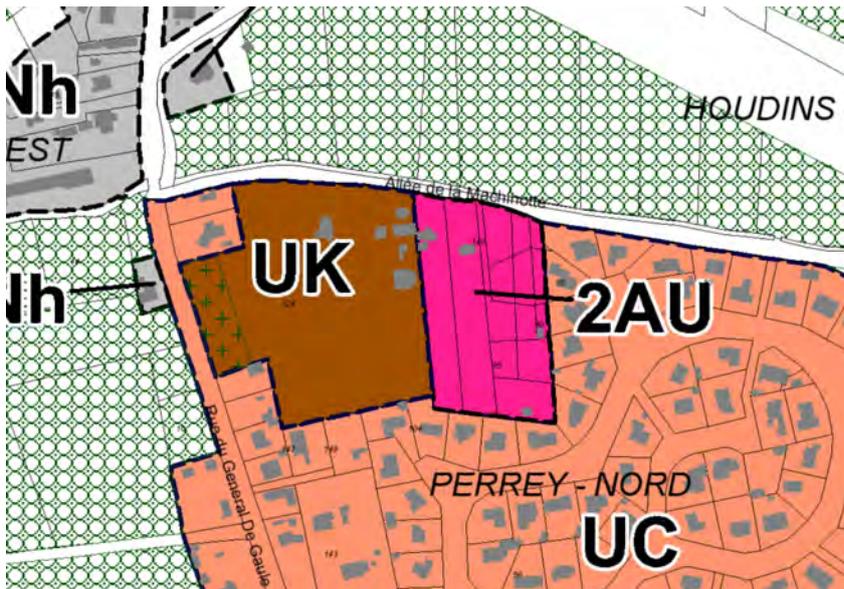
Thème : Perrey Nord

Observation(s) : Propriétaire du camping « La Canadienne », M. Mathonneau s'inquiète de la proximité d'une future zone à urbaniser (2AU) avec son entreprise, et notamment de la proximité de l'accès longeant le camping sur le chemin de la Machinotte, sources de nuisances pour ses clients.

Contre-proposition : **CP n°1** Changement de la zone 2AU en zone UK

Commentaire(s) du CE : Sur le ci-dessous on note la proximité immédiate du camping (UK) et de la nouvelle zone. Néanmoins, un classement UK contraindrait grandement les possibilités d'usage de ce terrain (aucun logement par exemple).

Par ailleurs, considérant que la zone 2AU correspond à une planification à moyen terme, qui ne sera effective qu'après une modification ou une révision du PLU, ce questionnement sera pertinent à ce moment, mais n'a pas à être traité dans le cadre de la présente procédure.



**Pas de réponse spécifique de la Mairie d'Arès**

**Analyse et position finale du CE :**

| Je confirme mon commentaire précédent.

### [18] M. Jean-François Quillet

Thème : Général

Observation(s) : Dépôt ou réception d'un courrier identique à celui de l'observation [15] ; il sera traité avec cette dernière.

Contre-proposition : Aucune

Commentaire(s) du CE : Voir observation [15]

### [19] M. et Mme Marmion

Thème : Esplanade Dartiguelongue

Observation(s) : Dépôt d'un courrier dactylographié signé par M. et Mme Marmion et strictement identique à celle de l'observation [09].

Contre-proposition : Voir observation [09].

Commentaire(s) du CE : Cette observation relevant d'une action de groupe, elle sera traitée avec l'observation [09].

### [20] M. Jean-Marie Ducamin

Thème : Zonage, Avenue de Bordeaux

Observation(s) : Propriétaire des parcelles AK2 et AK2 incluses dans le secteur 1AU de l'avenue de Bordeaux, M. Ducamin souhaite que ces terrains aient une vocation commerciale plutôt que résidentielle comme prévu au projet de PLU.

Contre-proposition : CP n°1 Classement en zone commerciale (pas de zonage explicitement demandé)

Commentaire(s) du CE : Les arguments de M. Ducamin sont parfaitement recevables : proximité de la zone d'activité existante (supermarché Lidl) et vocation intrinsèquement commerciale du terrain, exposé à des nuisances liées à la voie de circulation, et la nature des terrains voisins (pollution), qui sont davantage en adéquation avec cette destination.

Il me semble qu'une adaptation du projet dans ce sens, reste compatible avec les objectifs généraux du PLU, et qu'un zonage 1AUy ou Uy pourrait être adopté pour ces parcelles.

1 > La Mairie pourra se prononcer sur la faisabilité de cette adaptation.

### **Pas de réponse spécifique de la Mairie d'Arès**

#### **Analyse et position finale du CE :**

En l'absence de commentaire, cette adaptation du projet ne remet pas en question les grands équilibres du PLU. Tout au contraire, elle potentialise l'usage des ces terrains dans une continuité de la zone d'activité et commerciale.  
Je recommande donc sa mise en œuvre dans le PLU final.

### **[21] M. Jean-Pierre Labrunette**

Thème : Zonage, Houdins Nord / Grande Lande

Observation(s) : Propriétaire des parcelles BO3 et BO19, M. Labrunette souhaite qu'une partie des ces terrains deviennent constructibles pour la création de maisons individuelles en bois. Par ailleurs propriétaire de la parcelle B1656, M. Labrunette souhaite avoir confirmation que ce terrain est bien inclus dans le projet de zone d'activité de la Grande Lande (site n°7 du document d'orientation et d'aménagement et de programmation).

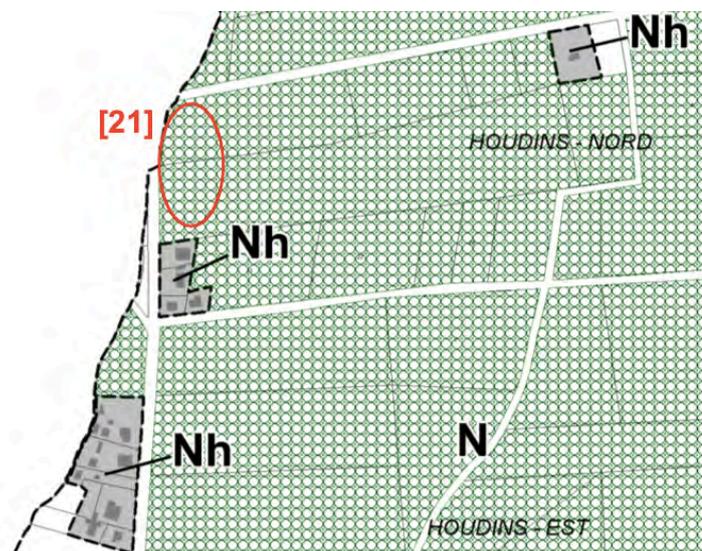
Contre-proposition : CP n°1 Classement (partiel) en zone constructible des parcelles BO3 et BO19, pour 1/3 de cette unité foncière (soit environ 1ha 61ca).

Commentaire(s) du CE : Cette observation complète la contribution [03] déposée sur le registre précédemment par M. Labrunette : elles seront traitées conjointement comme une unique observation.

1 > Une réponse explicite par la mairie peut être donnée concernant le terrain B1656 sur la zone d'activité de la Grande Lande.

Les terrains BO3 et BO19 étant en zone naturelle N et ne comportant aucune construction existante, une création d'une zone constructible ex-nihilo semble ne pas s'inscrire dans les orientations données pour ce PLU.

La qualité du projet porté par M. Labrunette, pas plus que la présence de constructions existantes voisines, ne sont de nature à valider un nouveau classement.



2 > La mairie pourra confirmer sa position par rapport à cet avis.

### **Pas de réponse spécifique de la Mairie d'Arès**

#### **Analyse et position finale du CE :**

Aucun élément justificatif ne vient argumenter la demande de M. Labrunette, qui s'inscrit donc en marge du projet de PLU et de ses orientations. Je recommande donc de ne pas donner suite à cette observation.

Le renforcement ou le développement des hameaux isolés de la commune pourra en revanche être évoqués dans de futures adaptations du PLU, ce qui n'est pas le cas dans le présent projet.

#### **[22] Mme Pinchon**

Thème : Esplanade Dartiguelongue

Observation(s) : Dépôt d'un courrier dactylographié signé par Mme Pinchon et strictement identique à celle de l'observation [09].

Contre-proposition : Voir observation [09].

Commentaire(s) du CE : Cette observation relevant d'une action de groupe, elle sera traitée avec l'observation [09].

#### **[23] M. Henri Brun**

Thème : Esplanade Dartiguelongue

Observation(s) : Dépôt d'un courrier dactylographié signé par M. Brun et strictement identique à celle de l'observation [09].

Contre-proposition : Voir observation [09].

Commentaire(s) du CE : Cette observation relevant d'une action de groupe, elle sera traitée avec l'observation [09].

## [24] M. Jacques Le Bouhellec

Thème : Esplanade Dartiguelongue

Observation(s) : Dépôt d'un courrier dactylographié signé par M. Le Bouhellec et strictement identique à celle de l'observation [09].

Contre-proposition : Voir observation [09].

Commentaire(s) du CE : Cette observation relevant d'une action de groupe, elle sera traitée avec l'observation [09].

## [25] M. Claude Maximy

Thème : Esplanade Dartiguelongue

Observation(s) : M. Maximy demande tout d'abord le classement en tant que « *arbre protégé* » de deux chênes de la place du 8 mai, car représentatifs de la végétation « *originale* » et « *menacés* » par les manifestations organisées dans cette zone.

M. Maximy défend également la protection de l'esplanade Dartiguelongue en tant que « *qu'espace remarquable* » sur la même position que l'observation [09].

Enfin, M. Maximy expose la dispersion de sable sur l'esplanade, les rues et propriétés avoisinantes.

Contre-proposition : Voir observation [09].

Commentaire(s) du CE : Le dernier point (sable) ne peut pas être relié à une préoccupation directe du projet de PLU, et ne sera donc pas traitée ici.

**1 >** La question du classement de l'esplanade Dartiguelongue sera traitée avec l'observation [09] dans le cadre de cette action de groupe.

**2 >** Concernant le classement de deux arbres dont la photographie jointe au registre est reproduite ici, la mairie pourra simplement préciser ses critères de classement et en quoi ces deux sujets n'ont pas été retenus.

Chêne liège sur la place du 8 mai



Chêne sur la place du 8 mai



## **Pas de réponse spécifique de la Mairie d'Arès**

### **Analyse et position finale du CE :**

En l'absence de commentaire de l'équipe municipale, j'estime que le travail effectué sur le classement des arbres remarquables est suffisant à défaut d'être exhaustif. Il s'agit d'un premier document qui pourra servir à de futurs avenants lors des prochaines adaptations du PLU.

A classer sans suite dans le présent projet.

### **[26] M. et Mme Benoit**

Thème : Esplanade Dartiguelongue

Observation(s) : Dépôt d'un courrier dactylographié signé par M. et Mme Benoit et strictement identique à celle de l'observation [09].

Contre-proposition : Voir observation [09].

Commentaire(s) du CE : Cette observation relevant d'une action de groupe, elle sera traitée avec l'observation [09].

### **[27] M. et Mme Jacquey**

Thème : Esplanade Dartiguelongue

Observation(s) : Dépôt d'un courrier dactylographié signé par M. et Mme Jacquey et strictement identique à celle de l'observation [09].

Contre-proposition : Voir observation [09].

Commentaire(s) du CE : Cette observation relevant d'une action de groupe, elle sera traitée avec l'observation [09].

### **[28] Mme Marmion**

Thème : Règlement UB

Observation(s) : Mme Marmion rejoint les préoccupations des riverains de l'esplanade Dartiguelongue à propos de l'affaissement des structures du perré, en mettant en cause également les activités et circulations organisées sur cette esplanade.

Mme Marmion aborde ensuite, de manière très précise le règlement UB, qui dans la rédaction proposée au projet ne permet de régler selon elle les problèmes de vis-à-vis créés par les nouvelles constructions à étage surplombant des propriétés plus anciennes et précédemment non exposées. Elle cite ainsi l'exemple de logements en seconde et troisième ligne, dotées de baies vitrées, balcons et coursives conçue pour avoir une « *vue sur le bassin* », mais avec aussi une vue directe sur les riverains « *au mépris du respect de la vie privée et de l'intimité* ». Des contre-propositions argumentées sont proposées dans le courrier, et sont présentées dans la partie suivante.

Enfin, Mme Marmion s'interroge sur l'interprétation à donner à l'article UB11 (sous article 11.1.1 a) concernant la « *restauration* » des toitures « *conformément aux règles de l'Art* » : s'agit-il simplement d'utiliser les tuiles indiquées en cas de rénovation, ou bien d'une remise en état avec les tuiles en question, pour les toitures qui auraient été réalisées différemment ? Une contre-proposition pour la rédaction de cet article est donnée.

Contre-proposition : CP n°1 - Concernant le règlement UB, et la gestion des vis-à-vis, Mme Marmion propose d'une part d'ajouter à l'article UB11 la prise en compte de l'environnement humain, par exemple sous la forme « *les constructions (...) devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement, y compris humain et notamment par rapport aux constructions situées alentours, et tenir compte du droit à l'intimité des voisins.* »

CP n°2 – Le règlement pourrait prévoir la possibilité de contre-mesures pour les constructions existantes qui ne respecteraient pas cette règle, notamment par une dérogation sur la hauteur des clôtures.

CP n°3 – Pour l'article 11.1.1 a) spécifier que « *les toitures (...) devront être rénovées conformément aux règles de l'Art* » à la place de « restaurées » pour lever cette ambiguïté.

Commentaire(s) du CE : Concernant les préoccupations liées à l'esplanade Dartiguelongue, une réponse sera donnée avec le traitement de l'observation [09].

1 > La mairie pourra répondre à la faisabilité juridique de la contre-proposition n°1 et la possibilité ou non de traiter dans le PLU, le problème réel de la gestion de l'intimité, qui devient un enjeu important avec la densification voulue pour les villes.

2 > Elle se prononcera également sur la possibilité d'un régime dérogatoire comme proposé dans la contre-proposition n°2, ou une gestion au cas par cas de ce type de problème

3 > Elle pourra préciser la différence retenue entre une construction balnéaire et rurale dans le règlement UB.

4 > Elle pourra enfin répondre à la faisabilité de la contre-proposition n°3.

### **Pas de réponse spécifique de la Mairie d'Arès**

#### **Analyse et position finale du CE :**

En l'absence de contradiction juridique argumentée, je considère que les adaptations du règlement proposé peuvent être intégrées à la version finale du PLU, car l'observation portée par Mme Marmion à ce sujet (le droit à l'intimité et la gestion des vis-à-vis) rejoint une préoccupation globale des occupants des zones que l'on souhaite densifier.

### **[29] Mme Annie Duprat-Brussaut**

Thème : Général

Observation(s) : Mme Duprat-Brussaut « se réjouit » de l'importance donnée à l'environnement et à la qualité paysagère dans ce projet de PLU.

Elle demande ensuite l'ajout d'un chêne à la liste des arbres protégés.

Mme Duprat-Brussaut rejoint l'observation [15] de M. Quillet concernant l'impact hydrologique des nouvelles constructions et le nécessaire « *effet de chasse* » des eaux rejoignant le bassin.

Contre-proposition : CP n°1 : Ajouter le chêne liège du camping Pasteur (en bordure de l'avenue Cavaley) à la liste des arbres protégés

Commentaire(s) du CE : La question de la gestion des eaux des nouvelles constructions sera traitée avec l'observation [15].

1 > La municipalité pourra se prononcer sur la faisabilité de la contre-proposition n°1

### **Pas de réponse spécifique de la Mairie d'Arès**

#### **Analyse et position finale du CE :**

En l'absence de commentaire de l'équipe municipale, j'estime que le travail effectué sur le classement des arbres remarquables est suffisant à défaut d'être exhaustif. Il s'agit d'un premier document qui pourra servir à de futurs avenants lors des prochaines adaptations du PLU.

A classer sans suite dans le présent projet.

### **[30] M. et Mme Saint Martin**

Thème : Esplanade Dartiguelongue

Observation(s) : Dépôt d'un courrier dactylographié signé par M. et Mme Saint Martin et strictement identique à celle de l'observation [09].

Contre-proposition : Voir observation [09].

Commentaire(s) du CE : Cette observation relevant d'une action de groupe, elle sera traitée avec l'observation [09].

### **[31] M. Christian Daney**

Thème : Esplanade Dartiguelongue

Observation(s) : Dépôt d'un courrier dactylographié signé par M. Daney et strictement identique à celle de l'observation [09].

Contre-proposition : Voir observation [09].

Commentaire(s) du CE : Cette observation relevant d'une action de groupe, elle sera traitée avec l'observation [09].

### **[32] M. Michel Grobet**

Thème : Esplanade Dartiguelongue

Observation(s) : Dépôt d'un courrier dactylographié signé par M. Grobet et strictement identique à celle de l'observation [09].

Contre-proposition : Voir observation [09].

Commentaire(s) du CE : Cette observation relevant d'une action de groupe, elle sera traitée avec l'observation [09].

### [33] M. Storelli, association CEBA

Thème : Général, Site de la Montagne, zone d'activité

Observation(s) : L'association de Coordination Environnement du Bassin d'Arcachon (CEBA) dépose au registre d'enquête un courrier accompagné de la copie de deux jugements, toutes ces pièces étant reproduites en annexe de ce document. M. Storelli, président de la CEBA, pointe deux développements de l'agglomération qu'il décrit comme illégaux : l'extension de la zone d'activité au-delà de la route départementale 106, et la zone résidentielle de la Montagne.

M. Storelli rapporte tout d'abord, en ce qui concerne la zone d'activité (La Grande Lande), que cette dernière n'étant pas en continuité de l'agglomération, la loi Littoral, interdirait son extension. L'article L 121-8 du code de l'Urbanisme est cité à ce sujet, précisant que l'expansion de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants soit en un hameau nouveau intégré à l'environnement. M. Storelli évoque le signalement de cette anomalie par les services de l'Etat, ainsi que « *différentes cartes* » et une « *jurisprudence abondante* » qui conforterait le caractère irrégulier de cette extension.

Concernant la zone de la Montagne, un argumentaire détaillé et riche en références est donné ; ainsi le caractère irrégulier se fonderait sur les points suivants :

- Il existerait suffisamment d'espace au sein du tissu urbain existant (« dents creuses ») pour accueillir « toute la nouvelle population que la municipalité estimerait nécessaire » ;
- Cet étalement urbain est contraire à la loi ALUR, ainsi qu'au principe général de l'usage économe de l'espace (art. L 101-2 du code de l'Urbanisme) ;
- Le projet porte atteinte à l'intégrité de la coupure d'urbanisme entre les villes d'Arès et d'Andernos-les-Bains, ce qui a été affirmé dans la décision définitive du 10 juillet 2013 du tribunal administratif de Bordeaux (pièce en annexe) et qui précise qu'elle doit rester en l'état ;
- Cette exigence est confirmée par la décision du 18 juin 2015 du tribunal administratif de Bordeaux (décision contestée en appel, mais exécutoire – pièce en annexe) ;
- La commune n'étant pas couverte par un SCOT – ce dernier ayant été annulé – elle ne peut étendre son urbanisation

Enfin, M. Storelli précise que ces éléments d'appréciation et d'information n'étant pas versés au dossier de PLU, le dossier est jugé « *manifestement incomplet* ».

Contre-proposition : Aucune contre-proposition visant un aménagement de ces points n'est donnée, car c'est l'ensemble du PLU qui est rejeté ; ainsi M. Storelli enjoint le commissaire-enquêteur à donner un avis négatif au projet.

Commentaire(s) du CE :

**Concernant l'agrandissement de la zone d'activité de la Grande Lande :** représentée par le site n°7 du document d'orientation d'aménagement et de programmation, l'observation de la CEBA repose sur l'appréciation du caractère de continuité avec l'agglomération.

Notons tout d'abord que l'article cité par M. Storelli (L.121-8 du code de l'Urbanisme), ne concerne pas cette notion qui est en fait abordée à l'article L.146-4 du même code.

Sur l'extrait ci-contre de la carte du projet de PLU, l'extension en question est la zone 1AUy signalée en gris clair. Sur la photographie aérienne suivante, je note :

- Que la distance des nouvelles zones (en rouge) par rapport à l'agglomération d'Arès est très réduite (de l'ordre de 200 m) ;
- Qu'il existe des parcelles contigües urbanisées : celles de la zone d'activité existante, celles de la zone commerciale et celles des zones résidentielles, on peut ainsi tracer un prolongement direct de l'urbanisation que j'ai représenté par les flèches bleues ;
- Qu'il existe bien des parcelles « naturelles » autour du projet, mais l'on peut concevoir comme logique d'étendre la zone d'activité sur des espaces jusqu'ici inoccupés ;
- Qu'il existe une coupure physique portée par la route départementale D106 : néanmoins la zone d'activité actuelle constitue bien un point d'ancrage situé au delà de cette axe, et qui est préexistant au projet de PLU.



Il m'apparaît alors que la continuité avec l'agglomération est bien réelle et que cette extension n'aurait pas pas le caractère irrégulier décrit par M. Storelli.

**1 >** Il reviendra à la Mairie de compléter cette analyse, le cas échéant.

**Concernant le lotissement de La Montagne :** représenté par le site n°4 du document d'orientation d'aménagement et de programmation. Le premier argument opposé par l'association CEBA est la sous-estimation des possibilités de densification du tissu urbain existant.

L'Etat dans son avis du 26 juillet 2016 souligne ce fait (p 4/16) au paragraphe 1.3 et en fait une démonstration calculatoire : les besoins seraient quasiment pourvus avec 500 logements provenant des « dents creuses » et des divisions parcellaires, et 400 logements provenant du renouvellement urbain pour la compensation de logements détruits, désaffectés ou transformés, et qui ne seraient donc pas consommateur de nouveaux espaces.

Je note tout d'abord que les constats initiaux, les hypothèses retenues pour les calculs et l'objectif chiffré de nouveaux logements à créer ne sont pas remis en cause par les parties prenantes : la commune doit bien se doter à terme de 1000 logements supplémentaires.

Le calcul de 400 logements émergents du renouvellement urbain proposé par l'Etat dans son avis, et qui provient du détail du calcul du point mort, n'est pas si évident ; je préfère l'approche proposée par le tableau de la page 329 que je reproduis ci-dessous :

Capacité d'accueil du projet en matière d'habitat				Total			Habitat permanent		Habitat secondaire	
				Nombre de logements attendus	Répartition	%	Répartition	Nombre de logements	Répartition	Nombre de logements
Densification tissu urbain existant <i>(dents creuses et divisions parcellaires)</i>	Dents creuses	Capacité potentielle totale du PLU	11,4 ha	200	21%	53%	75%	150	25%	50
		Taux réellement mobilisable	70%							
		Densité estimée	25 log/ha							
	Détachement parcellaire	Capacité potentielle totale du PLU à partir des surfaces libres	19,5 ha	293	31%					
		Taux réellement mobilisable	60%							
		Densité estimée	25 log/ha							
Nouvelles zones à urbaniser	site 1 - Perey Nord	Superficie totale	1,1 ha	16	2%	47%	85%	13	15%	2
		Part urbanisable	70%							
		Densité estimée	20 log/ha							
	site 2 - Perey Sud	Superficie totale	0,6 ha	8	1%					
		Part urbanisable	70%							
		Densité estimée	20 log/ha							
	site 3 - Avenue de Bordeaux	Superficie totale	4,2 ha	59	6%					
		Part urbanisable	70%							
		Densité estimée	20 log/ha							
	site 4 - La Montagne	Superficie totale	24,2 ha	339	36%					
		Part urbanisable	70%							
		Densité estimée	20 log/ha							
	site 5 - Rue du 14 juillet	Superficie totale	1,2 ha	16	2%					
		Part urbanisable	70%							
		Densité estimée	20 log/ha							
<b>TOTAL</b>				<b>931</b>			<b>742</b>		<b>156</b>	

On peut y lire très clairement que :

- Plus de 50% des nouveaux logements proviennent de l'effort de densification (travail sur les dents creuses et division parcellaire) ;

- Environ 10% proviennent des nouveaux programmes : Perrey Nord et Sud, avenue de Bordeaux et Rue du 14 juillet, qui sont implantés dans le périmètre urbain, et que je considère comme résultant également d'une densification ;
- Les 40% restants qui nécessiteraient un espace supplémentaire en « dehors des murs », sur des espaces naturels, porté par le projet du site de la Montagne.

De cela, il m'apparaît que l'effort de densification demandé a réellement été fait par le porteur de projet. Néanmoins, l'Etat exprime l'idée qu'un aménagement moins contraignant du règlement du PLU permettrait d'accroître encore davantage la densité des constructions.

Si la commune est juridiquement légitime à définir un règlement contraignant en la matière en accord total avec son projet urbain, avec son histoire et son paysage, alors je ne vois pas de raison de soutenir l'objectif d'une densification supplémentaire voulue par le rédacteur de l'avis de l'Etat. On peut considérer que ces quelques 329 logements répartis au sein du territoire existant seraient de nature à changer durablement l'équilibre qui fait l'identité de la commune d'Arès et qui largement décrit dans l'état initial du projet de PLU.

Enfin, il faut replacer les dimensions relativement modestes du projet de la Montagne dans le contexte d'une commune dont la partie urbanisée n'occupe que 10% d'un territoire quasi-exclusivement composé d'espaces naturels.

**2 >** Il revient à la Mairie de compléter, contredire ou éclairer le calcul proposé par l'Etat au paragraphe 1.3 de son avis du 26/07/2016.

Sur le même thème, l'association CEBA indique que le projet de PLU serait contraire à la loi ALUR et au principe de l'usage économe de l'espace ; il est donc question ici aussi de densification.

Tout d'abord le SCoT du Bassin d'Arcachon ayant été annulé, et le SDAU redevenant le document supérieur au PLU ; il n'y a pas d'objectif de densification, de périmètre de centralité à définir qui pourrait être opposé directement au PLU d'Arès.

Néanmoins, il ressort des paragraphes précédents que l'effort d'implantation de construction nouvelles repose à plus de 60% sur une densification urbaine, autour d'un périmètre central porté de facto par le secteur UA. Par ailleurs, l'esprit de la loi sur le sujet repose sur une incitation « *à mener un débat entre tous les acteurs locaux et la population sur la densité acceptable sur le territoire du SCoT et du PLU* » ; notion qui est évoqué dans le dossier de PLU (pages 252 et 300 du rapport de présentation notamment). Je considère qu'il est légitime d'acter que l'équipe municipale est la mieux placée pour apprécier le degré de densification socialement acceptable et que la contradiction aux dispositions de la loi ALUR n'est pas démontrée.

Un argument majeur est ensuite avancé par l'association CEBA, qui reposerait sur l'obligation de conserver en l'état de la coupure d'urbanisation entre les communes d'Arès et d'Andernos-

les-Bains et qui met en cause directement le choix du site de la Montagne pour une ouverture nouvelle à l'urbanisation.

En appui de cet argument, deux décisions du tribunal administratif de Bordeaux sont citées :

- La décision du 10 juillet 2013 du tribunal administratif de Bordeaux, qui dans son point n°20 fonde l'annulation du PLU d'Andernos-les-Bains, au regard d'un projet d'urbanisation d'une partie de cette zone naturelle qui compromettrait l'intégrité de la coupure verte entre Arès et Andernos-les Bains ;
- La décision du 18 juin 2015 du tribunal administratif de Bordeaux annulant le SCoT du Bassin d'Arcachon, et notamment son point n°34 qui reprend la suite de la décision du 10 juillet 2013 et qui considère que la coupure verte occupe tout l'espace entre les agglomérations et pas seulement la vallée proche du Cirès, et que le projet de création d'un parcours de Golf à Andernos-les-Bains sur cette zone méconnaît l'article L. 146-2 du code de l'urbanisme.

Tout d'abord le dossier mis à l'enquête publique défend à plusieurs reprises le maintien des coupures d'urbanisation, et en fait un objectif du PLU en considérant que la coupure resterait existante, malgré le relatif empiètement de la zone naturelle. Ensuite, les décisions du tribunal administratif citées font références à des projets de la commune d'Andernos-les-Bains comportant une maison de retraite, une zone résidentielle et un parcours de Golf. Si, elles peuvent guider la réflexion concernant le projet de PLU à Arès, elles ne sont pas pour autant directement transposables sans un examen des particularités du présent projet ; pour ma part, j'ai considéré les différences suivantes concernant :

Tout d'abord, la nature des terrains : il s'agit ici d'une pinède, de coupes forestières et d'une pinède associée à la lande mésophile, qui sont décrits à la page 386 du rapport de présentation. Si la lande mésophile est évaluée comme ayant une forte valeur patrimoniale car elle est le support à la nidification de la fauvette pitchou ; les autres parties du site ne présentent qu'une faible valeur patrimoniale.



*Pinède – Lande mésophile*



*Coupe forestière*



*Chemin forestier séparant les exploitations forestières*

Au dossier sont prévus des orientations d'aménagement visant à éviter et compenser d'éventuelles atteintes concernant la fauvette pitchou :

Enjeux	Mesures compensatoires	Prise en compte de la mesure dans le PLU
Effet d'emprise	Réduire les surfaces à défricher en regroupant les aménagements.  Conserver un maximum de boisements et de landes existants, favorables à la Fauvette pitchou.	Orientations d'aménagement

*(extraits de l'évaluation environnementale du PLU, pages 386 et 389 du rapport de présentation)*

Ensuite, concernant l'emplacement de ces terrains : le site de la Montagne forme une enclave aveugle au sein de la zone urbanisée, qui ne crée aucune communication supplémentaire entre le bassin et le plateau landais comme on peut le voir sur la photographie aérienne ci-dessous. Par ailleurs, aucune perspective paysagère ne se dégage pour ce site, et les parcelles sont invisibles depuis le littoral, le projet tend à retracer une limite qui affirme davantage la forme d'un corridor vert.



Ainsi sans autre analyse juridique supérieure, je considère que le projet de la Montagne ne disqualifie pas d'office le projet de PLU.

L'association signale au regard des arguments avancés, que le dossier serait donc incomplet (par voie de conséquence que l'information du public serait incomplète). Pour ma part, il me semble que l'argument est infondé, pour avoir pu trouver des références dans les documents

écrits et graphiques proposés à l'enquête pour chacun des points : continuité de l'agglomération pour la zone d'activité, détails et calcul des efforts de densification et justification du projet, loi ALUR, annulation du SCoT, coupure d'urbanisation.

Enfin, la CEBA précise qu'une commune non couverte par un SCoT ne peut pas étendre son urbanisation. Ce dernier ayant été annulé, c'est donc le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisation qui « redevient » de fait le document supérieur au PLU faisant fonction de SCoT.

**3 >** La Mairie d'Arès pourra indiquer la position prise pour l'élaboration du PLU au regard de l'absence de SCoT et du SDAU.

#### **Réponse de la Mairie d'Arès :**

« Les observations portent d'une part sur l'agrandissement de la zone d'activité à l'ouest (et non à l'est) de la départementale 106 et d'autre part sur l'extension de l'urbanisation dans le Domaine de la Montagne à l'est.

Au regard des diverses réglementations, extension ou continuité, coupures vertes et consommation d'espace, je ne peux que reprendre vos remarques.

Continuité de l'urbanisation : Les deux extensions : Zone d'activité et zone d'habitat sont, c'est indéniable, en continuité de zones construites, une simple vue aérienne pourrait le justifier.

Coupure verte Arès/ Andernos : L'observation de la C.E.B.A serait justifiée par la position du Tribunal Administratif sur la situation d'Andernos.

La C.E.B.A devrait regarder d'un peu plus près la situation exacte et les profils de chaque commune.

Le P.L.U en révision de la commune d'Arès respecte une zone non constructible d'environ 600 ml par rapport au ruisseau le Cirès (Ce n'était pas le cas pour Andernos).

Je joins à toutes fins utiles la note d'enjeu de l'Etat (dans le cadre du S.C.O.T) qui prévoyait une coupure de 1km de large entre l'urbanisation d'Arès et d'Andernos soit 500 ml de part et d'autre du ruisseau le Cirès.

Le P.L.U en révision d'Arès respecte scrupuleusement cette prescription et à la demande de la Commission départementale des Sites et des Paysages, le P.L.U classe cette zone en EBC, ce qui n'était pas le cas dans le précédent P.L.U.

Consommation d'espaces : Il s'agit d'une notion très spécifique et votre réponse me donne satisfaction.

Je souhaite rajouter que la configuration de l'urbanisation de la commune et la volonté de protéger les espaces naturels latéraux (réserve naturelle des Prés salés et coupure verte entre Arès et Andernos) ne nous permettent pas d'envisager d'autres secteurs pour l'extension de l'urbanisation.

Cette extension sera réalisée par tranches dans les 5 à 10 ans à venir avec la volonté, chaque fois que cela sera possible, de prévoir la densification de l'urbanisation existante.

Je dois bien sûr préciser que la C.D.P.E.N.A.F, organisme départemental référent en matière de consommation d'espaces, a émis un avis favorable sur le projet de P.L.U.

Commentaires personnels [de M. le Maire] : comme à son habitude la C.E.B.A par l'intervention de son président Mr STORELLI, ne s'occupe pas des particularités locales mais cite toutes les obligations de la Loi Littoral en souhaitant qu'une au moins se rapportera et s'opposera au projet ... »

#### **Analyse et position finale du CE :**

Point central de l'opposition au projet de PLU, cette observation de la CEBA a été largement présentée et analysée ; la réponse donnée par la municipalité confirme mes premières positions.

Je considère donc que le projet de PLU et les aménagements proposés par la Mairie d'Arès sont légitimes et ne portent pas d'aspects illégaux ou contraires aux intérêts défendus par le code de l'Environnement, tel que présenté par l'association.

Il reviendra aux parties prenantes d'explorer les voies de concertations restantes et à défaut les voies de recours offertes par la procédure.

#### **[34] M. et Mme Thomas**

Thème : Site de la Montagne

Observation(s) : M. et Mme Thomas expriment leur « inquiétude » face au projet de la Montagne, et de la part de forêt « sacrifiée » pour la création de cette nouvelle zone constructible.

Contre-proposition : Aucune

Commentaire(s) du CE : Cette courte observation se rapproche de celles déjà exprimées sur le sujet, notamment par l'association CEBA, et n'appelle pas d'autre commentaire.

## [35] M. Sébastien Alles, EHPAD MGEN

Thème : Règlement UD

Observation(s) : M. Alles complète son observation précédente [12] par l'envoi d'un courrier ajouté au registre. Il formule plusieurs demandes d'aménagement du règlement et du zonage concernant l'établissement dont il a la charge.

Tout d'abord, le déclassement EBC de la haie longeant l'avenue de la plage qui ne comprendrait aucun arbre remarquable est demandée.

Ensuite, le retrait de 15m par rapport aux limites du domaine public pour l'implantation de bâtiments est jugé contraignant pour le potentiel de développement du site ; M. Alles demandant la révision de cette disposition, sans pour autant faire une contre-proposition précise.

Il fait ensuite remarquer l'interdiction de toits terrasses dans le règlement, qui est une disposition constructive habituelle pour les EHPAD, sans pour autant formuler un désaccord explicite ou une contre-proposition.

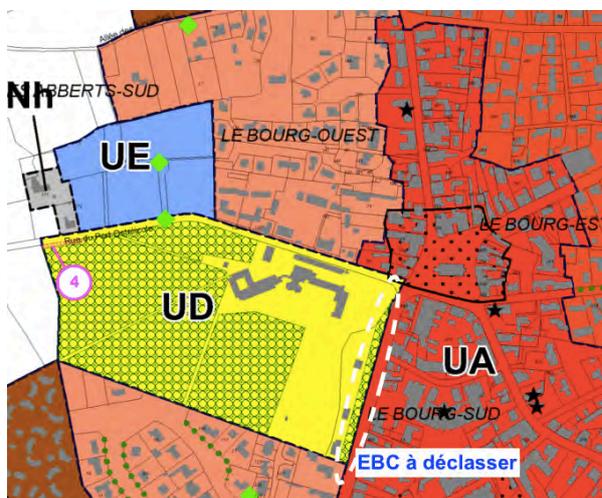
Enfin, concernant l'hypothèse d'une construction d'une RSS (Résidence Services Seniors ?) sur cette zone, M. Alles demande de pouvoir aménager 1 place de stationnement pour 2 logements contrairement aux dispositions proposées dans le règlement.

Contre-proposition : **CP n°1** : Aménager l'obligation de création de stationnement à hauteur d'une place pour deux logements.

Commentaire(s) du CE : Concernant le déclassement d'une bande végétalisée EBC le long de l'avenue de la plage, il faut tout d'abord noter qu'il n'est pas nécessaire de disposer « *d'arbres remarquables* » sur cet espace pour qu'il soit classé. On voit sur la carte ci-dessous que le domaine de l'EHPAD comporte un vaste EBC, et que l'espace disponible pour des futures structures se trouve le long des voies de circulations : avenue de la plage et rue du port ostréicole.

Considérant que cet EBC est par ailleurs d'une faible superficie, il me semble légitime de concéder la possibilité de le déclasser pour définir clairement une zone dédiée aux aménagements de l'EHPAD, et une pour son parc.

Concernant le recul des 15m, je note que l'EHPAD profite d'ores et déjà d'un règlement adapté à ses particularités, celui du secteur UD crée pour les grands « *domaines fermés marqués par une trame végétale et naturelle* »



*importante.* ». Je note également que l'article 6.1 qui institue cette règle, et suivi par l'article 6.5 qui instaure des exceptions que pourra invoquer la MGEN le cas échéant (constructions d'intérêt collectif, contraintes techniques justifiées par exemple). Ainsi, je considère que cette modification du règlement n'est pas souhaitable.

Enfin concernant la contre-proposition n°1 pour un assouplissement des règles de calculs du nombre de place de parking, je considère que le règlement n'a pas à être changé sur ce point, dans la mesure où il doit pouvoir définir un cadre général, et qu'il serait dangereux de le modifier avec l'idée d'une réalisation précise : celui de la Résidence Services Sénior. Je note par ailleurs que l'article 12.2.2 prévoit un calcul particulier et adaptable aux projets, quand il s'agit d'équipements et services collectifs. Par voie d'extension, il me semble raisonnable de penser que cette disposition puisse s'appliquer au projet de RSS, où le parking devra servir à la fréquentation des visiteurs plutôt qu'à leurs résidents.

1 > La Mairie d'Arès pourra préciser si cette interprétation de l'article 12.2.2 convient à la résolution de la contre-proposition n°1.

**Réponse de la Mairie d'Arès :**

Très rapidement évoqué en fin de réponse, la suppression de l'EBC peut être envisagé par la municipalité.

**Analyse et position finale du CE :**

Je recommande donc la suppression de l'EBC, représentée par la haie végétale en bordure de l'avenue de la Plage ; cette disposition tendra à affirmer deux espaces : l'un dédié au parc, et l'autre en bordure des voies de circulation dédié aux aménagements de l'établissement.

Je confirme également ma position de ne pas modifier le règlement d'urbanisme concernant les créations de place de parking notamment, dont les dispositions permettent la réalisation des futurs aménagements dans les conditions souhaitées par la MGEN.

### [36] M. Paul Portolano

Thème : Site de la Montagne

Observation(s) : M. Portolano dépose un courrier cosigné par 7 autres riverains du lotissement les Areneys, en complément de son observation précédente [5].

M. Portolano fait remarquer que la future voie d'accès au lotissement du site n°4 La Montagne se fera en prolongement de la rue Albert Morange.

Il estime tout d'abord, que les actuels espaces verts du lotissement les Areneys seront « *largement amputés* ». Par ailleurs M. Portolano alerte sur la présence d'une ligne électrique enterrée, qu'il faudra certainement déplacer.

Ensuite, M. Portolano indique que la circulation résultante causera « une gêne indéniable » et une moins value des biens des riverains.

Enfin, M. Portolano s'interroge sur la possibilité d'étudier un autre accès et formule la contre-proposition suivante concernant l'usage de cette voie.

Contre-proposition : **CP n°1** Laisser le projet ainsi, mais de considérer que cet accès sera une « *éventuelle sortie de secours* » (sic) à la manière de ce qui a été fait pour le lotissement Toulouse-Lautrec 2.

Commentaire(s) du CE : Tout d'abord, sans que cela ne soit explicitement confirmé, il semble bien que les prévisions d'aménagement de l'ilot n°1 du lotissement se fasse par la rue Albert Morange, comme le montre le schéma d'intention d'aménagement (p. 16 du document d'orientation d'aménagement et de programmation). La vue aérienne ci-dessous situe également l'espace vert dont il est question.





Concernant la possibilité d'étudier un autre accès, qui reste ouverte à ce stade du projet (il n'est question dans les documents que d'intentions d'aménagements), il me semble néanmoins qu'elle n'est pas une solution valable, sauf à démontrer que le nouvel aménagement choisi en remplacement aurait un impact moindre. Or aucune contre-proposition précise pour un nouvel accès « moins impactant » n'est suggérée.

Concernant la contre-proposition n°1 visant à n'utiliser la rue Albert Morange uniquement qu'en terme « d'issue de secours » ; je n'ai aucun moyen pour qualifier cette possibilité, ne sachant pas ce que cela représenterait concrètement.

**1 >** Sur ce dernier point, une référence à un aménagement similaire au lotissement Toulouse-Lautrec 2 étant donnée, la Mairie d'Arès pourra se prononcer sur la faisabilité de cette « issue de secours ».

**Pas de réponse spécifique de la Mairie d'Arès.**

**Analyse et position finale du CE :**

| En l'absence de commentaire de la municipalité, le sujet est à classer sans suite.

### [37] Mme Ducroux, Association des amis de l'Aérium d'Arès

Thème : Général

Observation(s) : Mme Ducroux rappelle l'action de l'association pour la sauvegarde de l'Aérium, le risque et l'urgence qui entourent le projet d'une restauration des bâtiments.

Un soutien est exprimé à la municipalité qui s'est engagée à promouvoir la mise en place d'un projet de réouverture de l'Aérium.

Contre-proposition : Aucune

Commentaire(s) du CE : Aucun.

### [38] M. Viry

Thème : Site de la Montagne et divers

Observation(s) : M. Viry s'interroge sur la pertinence d'une ouverture à l'urbanisation du site de la Montagne, en rappelant que la ville d'Andernos-les-Bains a vu son PLU annulé pour des raisons qu'il juge similaires.

Il reconnaît à ces terrains « *une valeur patrimoniale* » et économique due à l'exploitation forestière qui y est faite, et à la production d'un bois d'une qualité particulière sur ces parcelles de landes sèches.

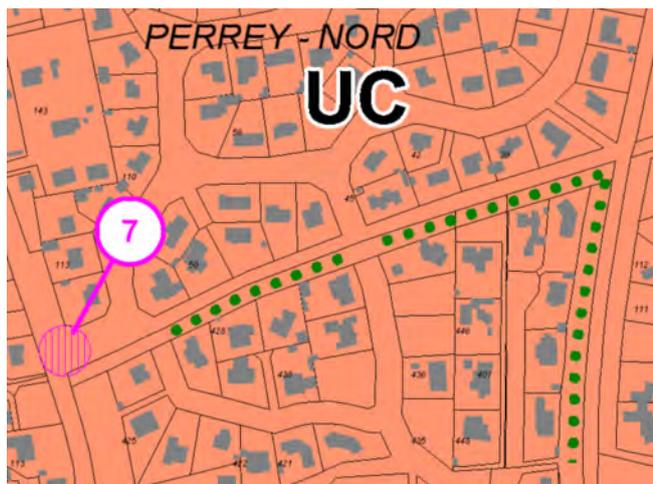
M. Viry estime que des « *alignements d'arbres remarquables le long des fossés ou crastes* » mériteraient d'être conservés, ainsi que des cheminements doux, de manière à aérer le tissu urbain dense et peu structuré d'Arès. Il cite à titre d'exemple, le chemin disparu récemment dans le lotissement du Perrey entre la piste cyclable et le garage Nissan.

Enfin, M. Viry souligne des aménagements positifs, tels que les cheminements cyclables le long de la RD3, ainsi que l'acquisition et le projet sur le « *terrain des lapins* ».

Contre-proposition : Aucune

Commentaire(s) du CE : Concernant le site de la Montagne, les interrogations de M. Viry trouveront réponse dans les commentaires précédents notamment pour l'observation [33] de l'association CEBA.

Concernant les alignements d'arbres remarquables, le projet de PLU définit d'ores et déjà des protections pour de tels ensemble d'arbres, par exemple sur l'extrait de carte de zonage du quartier par en exemple par M. Viry on distingue deux alignements « protégés » (ligne de points verts). Ainsi, la remarque restant générale et n'étant pas assortie d'une proposition précise de protection ; je ne suggère aucune action supplémentaire à la municipalité.



**Pas de réponse spécifique de la Mairie d'Arès.**

**Analyse et position finale du CE :**

En l'absence de commentaire de la municipalité, je confirme qu'aucune suite ne peut être donnée à cette observation.

**[39] M. Xavier Daney**

Thème : Règlement UA, général

Observation(s) : M. Daney regrette tout d'abord que seulement une quarantaine de maisons aient été enregistrées comme patrimoine à sauvegarder, ceci étant un moyen de protéger l'identité architecturale qui fait d'Arès un « *territoire de caractère* ».

Ensuite M. Daney formule une contre-proposition sur le règlement UA, concernant l'obligation d'alignement sur les voies publiques, détaillées ci-dessous.

Il propose également un profil type pour l'implantation des voies piétons et cycliste.

Enfin, il souligne les problèmes de stationnement et demande la création d'un nombre d'emplacement réservé pour les projets nouveaux ou modificatifs.

Contre-proposition : **CP n°1** Dans l'article 6 du règlement UA, suppression de l'obligation d'alignement sur les voies et emprises publiques au profit de l'obligation d'un recul de 4 ou 5 mètres ; ceci afin de garder l'aspect particulier de « *village* » propre à Arès.

**CP n°2** Le règlement devrait imposer un type de profil de voies au sein de la ville pour le déplacement des piétons et des cyclistes, avec :

- Une obligation de disposer l'axe de circulation piétons/cycliste du même côté que les candélabres ;
- Une obligation, pour des raisons de sécurité, de ne pas disposer cette voie piétons/cycliste sur la limite des propriétés privées.

Commentaire(s) du CE : Le courrier déposé par M. Daney est assorti de photographies illustrant ces recommandations, ainsi il est reproduit en annexe et pourra être consulté le cas échéant.

La remarque faite sur le règlement UA me semble contraire aux efforts de densification demandés par la réglementation (loi ALUR notamment), d'autant plus importante pour le secteur UA qui a valeur de périmètre de centralité pour la commune.

Les contre-propositions pourront être commentées par la municipalité, et je considère qu'elles sont l'expression d'un certain bon sens (éclairage du côté des cheminements, voie de circulation opposées aux sorties de véhicules des propriétés privées – quand il n'y a pas de propriété d'un côté de la voie, ce qui est rare), mais qu'elles méconnaissent un principe de réalité et de faisabilité propre à chaque situation qui est à mon sens, incompatible avec une obligation aussi stricte.

1 > La Mairie pourra se prononcer, le cas échéant, sur la faisabilité et la pertinence de ces deux contre-propositions.

**Pas de réponse spécifique de la Mairie d'Arès.**

**Analyse et position finale du CE :**

En l'absence de commentaire de la municipalité ou d'éclairage technique, je confirme qu'aucune suite concrète ne pourra être donnée à cette observation.

**[40] M. Philippe Fallot**

Thème : Règlement UC

Observation(s) : M. Fallot prend l'exemple d'un projet personnel d'extension de sa maison pour demander un aménagement du règlement UC et de son article 7.1 définissant une hauteur maximale de 3,50m pour ce type de construction. Il formule une contre-proposition détaillée ci-après.

Cette dernière visant à augmenter cette hauteur sous la condition qu'elle n'offrirait pas de point de vue sur les propriétés riveraines, est justifiée par une possibilité d'accroître la variété architecturale de ce secteur.

Contre-proposition : CP n°1 Amender la hauteur maximum de 3,50 m des constructions et extensions au profit d'une hauteur de 5,50 m ou 6m, sous la condition qu'aucun point de vue ne soit offert sur les propriétés voisines.

Commentaire(s) du CE : Tout d'abord la diversité architecturale ne repose pas, à mon sens, sur cette notion de hauteur. Ensuite, il revient en effet au règlement de fixer une hauteur préservant les intérêts de toutes les parties prenantes, et de surcroît dans la continuité des précédents règlements, ce qui est le cas.

Par ailleurs, la condition fixée dans la contre-proposition de M. Fallot (absence de vis-a-vis) me paraît difficilement tenable dans un contexte urbain assez dense, et qu'elle créerait davantage de désagréments que de bénéfices.

Je considère donc que cette demande n'est pas justifiée au regard d'une amélioration du rapport coûts/bénéfices qui n'est pas démontrée.

1 > La Mairie pourra se prononcer, le cas échéant, sur la pertinence de cette contre-proposition.

**Pas de réponse spécifique de la Mairie d'Arès.**

**Analyse et position finale du CE :**

Le projet personnel de M. Fallot et les adaptations demandées s'écartent très sensiblement des orientations générales portées par le projet de PLU.  
Il convient donc de ne pas donner suite à cette observation.

### 3.3 Synthèse de la partie « analyse »

Il s'avère que le public s'exprime de manière active et à propos de préoccupations toujours légitimes qu'elles soient personnelles ou en rapport avec une idée de l'intérêt général. Ainsi on pourra distinguer deux groupes d'observations majeurs : celui porté par une action collective de riverains pour le classement de l'Esplanade Dartiguelongue en espace remarquable, et celle de l'association CEBA contestant la légalité des extensions d'urbanisation du projet. Les documents joints à la réponse de la mairie en soulignent l'adéquation avec les orientations souhaitées par l'Etat.

L'analyse des contributions et des pièces factuelles du dossier, permet de dessiner une grande cohérence et une continuité dans le projet urbain défendu par la municipalité d'Arès, qui défend les particularités qui font l'identité de son territoire et de ses paysages, sans condamner pour autant les nécessaires voies d'extension et d'aménagement.

A ce titre, les orientations retenues sont en rapport avec les obligations nouvelles attachées au PLU, notamment en termes de densification.

Les compléments de réponse donnés par la mairie portent sur les deux points majeurs évoqués plus haut, et renforcent la première analyse faite du dossier et de sa conformité.

Quelques adaptations proposées par le public pour la destination de certaines zones ainsi que pour le règlement d'urbanisme pourront être adoptées avec raison dans le projet final de PLU ; elles sont mineures et ne remettent pas en cause les grands équilibres du projet présenté à l'enquête.

## 4 Conclusions et avis motivé

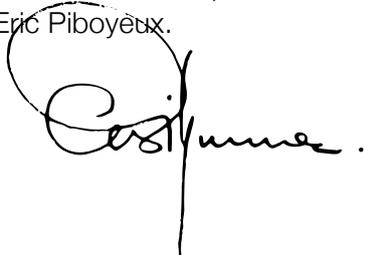
La présente enquête porte sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Arès.

Considérant que :

- Le dossier présenté à l'enquête se révèle très détaillé et illustré, clair et complet ;
- Les enjeux majeurs, l'état initial, l'analyse environnementale, le projet d'aménagement de développement durable, les orientations sont convenablement identifiés et traités ;
- L'ensemble des personnes publiques associées consultées ne témoigne pas d'opposition au projet ;
- Les modalités normales de l'enquête ont été mises en œuvre, notamment les mesures de publicité obligatoires ;
- La participation s'est révélée très importante et constructive avec 40 observations écrites et argumentées consignées dans le registre d'enquête et 47 visites lors des permanences ;
- La mairie a répondu à ces observations par un complément d'information pertinent, notamment sur l'absence de risque sur l'Esplanade Dartiguelongue ;
- Cette réponse apporte des éléments factuels sur la cohérence des extensions d'urbanisation avec les orientations souhaitées par l'Etat ;
- Les arguments en défaveur des ces aménagements ont été présentés et analysés objectivement ;
- Cette analyse n'a pas pu démontrer l'illégalité du projet ;
- Aucune atteinte majeure ou irrémédiable à des intérêts particuliers ou intérêt supérieur, tel que celui de la préservation de l'environnement, n'a été présentée ;

Je donne un avis favorable au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Arès.

Fait à Bordeaux, le 14 février 2017,  
Eric Piboyeux.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Eric Piboyeux', with a large, stylized initial 'E'.

## 5 Annexes

- Décisions du tribunal administratif de Bordeaux n°E16000097/ 33 du 03/06/2016 et du 17/06/2016.
- Arrêté n°220/2016 du 08/07/2016, commune d'Arès
- Avis d'enquête
- Certificat d'affichage en mairie et dans la ville
- Publication dans la presse
- Documents annexes fournis par le public et cités dans le procès verbal d'enquête
- Réponse de la Mairie d'Arès au procès verbal d'enquête et documents joints.