

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE GUJAN MESTRAS

**ENQUETE PUBLIQUE
relative à la modification n°7
du Plan Local d'Urbanisme**

**RAPPORT DU
COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Décision n° E22000040/33 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Bordeaux
en date du 15 avril 2022

Arrêté n°2022.151.CD.SD de Madame la Maire de Gujan Mestras en date du 24 mai 2022



SOMMAIRE

1 - PREAMBULE	3
2 - OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET CONTEXTE JURIDIQUE	3
3 - ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE	4
3.1 - Organisation de l'enquête publique	
3.1.1 - Désignation du commissaire enquêteur	4
3.1.2 - Réunion préalable et visite de la commune	4
3.1.3 – Dossier soumis à l'enquête publique	
3.1.4 - Avis de l'Autorité Environnementale	5
3.1.5 - Consultation des Personnes publiques associées, réponses de la ville	6
3.1.6 - Publicité règlementaire et information du public	7
4 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE	8
4.1 - Mise à disposition du dossier et participation du public	8
4.2 - Permanences du commissaire enquêteur	8
4.3 - Clôture de l'enquête publique	9
5 - RENCONTRE AVEC LA MUNICIPALITE	
6 - ANALYSE DES OBSERVATIONS ET REPONSES DE LA COMMUNE	9
AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	20
ANNEXES	

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

I - PREAMBULE

La commune de GUJAN MESTRAS est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 avril 2005 et plusieurs fois modifié en mai 2006, juillet 2007, novembre 2011, mars 2012, avril 2019. En avril 2014 le lancement d'une révision de ce document a même été prescrite.

Il s'avère aujourd'hui qu'une nouvelle modification doit être prescrite afin de le faire évoluer, "*pour permettre une mise en œuvre de dispositions destinées à améliorer l'insertion des constructions dans le tissu urbain existant, pour participer à la protection des espaces verts de la zone urbaine et contenir certaines formes de densification inopportunes*". Madame la Maire, par arrêté n°2020.227.334.CD. CBS en date du 20 octobre 2020, a engagé une procédure de modification. (annexe 1).

Un premier projet de modification n°7 avait alors été élaboré en mai 2021. Par courrier en date du 21 septembre 2021, Madame la Préfète attirait l'attention de la commune sur un éventuel avis défavorable de la part des services de l'Etat. En effet divers changements dans le règlement peuvent amener à une réduction significative des possibilités de densifier dans l'agglomération urbaine. Or la commune est depuis plusieurs années en situation de carence par rapport aux objectifs de production de logements sociaux. En conclusion elle invite la commune "*à reprendre le projet et réorienter ses objectifs en faveur d'une optimisation du potentiel de densification des espaces déjà urbanisés et en faveur de la production de logement locatif social*"

C'est ce nouveau projet amendé qui est aujourd'hui proposé à l'enquête publique.

Les différents points exposés, qui ne sont pas de nature à: changer les orientations du PADD; réduire un EBC ou une zone naturelle et forestière; réduire une protection, entrent bien dans une procédure de modification

2 - OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET CONTEXTE JURIDIQUE

Le projet de modification a pour objet de:

** faire évoluer la notion d'espaces en pleine terre: par l'ajout d'une définition; par l'évolution de la règle afférente pour limiter l'imperméabilisation et assurer le maintien du couvert forestier des espaces pavillonnaires ainsi que par la création de sous secteur sur les zones concernées par les nappes sub-affleurantes;*

Création de sous secteur Udv et 1AUDv où les secteurs en pleine terre devront représenter au moins 40% de la parcelle. Cela permettra de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer le maintien du couvert forestier sur les espaces pavillonnaires.

** modifier les dispositions de mesure du recul des constructions à l'intérieur des terrains à bâtir (redéfinition du point de mesure du L=H ou H/2, aujourd'hui mesuré à l'égout du toit);*

** interdire des opérations d'immeubles de type collectif dans des lotissements identifiés de la ville; ce point a été retiré suite à un avis défavorable des services de l'Etat.*

** rectifier, ajouter et supprimer certains emplacements réservés;*

** mettre à jour la liste des éléments remarquables du bâti identifié sur la commune et introduire une disposition interdisant leur démolition;*

** introduire de nouvelles servitudes de mixité sociale sur des terrains à identifier;*

Selon les zones le seuil de déclenchement de la servitude de mixité sociale est abaissé et le taux de logement locatif social est augmenté. Après le recensement établi par l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine de nouvelles parcelles sur lesquelles cette servitude s'appliquera ont été inscrites dans le document graphique et le règlement écrit complété en conséquence. Une majoration du volume constructible pour les projets de logements sociaux est admise.

** créer un sous secteur UE1 de la zone UE permettant le développement d'opérations mixtes d'habitat et de commerces (Ilot Pasteur, bâtiment Saint Exupéry) et intégrer la " Maison Daussy " dans le secteur UE;*

Dans ce nouveau secteur seront autorisées les opérations mixtes R+2 et attiques avec des logements (dont 40% de logements locatifs aidés) et des commerces au rez-de-chaussée.

** réécrire certaines règles relatives aux accès aux voies;*

** mettre en œuvre un dispositif de contrôle de la division des propriétés bâties;*

** revoir l'écriture des règles relatives au stationnement;*

Les normes de stationnement ont été revues en fonction de la destination de la construction et un revêtement de type perméable et poreux est préconisé lors de la réalisation des places de stationnement afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

** rectifier le classement erroné ou inadapté de certaines parcelles identifiées;*

Cela concerne une parcelle classée en UXL et une en UKb qui seront reclassées respectivement pour la 1ère en UC1 et la seconde en UD.

**reclasser le lotissement " Le Bois de la Haute-Lande" (1AUa) en zone UD suite à son aménagement et à l'extinction des règles du lotissement;*

** interdire les toitures terrasses/ toitures plates sauf secteurs identifiés.*

* La modification n° 6 relative à la retranscription, dans le PLU, des zones humides recensées au SAGE, ayant été intégrée à celle ci, cela se traduit par l'ajout dans le document graphique et dans le règlement écrit, de dispositions spécifiques à ces zones.

L'enquête publique a été prescrite et organisée par arrêté de Madame la Maire de GUJAN MESTRAS n° 2022.151.280.CD.SD en date du 24 mai 2022, conformément aux articles L123.1 et suivants et R 123.2 et suivants du code de l'environnement (annexe 2).

3 - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

3.1 - ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

3.1.1 - DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

En réponse à une demande de Madame la Maire de GUJAN MESTRAS reçue le 15 avril 2022, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Bordeaux m'a, par décision n° E22000040/33 en date du 15 avril 2022, désignée commissaire enquêteur. (annexe 3).

" Les commissaires-enquêteurs sont désignés par l'autorité juridictionnelle à partir d'une liste d'aptitude à cette fonction, révisée annuellement. Ils ne doivent pas être intéressés à l'opération, à titre personnel ou en fonction de leur activité au sein de la collectivité ou de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'oeuvre ou le contrôle de l'enquête. Ces dispositions garantissent leur indépendance".

3.1.2 - REUNION PREALABLE ET VISITE DE LA COMMUNE

Le mardi 03 mai 2022 j'ai rencontré pour une réunion préparatoire:
Mr SCHIRR-BONNANS Directeur Général des Services,
Mr DUCASSE Directeur du Service Urbanisme,
Mme DUBEAU Responsable Réglementation et Sécurité.

Au cours de cette réunion, après une présentation de la ville, les principales évolutions du PLU et les différents points de cette modification sont abordés. Le projet initié en 2021 n'a pas reçu l'aval de l'Etat car celui ci trouvant la commune peu ambitieuse dans les dispositions urbanistiques favorisant la production de logement social. Actuellement la commune ne possède que 10,18% soit 1100 logements , loin des 25 % imposés par la loi ALUR. De ce fait elle est soumise à pénalités au titre de la loi SRU de 740 000 € et n'a plus la compétence sur le droit de préemption et sur la plupart des attributions.

La présente modification porte essentiellement sur la mise en œuvre de production de logements sociaux, et les différents points sont alors abordés. Il est à noter qu'elle intègre la modification n° 6 qui portait sur la cartographie des zones humides du SAGE Born et Buch.

Les modalités de consultation du dossier, les mesures de publicité, la réception du public sont évoqués et les jours et heures de permanences sont décidés ensemble.

En me rendant à la mairie j'ai profité des trajets aller/retour pour visiter certains sites concernés par cette modification.

3.1.3 - DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE

Le dossier réglementaire comprend:

Arrêté municipal n°2022.151.280.CD.SC prescrivant l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique relative à la modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme

Notice de présentation

Documents graphiques: "Découpage du territoire en zones", planche communale au 1/11000ème

Documents graphiques:"Découpage du territoire en zones", planche nord et planche sud au 1/7500ème

Documents graphiques: "Prescriptions particulières":

- planche nord et planche sud au 1/7500ème

- planche "zoom nord/ouest" et planche "zoom nord/est" au 1/3000ème

Règlement écrit

Atlas des éléments remarquables

Chemise contenant: l'avis de la MRAe et des Personnes Publiques Associées

Chemise contenant: copies des parutions dans la presse ainsi que des photos prises sur les lieux d'affichage

Registre d'enquête publique paraphé par le commissaire enquêteur et ouvert par Madame la Maire.

Il comprenait en outre:

copie de la désignation du commissaire enquêteur

copies des articles des codes de l'environnement et de l'urbanisme cités dans l'arrêté

Un plan touristique de la ville qui s'avérera indispensable lors des permanences.

3.1.4 - CONSULTATION DE LA MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAe)

La commune de GUJAN MESTRAS avait sollicité l'avis de la MRAe en juin 2021 sur la base du projet initial de modification n° 7. Celui-ci comportait un emplacement réservé n°100 pour la réalisation, en zone N, d'une connexion routière et cyclable entre l'avenue des Loisirs et l'allée des Grands Champs. Ce projet portera la largeur de la voie à 12 m, impactant de ce fait un corridor écologique urbain, identifié dans la trame verte et bleue du PLU. Il convenait d'analyser les incidences de la création de cette connexion sur l'environnement. La MRAe a décidé, dans son avis n° 2021 DKNA 175 du 28 juillet 2021, que le projet de modification du PLU était soumis à une évaluation environnementale.

Ce projet de modification ayant été refusé par les services de l'Etat, un nouveau projet a été initié répondant aux exigences de Madame la Préfète notamment en matière de prévision de logements sociaux. La commune a aussi profité de ce document pour procéder à la suppression de l'emplacement réservé N°100. C'est sur ce dernier document que la MRAe, de nouveau consultée le 22 mars 2022, a dans son avis n° 2022 DKNA 78 décidé que la modification n°7 du PLU de GUJAN MESTRAS n'était pas soumis à évaluation environnementale.

3.1.5 - CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA) ET REPONSES DE LA VILLE

Par courrier en date du 23 mars 2022, les Personnes Publiques Associées ont été consultées sur le projet de modification n° 7 du PLU. Seules 9 ont répondu

- Préfecture de la Gironde, DDTM, Service accompagnement territorial: réponse en date du 10 juin 2022; indique que le projet amendé permet de concilier préservation du patrimoine naturel et bâti remarquable tout en permettant une densification raisonnée et régulée des constructions dans le tissu urbain existant, de nature à ne pas induire une consommation excessive d'espaces naturels. Elle attire l'attention de la commune sur la mention "locatifs aidés" trop restrictive par rapport aux logements considérés dans le cadre des dispositions de la loi ALUR comprenant par exemple le prêt social location accession (PSLA). Le dossier adressé pour avis est ainsi réputé complet.

- Conseil Départemental de la Gironde: réponse en date du 27 avril 2022: rappelle que la commune doit veiller aux obligations de l'article 55 de la loi SRU; recommande que soient introduites, dans le règlement du secteur de nappe sub-affleurante, des dispositions constructives afin de préserver les biens et les personnes, par exemple interdire la réalisation de sous-sol et de cave et préconiser le réhaussement du plancher de la construction; pour le stationnement, afin de limiter l'imperméabilisation, de privilégier les revêtements perméables.

Réponse de la ville: La présente modification a permis d'inclure à la cartographie l'ensemble des zones humides identifiées par le SAGE Etangs littoraux Born et Buch. Elle a en outre intégré des dispositions relatives à la protection desdites zones. Par ailleurs, dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, l'examen systématique par les services du SIBA permet de conduire les améliorations nécessaires sur les projets qui pourraient venir à être concernés par les points sensibles en question voire à fonder des refus si les projets ne tiennent pas suffisamment compte des contraintes hydrauliques du secteur. Enfin le projet de règlement du PLU préconise en effet la non-imperméabilisation des places de stationnement afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Une disposition visant à recommander d'éviter la création sous-sol et caves pourrait effectivement utilement venir compléter le règlement

- Chambre de Métiers et de l'Artisanat: réponse en date du 25 avril 2022: Avis favorable.

- Chambre d'Agriculture: réponse en date du 12 avril 2022: Avis favorable.

- Syndicat du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre (SYBARVAL): réponse en date du 22 avril 2022: demande que pour le nouveau sous secteur UE1, le règlement soit complété par des dispositions plus ambitieuses en matière de consommation d'énergie des bâtiments, mais également en matière d'utilisation individuelle ou collective de sources d'énergies renouvelables. Il indique qu'afin de lutter contre la parcellisation et la banalisation des tissus pavillonnaires, la commune pourrait utiliser le levier du bioclimatisme.

Réponse de la ville: la Commune entend, dès les travaux du SCOT suffisamment aboutis, conduire la révision générale de son P.L.U. dans l'objectif de prendre en compte les données conjointes du S.C.O.T. en cours d'adoption et du P.C.A.E.T. approuvé notamment pour accentuer le développement d'un urbanisme favorable aux énergies renouvelables et un aménagement durable des futures opérations et de la Ville.

- Centre Régional de la Propriété Forestière (CNPFF): réponse en date du 21 juin 2022: pas d'observation, mais rappelle néanmoins que les parcelles boisées des zones urbaines sont soumises à autorisation de défrichement (articles L 341.1 et suivants du code forestier).

- Association Gujan Mestras Environnement: avis déposé dans le registre d'enquête lors de la permanence du 13 juillet 2022.

- Syndicat Mixte du SCOT du Born: réponse en date du 9 mai 2022: pas d'observation particulière.

- DDTM SUAT – Secrétariat de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF): réponse en date du 1er juin 2022: avis favorable, mais note qu'il n'existe, dans la zone A, aucun bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination. La règle édictée à l'article 2c est inopérante.

Réponse de la ville: A ce jour, eu égard à l'application de la Loi littoral sur l'intégralité du territoire les changements de destination des bâtiments en zone A – ces dernières étant toutes situées au sud de l'A660 c'est-à-dire en discontinuité de l'agglomération – sont par principe interdits (L121-8 et suivants du Code de l'urbanisme) sauf à bénéficier d'une dérogation préfectorale telle que prévue par l'article L121-10 dudit code. La révision générale du P.L.U. permettra de mettre à plat en concertation avec les services de l'État les modalités d'évolution du bâti existant en conformité avec les dispositions du Code de l'Urbanisme relative à l'urbanisation en discontinuité des agglomérations ou villages existants dans les communes littorales.

- SNCF Immobilier: réponse en date du 12 avril 2022 : Avis favorable, demande l'intégration de la notice explicative de la servitude T1 au PLU.

- Les administrations, organismes, syndicats, communes et associations suivants n'ayant pas répondu dans le délai imparti, leur avis est réputé favorable.

Sous préfecture d'Arcachon, Conseil Régional Nouvelle Aquitaine, DREAL, Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne, Chambre de Commerce et d'Industrie, SIBA, COBAS, Communauté de Communes des Grands Lacs, Communes du Teich, de la Teste de Buch, de Sanguinet, Syndicat Mixte du Bassin Versant des Lacs de Born, Comité Régional de la Conchyliculture,

L'intégralité des réponses de la ville se trouve en annexes (annexe 6).

3.1.6 - PUBLICITE REGLEMENTAIRE ET INFORMATION DU PUBLIC

Conformément aux dispositions de l'article L123.10 du code de l'Environnement qui prévoit que 15 jours au moins avant le début de l'enquête publique l'autorité compétente informe le public. Cette information se fait par voie dématérialisée et par voie d'affichage.

A cet effet, les annonces réglementaires dans la presse locale sont parues dans:

- Sud Ouest, le vendredi 3 juin 2022 pour la 1ère insertion
le vendredi 24 juin 2022 pour la seconde
- Echos Judiciaires Girondins, le vendredi 3 juin 2022 pour la 1ère insertion
le vendredi 24 juin 2022 pour la seconde

L'avis d'enquête quant à lui a été affiché, lisible de la rue, dès le 3 juin 2022, sur les bâtiments publics: porte de la Mairie, service urbanisme, place du Général de Gaulle.

Médiathèque, rue Mozart
 Maison de Associations, route des Bénévoles.
 CCAS, cours de la République.
 Office du tourisme, avenue de la Plage.
 Garage à vélos, gare de la Hume.
 Garage à vélos, gare de Gujan Mestras.
 Maison des Arts, avenue de la Gare

Il a en outre été diffusé sur les panneaux lumineux de la ville, situés avenue de Césarée, cours de la République et à la gare.

J'ai pu constater ces affichages en me rendant à la mairie.
 Un certificat d'affichage atteste de cette formalité (annexe 4)

Par voie dématérialisée, il a été inséré sur:

le site internet de la commune, www.ville-gujanmestras.fr
 le site dédié du registre numérique, modification7-plu-gujanmestras@mail.registre-numerique.fr

Un article dans la New letter du Maire "GM ACTU" du 6 juillet 2022 rappelle l'enquête publique.

4 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

4.1- MISE A DISPOSITION DU DOSSIER ET PARTICIPATION DU PUBLIC

Un bureau avec le dossier papier et un ordinateur étaient à la disposition du public, dans une petite salle d'attente au rez de chaussée de la mairie, aux jours et heures d'ouverture de celle-ci soit du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h 15 et de 13 h 30 à 17 h 30 et le samedi de 9 h à 12 h. Une cinquantaine de personnes est venue le consulter.

Il était aussi disponible sur le site internet de la commune ainsi que sur le site du registre numérique <https://www.registre-numerique.fr/modification7-plu-gujanmestras>. 661 visites ont été enregistrées qui ont donné lieu à 756 visualitions de documents et 805 téléchargements. 21 contributions ont été déposées sur ce registre numérique.

Lors des 5 permanences, j'ai reçu 35 personnes 16 ont déposé des observations sur le registre papier.

4.2 - PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Conformément à l'article 4 de l'arrêté n° 2022.151.280. CD.SD de Madame la Maire, j'ai reçu le public, dans le bureau des élus, à la mairie de Gujan Mestras, lors des permanences aux jours et heures indiqués, soit:

Lundi 20 juin 2022 de 9 h à 12 h.
 Mardi 28 juin 2022 de 14 h à 17 h.
 Samedi 2 juillet 2022 de 9 h à 12 h
 Mercredi 13 juillet 2022 de 9 h 30 à 12 h 30 (14 h 20).
 Mercredi 20 juillet 2022 de 13 h 30 à 16 h 30 (18 h 45).

Les heures entre parenthèses indiquent l'heure réelle de fin des permanences. En effet devant le nombre important de personnes lors des 2 dernières permanences, j'ai du, afin de recevoir tout le monde, après accord de la commune, prolonger la durée de celles-ci.

Même si 2 vols de documents (immédiatement remplacés) sont à déplorer, elles se sont déroulées dans de bonnes conditions. J'ai reçu le public dans le bureau des élus situé au 1er étage de la mairie. Un ascenseur en permettait l'accès aux personnes à mobilité réduite.

Le nombre conséquent de consultations du dossier en mairie (une cinquantaine) ainsi que celui de personnes rencontrées lors des permanences (35) donnent tort aux remarques quant à la date retenue

Si je n'ai reçu que 7 personnes lors des 3 premières permanences, il n'en a pas été de même pour les 2 suivantes, puisque 28 personnes étaient présentes et ont attendu patiemment leur tour. Certains entretiens étaient assez longs, beaucoup de gujanais (es) étaient demandeurs de renseignements mais aussi d'explications sur les conséquences de ce projet de modification. La qualité des plans, sans nom de rue, sans repère, peu lisibles ont contribué à alourdir les entrevues. Quelques intervenants ont été un peu virulents et ont tenu des propos amers, que j'ai du réfréner, notamment sur la mixité sociale.

4.3 - CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le mercredi 20 juillet 2022, dernier jour de l'enquête publique, à l'issue de la dernière permanence soit à 18 h 45, j'ai clôturé le registre d'enquête et emporté le dossier. J'ai pu constater que, pour ce dossier, plus de 80 personnes avaient fait le déplacement en mairie.

5 - RENCONTRE AVEC LA MUNICIPALITE

Après avoir analysé toutes les observations, j'ai rencontré la municipalité. Compte tenu de la période de congés, cette rencontre n'a pu avoir lieu dans les 8 jours suivant la clôture de l'enquête. C'est donc le mardi 2 août 2022, que j'ai rencontré Mrs PARIS Maire Adjoint, SCHIRR-BONNANS Directeur Général des Services et DUCASSE Directeur du Service Urbanisme afin de leur notifier les observations reçues. Cette réunion a été l'occasion de faire le point sur le déroulement de l'enquête publique. Ensuite, dans un libre échange nous avons étudié l'ensemble des observations recensées. Toutes ont été vues, celles hors objet de la modification ont été rejetées, tandis que certaines autres ont reçues des éléments de réponse.

Un procès-verbal signé de cette réunion a été adressé, en 2 exemplaires à la commune. Un exemplaire contre-signé de Madame la Maire m'a été retourné par mail et par courrier postal. (annexe 5).

La commune m'a adressé par mail, le 17 août 2022, et par courrier postal reçu le 22 août 2022, les réponses à ces observations (annexe 6).

6 - ANALYSE DES OBSERVATIONS ET REPONSES DE LA VILLE

Analyse des observations du public (registres papier, numérique et permanences):

En préalable je tiens à signaler que je ne prends pas en compte les 2 observations annexées au registre papier, émanant d'une même personne. Mr BERGASSE a considéré l'enquête publique comme un défouloir contre la municipalité. La neutralité à laquelle doit se tenir le commissaire enquêteur fait que je ne peux cautionner de tels papiers qui ne sont que persiflages et sarcasmes et n'apportent rien de constructif.

Sur le registre numérique, je regrette qu'EP Promotion considère le commissaire enquêteur comme un bureau d'études en lui demandant des croquis et autres schémas qui ne sont pas de son ressort. Je n'ai donc considéré recevable que la seconde partie de sa participation.

Observations relatives aux emplacements réservés:

- Mme MORA souhaite savoir si la largeur de la servitude, rue Broustaut, a été modifiée.

Réponse du commissaire enquêteur: ce point n'entre pas dans le cadre de cette modification. La largeur reste inchangée.

- Mmes Mrs CHERON, Franck MISME, GOFFIN, CAP GM, CHAVIGNER, AUBRY, rue des Douves s'insurgent contre ce " nouvel" emplacement réservé ER99 élargissement de la rue des Douves.

Remarque du commissaire enquêteur: je m'étonne d'un tel émoi de la part de ces riverains pour ce "nouvel" emplacement réservé, vieux de 16 ans, puisque son inscription date de la modification n°1 approuvée en mai 2006 sans soulever de réprobation à l'époque.

Bien que ce point ne concerne pas la présente modification, la commune a tenu afin de lever toute ambiguïté, à préciser (contribution dans le registre papier) que l'élargissement de la rue des Douves prenait fin au bout de la desserte au niveau de la parcelle cadastrée CV70.

Réponse de ville: L'emplacement réservé créé lors de la révision du PLU de 2005 n'a effectivement pas été modifié par la procédure en cours. La confusion des requérants tient sans doute à une modification de la représentation cartographique faite par le bureau d'étude.

- L'Association Collectif Agir Pour Gujan Mestras (CAP GM) ainsi que Mmes et Mrs CHAUVET, ELISSALDE, KHELOUFI, NORMAND et DUVIGNAC demandent, la suppression des emplacements réservés 13, 65 rue Gambetta et 66 cours de la Marne et leur remplacement par des plans d'alignements sur les axes sensibles.

Réponse du commissaire enquêteur: Ces emplacements réservés ne sont pas concernés par cette modification. Pour information: la zone 2AU étant une zone urbanisable à terme, la commune par l'inscription de l'emplacement réservé n° 13, anticipe la création d'une voie d'accès. Quant aux ER 65 ou 66, qu'il s'agisse d'un emplacement réservé ou d'un plan d'alignement, la finalité est la même à savoir l'appropriation de terrains pour l'élargissement ou le redressement de la voie. C'est la procédure pour y parvenir qui diffère.

Réponse de la ville: Concernant les accès à la forêt de Meyran et même si cette dernière est appelée à conserver son statut de forêt dans le temps, il peut être intéressant d'y conserver des pénétrantes praticables, notamment pour garantir l'accès des secours.

- Section Ligue des Droits de l'Homme Bassin d'Arcachon Val de Leyre): au sujet des emplacements réservés N° 17, 38, 88 et 89, elle souhaite savoir combien de logements locatifs aidés et non aidés sont concernés, sur quelle modélisation s'appuient les préconisations faites dans cette modification du règlement pour atteindre les objectifs de la loi SRU et si ceux ci seront atteints avant 2025. Elle conteste l'emplacement réservé aux "Pins de la Ruade" qui génèrera des déboisements mais propose la construction de logements sociaux près de la mairie avec un parc arboré en lieu et place de la salle des fêtes actuelle, l'ancienne école Pasteur et le stade de rugby.

Réponse de la ville: Les objectifs SRU assignés à la ville visent à la construction d'un peu plus de 1650 logements sociaux supplémentaires (le parc municipal atteint aujourd'hui un peu plus de 1100 logements). La loi 3Ds de février 2022 ne fixe pas de terme pour atteindre cet objectif mais des objectifs triennaux ambitieux, que la ville va s'efforcer d'atteindre. L'atteinte de l'objectif global suppose toutefois la mobilisation d'importantes ressources foncière ou de pratiquer une hyperdensification qui n'est pas en adéquation avec les capacités d'accueil aujourd'hui offertes par le PLU.

Sur l'emplacement réservé n°17, seules les parcelles CP29 à 35 sont encore exploitables, soit environ 10000m² encore utilisables pour réaliser des équipements publics et/ou des opérations de mixité sociale. Les parcelles CP26 et CP60 sont grevées d'un espace boisé classé sur toute leur longueur.

Sur l'emplacement réservé n°38, celui-ci a été intégralement consommé pour la réalisation d'une opération de mixité sociale depuis 2010.

Sur l'emplacement réservé n°88, le terrain restant est en cours d'acquisition par l'EPFNA. Une partie de l'emplacement réservé accueille déjà depuis plusieurs années une opération de mixité sociale.

Sur l'emplacement réservé n°89, les parcelles, intégralement utilisées, accueillent depuis plusieurs années une opération de mixité sociale.

Concernant le projet sur l'ancienne école Pasteur, il borde le parc de l'Hôtel de ville qui ne sera pas modifié, et disposera lui-même d'un parvis public et d'un îlot de fraîcheur.

L'ensemble des données de production de logements sociaux ont été étudiées dans le cadre de la signature du Contrat de Mixité Sociale pour la période 2022-2025, en collaboration avec l'EPF et les services de l'État. La présente modification résulte donc de ce travail conjoint en parallèle de la présente modification et semble correspondre aux attentes de services de l'État dans l'objectif de rattrapage du taux de logements sociaux, d'après l'avis émis dans le cadre de la présente procédure. A titre d'information, les opérations récentes de mixité conduites sous le contrôle de l'EPF Nouvelle Aquitaine conduisent à des taux 60 à 80 logements/hectare.

Observations relatives à la protection du patrimoine et des espaces verts:

- Mme PICAUD Architecte, propose que des réalisations de l'agence Di Amore-Courbon (Résidence Ostréa-Edulis ou encore les logements du lycée de la mer) soient inscrites comme éléments à protéger. Elle pense que la ville doit se prémunir de la multiplication des immeubles de promotion privée bas de gamme.

Réponse de la ville: Le style architectural des réalisations de cette agence est très caractéristique effectivement. Pour autant, les éléments à protéger identifiés relèvent d'un habitat plus ancien et il semble difficile d'y adjoindre une telle catégorie. Concernant les immeubles, le renfort des règles relatives à l'aspect des constructions vise à l'objectif proposé.

- Mr ARBEZ estime que les espaces verts protégés (EVP) ne sont pas suffisants au regard du changement climatique et encourage la ville à aller plus loin dans cette démarche. Ces espaces verts ou boisés contribuent à lutter contre l'imperméabilisation des sols et créent des îlots de fraîcheur lors de fortes chaleurs. Il s'étonne de la réservation de terrains en zone N dans la coulée verte pour des équipements sportifs en contradiction avec la préservation des espaces naturels et la biodiversité. Il réclame les futurs boisements de compensation prévus par la loi.

Réponse de la ville: Les EVP ne concernent que des parcs urbains et jardins publics existants, et vise à leur seule conservation dans le temps. Concernant les réservations de terrains pour des équipements sportifs, ils sont implantés en zone UE et non N.

- Mme HOURCADE signale la présence d'un magnifique chêne au cœur des résidences Marcel Pagnol sur un terrain municipal. Elle demande son inscription au titre des éléments remarquables à protéger.

Réponse de la ville: cet arbre sera ajouté à l'inventaire figurant dans le PLU.

- Mr LANCHON signale le projet de construction d'un immeuble qui détruira le bois qui occupe une grande partie du terrain (parcelle 131 zone Ub?). Il regrette que ce soit souvent le cas sur Gujan et demande la préservation maximale des espaces verts impactés.

Réponse de la ville: ce terrain a été préempté par l'EPFNA pour y réaliser une opération mixte de logements sociaux et privés, qui comprendra une part d'espaces verts répondant aux exigences du PLU. En outre une attention particulière est portée sur le maintien des écrans végétaux en limite de propriété, et 30% des espaces seront laissés en pleine terre.

- Mr FORESTIER signale, rue Camille Dugnac, un terrain en friche depuis fort longtemps et qui sert de dépotoir alors qu'il pourrait être utilisé comme espace vert ou.....un mini parking pour les habitants du quartier.

Réponse de la ville: L'acquisition de ce bien pour la destination proposée, parking ou espace vert, pourrait s'avérer intéressante.

- L'Association Gujan Mestras Environnement représentée par Mme ROSSI déplore que depuis plusieurs années la forêt et les espaces boisés disparaissent sur toute la commune ce qui engendre des risques d'inondation, la perte de la biodiversité et va à l'encontre des mesures à prendre dans le cadre du changement climatique.

Réponse de la ville: La commune a prévu dans la présente modification des règles plus contraignantes en matière de sur-densification et de découpage de terrain tout en maintenant les exigences des services de l'État quant à la lutte contre l'étalement urbain et la nécessité de construire la ville sur elle-même.

- Mme GUILLOU et Mr DUFOR, rue du Dr Bézian, demande le classement de leur maison, qui selon eux, possède de nombreuses caractéristiques typiques de l'architecture gujanaise, comme élément remarquable à protéger.

Réponse de la ville: Avis favorable, la maison sera ajoutée à l'inventaire.

- L'Association Collectif Agir Pour Gujan Mestras (CAP GM) ainsi que Mmes et Mrs CHAUVET, ELISSALDE, KHELOUFI, NORMAND et DUVIGNAC, proposent pour aller plus loin dans la démarche de conservation ou de création d'espaces verts de pleine terre, conformément à la loi climat et résilience, de ne pas faire de distinction entre les différentes zones 1AU et d'unifier un taux unique de 40 %. Cette unification pourrait aussi être portée à 30 % dans toutes les zones 1 AU pour les espaces verts collectifs avec l'obligation quelque soit l'aménageur de créer des îlots de fraîcheur.

Réponse de la ville: La première version de la modification proposée aux personnes publiques associées allait plus loin dans l'étendue des zones UDV, en intégrant une grande partie des zones pavillonnaires de la commune, avec un coefficient d'espaces en pleine terre fixé à 40%. Les services de l'Etat ont pu voir dans ces dispositions un contournement des règles de densification imposées notamment par la Loi ALUR, et le projet de modification soumis à enquête publique limite ces évolutions à la seule frange des espaces boisés significatifs.

Concernant les espaces verts communs des opérations, le PLU de 2005 opérait effectivement une gradation du pourcentage en fonction de la taille des lots. La suppression de la possibilité de règlementer cette taille de lot est venue mettre à mal cet équilibre. Les reliquats de ces zones 1AU à vocation d'habitat ne seront aménagés que dans le cadre du futur PLU, sous forme d'OAP, il n'apparaît donc plus nécessaire de modifier la règle en vigueur.

- Mmes, Mrs PELLIN et FIGUEIREDO allée de Lespurgères, signalent la présence de chênes, âgés de plusieurs années, sur la parcelle sis au 5 rue de Lespurgères, et demandent leur classement au titre d'éléments remarquables à protéger.

Réponse de la ville: Cet ensemble boisé sera conservé en l'état à travers un classement dans le PLU

- L'Association de Protection du Quartier Sainte Marie (APQSM) représentée par Mr TAIB demande, dans un souci de cohérence du quartier, que le classement en Udv ne soit pas partiel mais englobe l'ensemble des résidences compris entre le canal des usines et la route des Lacs.

Réponse de la ville: La première version de la modification allait plus loin dans l'étendue des zones UDV, et dans le pourcentage d'espaces en pleine terre de certains secteurs. Les services de l'Etat ont pu voir dans ces dispositions un contournement des règles de densification imposées notamment par la Loi ALUR.

- Mme ALLIOT-MARY craint que l'aménagement de la zone 2AU ne détruise la forêt , elle demande que celle-ci soit protégée.

Réponse de la ville: Cette forêt possédait un statut de réserve foncière en 2005.N'ayant pas été ouverte à l'urbanisation, elle a de facto le statut d'une zone naturelle et son ouverture à l'urbanisation n'est pas possible en l'état.

Observations relatives à des modifications de zonage:

- Mr DELNEGRO demande que son terrain, avec un chalet dessus, soit reclassé de la zone NL à NH comme les autres parcelles construites autour.

- Mrs MAHAGNE et CARABRA rue des Pervenches, demandent que leurs parcelles cadastrées CL 171 et 172 soient, comme cela avait été proposé lors du projet de modification en 2018, intégrées en zone UD et non inscrites en 2AU.

- Mme et Mr RESENDE 54 allée du Mayne, propriétaires de 4 parcelles cadastrées CK 4, 8, 9, 10 demandent que ces parcelles soient intégrées à la zone urbanisée limitrophe.

- Mr VALDERRAMA propriétaire d'un terrain situé allée de la Forêt, cadastrée CE 335, en zone 1AUa. Il s'avère que cette parcelle est desservie par une servitude de passage viabilisée et est, par le jeu des limites de zones, en partie isolée du reste de la zone à urbaniser. Il demande son détachement et son intégration en zone UD.

- Mr et Mme EVEILLE demandent que leur maison, qui a été oubliée lors du recensement de 2005, soit prise en compte et que leur parcelle soit classée non pas en zone N mais en zone Nh.

- Mr BOYRIE rue Carreyre de Cantaranne demande l'intégration partielle de sa parcelle de N en 1AUDv.

Réponse de la ville: ces modifications de zonages passent par une révision générale du PLU et sont sans objet avec la modification en cours.

- Mme et Mr BAYLE rue Déjean Castaing demande que leur terrain, situé en zone Ukc rue Déjean Castaing au niveau de l'ANAS, retrouve son classement d'origine à savoir en zone UD comme les autres terrains alentours.

Réponse de la ville: Cette modification d'une erreur matérielle à l'intérieur de la zone U sera faite.

Observations sur les risques:

- Mr ARBEZ s'interroge sur l'efficacité des travaux d'aménagement réalisés à l'amont des bassins versants afin de prévenir les crues, demande que des actions soient entreprises pour lutter contre les grands incendies de forêt et les risques de submersions marines. Il n'a rien vu sur ce sujet dans ce projet de modification et pose la question de la nécessité de commencer à réserver des espaces permettant un recul progressif de l'urbanisation vers le sud.

Réponse de la ville: Sans objet avec la modification en cours.

- L'Association Gujan Mestras Environnement représentée par Mme ROSSI indique que le Plan de Prévention des risques de Submersions marines (PPRSM) de 2018 classe la commune en zone rouge. Elle rappelle les risques multiples de submersions marines avec les constructions dans les Prés Salés ou, au plus près des eaux du bassin. Concernant le quartier de la Hume, ces risques existent par déversement des eaux du canal des Landes. Or elle a pu constater de nouvelles constructions au plus près de l'eau avec apport de terre et de gravats sur les berges.

Réponse de la ville: Le PPRSM applicable prévoit différents niveaux de zonage, allant du bleu au grenat, et de l'autorisation avec prescription ou de l'interdiction des constructions. Les permis de construire délivrés respectent ces prescriptions. Les berges du Canal des Usines ne sont que très partiellement concernées par le PPRSM.

- Mmes, Mrs PELLIN et FIGUEIREDO n'ont pas trouvé, dans ce document, d'information relative au risque dû à la remontée de la nappe phréatique, or les parcelles dans ce secteur sont régulièrement inondées. Ils demandent que ce risque soit clairement affiché afin d'éviter les conséquences de ces remontées de nappe sur ces espaces.

- Mr MORA signale, rue des douves, des problèmes d'inondation dus aux remontées de la nappe phréatique.

Réponse de la ville: Il n'y a effectivement pas de réglementation opposable ou d'information particulière sur ce type de risque.

Observations relatives au règlement:

- Mr ARBEZ dans le cadre de la sobriété énergétique, n'a pas trouvé dans le projet de règlement modifié, de propositions prévoyant l'amélioration du bilan thermique des bâtiments.

Réponse de la ville: Il n'y a effectivement pas de d'évolution des dispositions règlementaires sur ce point. Ce travail s'opérera dans la révision générale du PLU, et suppose de mettre en adéquation l'ensemble des dispositions constructives (volumes, orientation, aspect) avec l'objectif environnemental recherché.

- Mmes SIRE notent que le projet de modification est moins précis en ce qui concerne la voirie et les accès que la réglementation actuelle. Ces dispositions restent floues pour la sécurité des usagers des voies publiques. Selon elles les modifications des règles relatives à l'implantation des constructions restent confuses et ne permettent pas de visualiser l'insertion des constructions dans leur environnement. La rédaction des règles concernant l'emprise au sol doit être simplifiée et précisée. Concernant les règles de stationnement des véhicules, elles demandent qu'à la rédaction actuelle soit indiqué à la rubrique "logement/ hébergement" que des places de stationnement "visiteurs" pour les visiteurs et les professionnels de santé seront réalisées.

Réponse de la ville: Le projet de modification du PLU se veut au contraire plus contraignant dans les conditions de desserte des futures constructions. En revanche, il ne réglemente pas les voies publiques préexistantes. Concernant les places visiteurs, elles doivent effectivement accompagner les projets selon leur nature.

- L'Association Collectif Agir Pour Gujan Mestras (CAP GM) ainsi que Mmes et Mrs CHAUVET, ELISSALDE, KHELOUFI, NORMAND et DUVIGNAC, demandent, qu' à l'article 12 "stationnement des véhicules" soit introduit un quota du nombre de places de stationnement afférent à la capacité du lieu représentant 1 stationnement pour 4 personnes minimum. Ils demandent également en accès immédiat des équipements d'intérêt collectif des places PMR en nombre proportionnel au nombre de places ainsi qu'un minimum de 10 places équipées de borne de recharge électrique. A l'article 11 ils demandent que soit ajouté des dispositions de la future loi climat à savoir: une couverture de panneaux photovoltaïques ou une toiture végétalisée pour les bâtiments supérieurs à 500 m² et que les aires de stationnement devront être ombragées.

Réponse de la ville: Il semble difficile de préjuger de la composition des ménages qui occuperont un logement, et le ratio stationnement / type de logement semble le plus adapté. Les obligations ont cependant été renforcées sur les T2 afin d'augmenter l'offre de stationnement dans les copropriétés notamment.

Concernant les stationnement PMR, il apparaît que les dispositions croisées du Code Général des Collectivités Territoriales, du Code de la Construction et de l'Habitation permettent de réglementer et d'imposer, au-delà des règles de PLU, la réalisation d'un ratio de parkings PMR, que ce soit sur l'espace public, dans les ERP ou copropriétés.

La future révision générale du PLU aura notamment pour objet d'intégrer les dispositions relatives à la transition énergétique. En tout état de cause, les dispositions de l'article L111-19-1 du Code de l'Urbanisme trouvent à s'appliquer dans les projets nouveaux.

- Commune de GUJAN MESTRAS précise que les dispositions de l'article UEB "implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière soient précisées: la rédaction actuelle prévoit " non règlementée pour la zone UE" sera modifiée ainsi "non règlementée pour la zone UE et son sous secteur UE1".

- L'Association de Protection du Quartier Sainte Marie (APQSM) représentée par Mr TAIB n'approuve pas l'intégration des bandes d'accès ou de servitudes de passage dans le calcul de l'assiette de la surface constructible car cela augmente la surface construite.

Réponse de la ville: Les droits à construire sont déterminés par le terrain d'assiette de l'opération, nonobstant les servitudes éventuelles qui les grèvent.

Observations relatives à la loi ALUR et à la servitude de mixité sociale:

- Mr LATASTE souhaite savoir pourquoi la loi ALUR et son décret d'application 2015-482 du 27.04.2015 n'ont pas été pris en compte dans le cas du Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) KHELUS, puisque en introduction de la zone UKA, il est précisé " excluant tout habitat permanent hormis ceux nécessaires au gardiennage et /ou au logement de fonction".

Réponse de la ville: cette rédaction date de 2005 et se basait sur le cahier des charges du PRL qui excluait tout habitat à l'année.

- Mr ARBEZ s'il convient que les propositions faites dans ce projet de modification vont dans le bon sens, elles lui semblent insuffisantes pour satisfaire le nombre important de demandeurs de logements et arriver rapidement aux objectifs fixés par la loi.

- Mrs LANCHON et PRON demandent que pour la réalisation des constructions sur des parcelles soumises à servitude de mixité sociale, il soit tenu compte du quartier environnant. Ils demandent l'institution de règles notamment sur les limites séparatives et les hauteurs afin de ne pas créer de gêne aux riverains et éviter toute surdensité dans les quartiers pavillonnaires.

Réponse de la ville: Les nouvelles dispositions quant au recul des constructions et à la définition des espaces en pleine terre visent à empêcher la sur-densification et à ménager le voisinage en évitant les vis-à-vis.

- Mmes SIRE souhaitent que soit favorisée une plus grande mixité sociale sous forme de petites structures plutôt que d'immeubles le plus souvent denses.

Réponse de la ville: La production de logement social s'est toujours faite par mixité sociale au sein du même immeuble, ou dans des petites opérations. Seule la résidence Les parqueurs » dépasse les 100 logements. Cette politique sera poursuivie.

- L'Association Gujan Mestras Environnement représentée par Mme ROSSI , n'est pas contre les logements dits sociaux mais s'interroge car si ces logements sont ouverts aux personnes des autres communes, comment résoudre le pourcentage d'accès de ces logements à la commune.

Réponse de la ville: Les règles d'attribution des logements obéissent à une réglementation et à des mécanismes sans relation avec le PLU.

- L'Association Collectif Agir Pour Gujan Mestras (CAP GM) ainsi que Mmes et Mrs CHAUVET, ELISSALDE, KHELOUFI, NORMAND et DUVIGNAC, constatent que les servitudes de mixité sociale: pénalisent les terrains privés par des pourcentages trop élevés; créent des ghettos loin des services publics, des transports et des commerces de proximité; déprécient la valeur de la parcelle foncière concernée mais aussi celle des propriétés bâties avoisinantes; modifient par des taux très élevés le caractère pavillonnaire notamment en zones UC, UD et Udv. Ils proposent que cette mixité sociale se fasse "en intervenant sur les centres historiques par une restructuration du tissu urbain dense et vétuste et par la création de projet d'envergure mêlant de l'habitat pour tous, des services et des commerces de proximité".

Réponse de la ville: Les services de l'Etat exigent de toute évolution du PLU, qu'il s'agisse d'une modification ou d'une révision, qu'elle concoure à la réalisation et au rattrapage de la part de logement social prévue par la Loi. Les pourcentages nouvellement établis sont le reflet des pratiques constatées dans la répartition de la part entre logement libre et social, depuis l'intervention de l'EPFNA sur le territoire. Sur les SMS, ces pourcentages sont parfois augmentés et vont jusqu'à 70 %, mais il ne s'agit que de quelques terrains identifiés. Les bonus de constructibilité sont par ailleurs limités par l'application des autres dispositions relatives au recul des constructions, aux espaces en pleine terre et/ou à l'emprise au sol ou à la hauteur, selon la zone.

Les seuls centres historiques, s'ils peuvent utilement accueillir d'importantes opérations de renouvellement urbain, ne peuvent concentrer ni accueillir l'intégralité des quelques 1650 logements sociaux manquants. Ces quartiers accueillent par ailleurs l'habitat ancien remarquable, sont confrontés à des problématiques d'étroitesse des rues ou de stationnement qui rendent plus compliquées l'insertion de grosses opérations collectives, et ne sauraient en tout cas toutes les concentrer.

- Section Ligue des Droits de l'Homme Bassin d'Arcachon Val de Leyre propose "la construction de logements sociaux avec un parc arboré près de la mairie, en lieu et place de la salle des fêtes actuelle, l'ancienne école Pasteur et le stade de rugby".

Réponse de la ville: Le projet urbain sur le site de l'ancienne école Pasteur associera logement privé, logement social et commerces.

- Mme LAPREE-CORRIEZ allée des Places Meyran, s'oppose formellement à la construction de logements sociaux sur la parcelle face à sa propriété.

Réponse de la ville: la présente procédure n'a pas eu pour objet de créer un nouvel emplacement réservé ou une nouvelle SMS sur le terrain en face de Madame LAPREE CORRIEZ (28 allée des Places), la parcelle faisant face à sa propriété étant ciblée en Servitude de Mixité Sociale depuis 2011. Seule la part de logements sociaux a été portée de 40 à 50% en conformité avec les attentes actuelles de l'EPF Nouvelle Aquitaine.

- Mr REDON rue de la Forêt , impacté par le projet MS1 déjà présenté aux riverains et qu'il conteste, s'inquiète de l'augmentation des taux de logements sociaux inscrits dans ce projet de modification, car cela aggravera un peu plus le non respect de la zone pavillonnaire.

Réponse de la ville: Le projet évoqué est déposé sur la base des règles du P.L.U. actuellement en vigueur, par ailleurs figées par un certificat d'urbanisme pour une durée de 18 mois.

EP PROMOTION propose de densifier le centre ville et le long de la RD 650 en autorisant les R+3 et en assouplissant les contraintes imposées en limite séparatives.

Réponse de la ville: La révision générale du PLU aura notamment pour but de revoir les secteurs de densification de la ville.

Observations sur divers sujets:

- Dominique X et M. SENTENAC sont favorables à ce projet de modification

- Mr ARBEZ demande pourquoi la ZAP de maraichâge de proximité n'est elle pas inscrite dans ce projet de modification.

Réponse de la ville: La procédure de création d'une zone agricole protégée (ZAP) fait l'objet d'une procédure spécifique,

- Mr CHARBONNEL pense que plutôt que de changer les règles pour toujours construire plus, il conviendrait, d'améliorer l'existant, rénover et repenser la voirie en enterrant les réseaux et conserver l'image des quartiers existants et garder l'esprit village plutôt que devenir une ville sans âme

- Mme BOULANGER en a assez des constructions dans les impasses, trop de béton, de ronds-points mais toujours pas la fibre.

Réponse de la ville: La commune a dans la présente modification prévue des règles plus contraignantes en matière de sur-densification et de découpage de terrain tout en maintenant les exigences des services de l'État quant à la lutte contre l'étalement urbain et la nécessité de construire la ville sur elle-même.

- Mr DUCOUROU se dit contre les constructions en mitoyenneté.

Réponse de la ville: L'équilibre délicat entre deux contraintes imposées par le Code de l'urbanisme ne peut malheureusement pas totalement faire l'impasse sur la possibilité des implantations de bâti en semi-continuité avec les limites séparatives.

- Mme MEZERETTE cours de Verdun/rue du Château demande que cette dernière soit en sens unique et que les PL passent par la rue de Bordeaux. Elle pense que ce PLU devrait être l'occasion de "travailler sur la non artificialisation des sols lors de travaux d'espaces publics... et rouvrir à l'urbanisation d'autres secteurs sans privilégier les secteurs denses". Elle constate que les enjeux climatiques (recul du trait de côte et montées des eaux) ne sont pas abordés dans ce PLU.

Réponse de la ville: La mise en sens unique de la rue du Château ne relève pas de la présente procédure de modification du P.L.U. La Commune entend, conduire la révision générale de son P.L.U. dans l'objectif de prendre en compte les données conjointes du S.C.O.T. en cours d'adoption et du P.C.A.E.T. approuvé notamment pour accentuer le développement d'un urbanisme favorable aux énergies renouvelables et un aménagement durable des futures opérations.

- Alexandra X demande de prendre en compte les moyens possibles pour lutter contre le réchauffement climatique et améliorer la vie urbaines sous des conditions climatiques extrêmes.

Mr ARBEZ, L'Association Gujan Mestras Environnement représentée par Mme ROSSI, L'Association Collectif Agir Pour Gujan Mestras (CAP GM) ainsi que Mmes et Mrs CHAUVET, ELISSALDE, KHELOUFI, NORMAND et DUVIGNAC, Section Ligue des Droits de l'Homme Bassin d'Arcachon Val de Leyre réclament une révision globale du PLU

Réponse de la ville: La Commune entend lancer la révision générale de son PLU à l'issue de la modification en cours. Cette révision visera à accentuer le développement d'un urbanisme favorable aux énergies renouvelables et un aménagement durable des futures opérations, à favoriser une densification raisonnée, mettre en œuvre une stratégie de renouvellement urbain et une protection des espaces naturels non bâtis.

Observations du commissaire enquêteur:

Sur le fond, la commune se trouve contrainte à réaliser des logements locatifs aidés. Si je peux comprendre qu'elle utilise toutes les possibilités foncières disponibles, je pense que la répartition sur l'ensemble du territoire communal urbanisé doit être homogène et ne pas détruire l'équilibre de certains quartiers par une surdensité bâtie. Les bénéficiaires des emplacements réservés ne sont pas indiqués.

Réponse de la ville: Les contraintes imposées pour la production de logement sociaux sont en effet importantes pour le territoire de la commune de Gujan-Mestras. La délégation du droit de préemption urbain à l'EPF Nouvelle Aquitaine a conduit à la réalisation d'une étude de gisement foncier ciblant près de 16 hectares sur le territoire permettant d'accueillir à plus ou moins long terme des opérations de mixité sociale. A ce jour, l'EPF exerce par le biais du suivi des Déclaration d'Intention d'Aliéner une veille sur les mutations qui lui permet de maîtriser le foncier nécessaire au rattrapage de l'objectif fixé par la loi. Sur la base de l'étude de gisement foncier et de la veille des DIA, plusieurs terrains ont été acquis par l'EPF. Ces opérations sont disséminées sur le territoire de la commune sans qu'un secteur soit particulièrement ciblé. La forme pavillonnaire, caractéristique du tissu urbain existant, doit rester privilégiée, y compris pour les opérations sociales. Les SMS ne préjugent pas de la forme urbaine donnée aux opérations mais de leur typologie. Les opérations peuvent ainsi prendre d'autres formes que celle du collectif « dense » (pavillons jumelés par exemple, petits plots), pour ménager le voisinage et l'équilibre des quartiers. L'ambition de la Ville reste en effet de privilégier de petites opérations, même si les contraintes financières liées au coût des biens immobiliers et au seuil d'opération à partir desquels les bailleurs sociaux interviennent avec efficacité sont également des impératifs que la commune ne peut ignorer. Enfin, il convient de souligner que malgré le ciblage des fonciers établi par l'EPF dans le cadre des gisements fonciers, malgré les acquisitions découlant des mutations soumises au droit de préemption suivi par l'EPF, la commune conduit un travail constant avec l'EPF, les riverains et les porteurs de projets pour limiter les impacts des opérations conduites dans ce cadre.

Sur l'indication des bénéficiaires des emplacements réservés, l'absence de leur mention dans un document papier résulte d'un simple problème d'impression, lesdits bénéficiaires étant bien systématiquement ciblés dans la liste des Emplacements Réservés.

Sur la forme: Les documents graphiques sont illisibles, leur lecture m'a demandé énormément de temps pour renseigner le public, l'absence de nom de rue complique la tâche; l'utilisation d'échelles "bâtardes" n'arrange rien, de plus on peut se demander à quoi servent les plans au 1/7500ème puisqu'ils sont identiques (sauf territoire au sud) à ceux au 1/3000ème. L'utilisation de certaines représentations devraient, afin d'améliorer la lisibilité du document, être revue par exemple, pour les servitudes de mixité sociale, les petits points et le sigle de couleur mauve sont difficilement repérables, une couleur et des sigles identiques pour les ER et les EP prêter à confusion,

Que prendre en considération pour la MS6 dont on distingue difficilement le périmètre sous un aplat vert EP 421 et une étoile rouge EP75. Est-ce toute la parcelle qui est inscrite en EP ou quelques éléments, dans ce cas n'est-il pas préférable d'utiliser un sigle (étoile?) vert.

La représentation graphique des espaces boisés classés n'est pas conforme et n'est pas visible.

Réponse de la ville: Les éléments d'amélioration et de correction des données cartographiques seront transmises au bureau d'études en charge de leur formalisation afin d'améliorer la lisibilité des pièces graphiques du P.L.U, sans dénaturer l'objet de la présente modification et en respectant les normes imposées par le Code de l'urbanisme et les standards de l'Information Géolocalisée.

Concernant la SMS 6, la question de sa suppression se pose car le zonage de protection de l'ensemble boisé semble effectivement incompatible avec la réalisation d'une opération collective.

L'intégralité des réponses de la ville se trouve en annexes du rapport (annexe 6).

Je me suis étonnée auprès de la ville, des termes contenus dans le point 3 de la modification (interdire les collectifs dans les lotissements.....), le bâti intermédiaire étant de fait du collectif, puis de sa suppression; ainsi que de sa position sur l'application de la loi ALUR dans les PRL.

Celle-ci, par courrier en date du 18 août 2022 m'a apporté les éclaircissements nécessaires sur ces 2 points (annexe 7).

Les réponses de la ville sont claires, précises, pour certaines pédagogiques, elles renvoient aux documents et législations opposables. Elles permettront aux Gujanais(es) de mieux appréhender les contraintes qui s'imposent à l'aménagement du territoire communal.

LA TESTE DE BUCH le 22 Août 2022



Eliane GAUTHERON
Commissaire enquêteur

AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par arrêté n°2020.227.334.CD.CBS en date du 20.10.2020, Madame la Maire de GUJAN MESTRAS a engagé une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvée en 2005 et plusieurs fois modifié.

Le but de cette modification n° 7 est de faire évoluer le PLU afin de permettre la mise en œuvre de dispositions destinées à améliorer l'insertion des constructions dans le tissu urbain, pour participer à la protection des espaces verts de la zone urbaine et contenir certaines formes de densification inopportunes. En fait, la commune, carencée depuis plusieurs années en logements locatifs aidés (elle ne possède que 10,8% de logements sociaux sur son territoire alors que la loi en exige 25%), donc déjà pénalisée, doit répondre aux injonctions de l'Etat. Elle doit introduire des dispositions optimisant la densification des espaces urbanisés.

Les points abordés dans cette procédure tels que l'augmentation, dans certaines zones, des taux de logements locatifs aidés; la majoration des volumes constructibles par les règles des hauteurs et des surfaces d'emprises au sol pour les programmes comportant des logements locatifs aidés; l'instauration de servitudes de mixité sociale sur des terrains recensés par l'Etablissement Public Foncier ou par la procédure d'emplacements réservés pour création de logements locatifs aidés, démontrent la volonté de la commune à tendre vers les objectifs fixés.

Parallèlement à cette politique de densification urbaine, la commune entend préserver et renforcer les protections des espaces libres, verts et boisés de son territoire. Elle introduit la définition précise de ce qu'est un espace en pleine terre; la création de sous-secteurs avec des coefficients de pleine terre importants, limitant en cela l'imperméabilisation des sols et garantissant le maintien du couvert forestier dans les secteurs pavillonnaires; la complétion de l'Atlas des éléments remarquables de la ville et l'intégration, à celle-ci, de la modification n° 6 relative à la retranscription des zones humides retenues au SAGE. Tous ces points mettent en exergue la détermination de la commune à sauvegarder ces espaces.

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale ainsi que les personnes publiques associées, consultées ont pu émettre leur avis. Aucun ne remet en cause ce projet.

L'enquête publique relative à la modification n° 7 du PLU de GUJAN MESTRAS et pour laquelle j'ai été désignée commissaire enquêteur a été prescrite par arrêté n°2022.151.280.CD.SD de Madame la Maire en date du 24 mai 2022. Elle s'est déroulée du 20 juin 2022 au 20 juillet 2022 inclus. Un dossier et un registre d'enquête papier et un ordinateur étaient à la disposition du public dans un bureau de la mairie. Le dossier était aussi consultable sur les sites de la ville et du registre numérique, chacun pouvait apporter sa contribution sur les 2 formats, papier ou numérique. Tous les modes de consultations du dossier ont largement été utilisés et le public s'est déplacé en nombre malgré la période estivale.

J'ai pu constater que la publicité préalable et l'information du public ont été réalisées dans les règles.

Les permanences se sont tenues dans de bonnes conditions dans un bureau de la mairie. Elles se sont déroulées dans un bon climat si j'excepte le cas de 2 ou 3 personnes qui se sont montrées virulentes car hostiles à certaines propositions, notamment celles relatives à la mixité sociale.. D'autres, au contraire, m'ont remerciée pour les explications apportées car s'avouant ignorantes des arcanes de l'urbanisme. J'ai regretté, que contrairement aux pièces écrites, les documents graphiques, sans repère, peu lisibles ont alourdi et complexifié les explications (que de temps perdu à la recherche d'une zone, d'une rue, d'une parcelle ou d'une légende!)

37 observations ont été recueillies sur les 2 registres. Je les ai toutes analysées et notifiées à la commune. Un procès-verbal a été établi et signé en 2 exemplaires et contre signé par la ville. Outre les observations concernant les intérêts personnels et hors enquête, il ressort des interventions que les Gujanais tiennent à leur qualité de vie, à la préservations de leurs espaces. Beaucoup s' opposent à la servitude de mixité sociale, rien que le terme de logements locatifs aidés les fait réagir, j'ai été gênée d'entendre répéter des formules caricaturales et systématiquement négatives sur le soi-disant comportement des habitants des banlieues des grandes villes. Certains refusant d'entendre les difficultés de jeunes actifs pour accéder à un logement. Deux personnes se sont dites favorables au projet ou plus nuancées à certains points de cette modification.

Les mesures apportées permettent par une densification des tissus urbains existants de répondre aux besoins de logements à coût maîtrisé, tout en préservant le patrimoine naturel et bâti. En conséquence:

J'émet un avis favorable au projet de modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de GUJAN-MESTRAS.

Cet avis favorable est assorti d'une recommandation: devant l'incompréhension, voire le désarroi de certaines personnes qui découvrent, le terme mixité sociale, le rôle de l'Etablissement Public Foncier et ses pouvoirs, l'éventuelle démolition de pavillon pour construire des bâtiments....., il me semble qu'une information officielle émanant de la mairie, couperait court à toutes les rumeurs qui peuvent se propager.

LA TESTE DE BUCH le 22 août 2022



Éiane GAUTHERON
Commissaire enquêteur

Gujan-Mestras
Bassin par nature

Ville de Gujan-Mestras

2020/334

N°2020.227.334.CD.CBS

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Département de la Gironde - Arrondissement d'Arcachon - Canton de Gujan-Mestras

ARRÊTÉ DU MAIRE

OBJET : MODIFICATION N°7 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE GUJAN-MESTRAS

LE MAIRE DE GUJAN-MESTRAS

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et L.153-44 ;
VU la délibération en date du 18/04/2005 approuvant le PLU ;
VU la délibération approuvant la modification n°1 du PLU en date du 04/05/2006 ;
VU la délibération approuvant la modification n°2 du PLU en date du 11/07/2007 ;
VU la délibération approuvant la modification n°3 du PLU en date du 18/11/2011 ;
VU la délibération approuvant la modification n°4 du PLU en date du 26/03/2012 ;
VU la délibération prescrivant le lancement de la révision du PLU en date du 24/04/2014 ;
VU la délibération arrêtant le projet du PLU en date du 10/11/2014 ;
VU la délibération approuvant la modification n°5 du PLU en date du 08/04/2019 ;
VU la délibération autorisant le Maire à prescrire la modification n°7 du PLU en date du 30/06/2020 ;

- CONSIDÉRANT que le PLU de Gujan-Mestras, approuvé en 2005, a été modifié à plusieurs reprises pour adapter certaines de ses règles aux évolutions législatives et réglementaires, mais également pour améliorer, préciser ou compléter certaines de ses dispositions inadaptées ou ne donnant pas satisfaction dans leur application.
- CONSIDÉRANT que la dernière évolution a été opérée en 2019 avec l'approbation de la modification n°5 du PLU rénovant en profondeur la présentation du règlement et faisant évoluer certaines règles en vigueur.
- CONSIDÉRANT qu'il s'avère nécessaire de faire de nouveau évoluer ce document pour mettre en œuvre des dispositions destinées à améliorer l'insertion des constructions dans le tissu urbain existant, pour participer à la protection des espaces verts de la zone urbaine et contenir certaines formes de densification inopportunes.
- CONSIDÉRANT que l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à :
 - Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable
 - Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
 - Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- CONSIDÉRANT en conséquence que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision.

Accusé de réception en préfecture
033-213301997-20201020-2020-227
-334-CD-AR
Date de réception préfecture :
19/11/2020

2020/335

• Suite arrêté N°2020.227.334.CD.CBS

- **CONSIDÉRANT** que cette modification n'a pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant, dans la zone, de l'ensemble des règles du plan, de diminuer les possibilités de construire, de diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser et respecte les majoration de droit à construire définies à l'article L151-28 du Code de l'urbanisme

ARRÊTE

ARTICLE 1 : Une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2005 est engagée en vue de faire évoluer ce document pour mettre en œuvre des dispositions destinées à améliorer l'insertion des constructions dans le tissu urbain existant, pour participer à la protection des espaces verts de la zone urbaine et contenir certaines formes de densification inopportunes.

A ce titre, le projet de modification aura notamment pour objet :

- de faire évoluer la notion d'espace en pleine terre ;
 - par l'ajout d'une définition d'espace en pleine terre ;
 - par l'évolution de la règle afférente pour limiter l'imperméabilisation et assurer le maintien du couvert forestier des espaces pavillonnaires

Cette évolution se fera à travers l'identification d'un couvert forestier représentatif de la ville pavillonnaire et par la création d'un sous-secteur sur les zones concernées par les nappes sub-affleurantes ;

- de modifier des dispositions de mesure du recul des constructions à l'intérieur des terrains à bâtir (redéfinition du point de mesure du L=H ou H/2, aujourd'hui mesuré à l'égout du toit) ;
- d'interdire des opérations d'immeubles de type collectif dans des lotissements identifiés de la Ville ;
- de rectifier, ajouter et supprimer certains emplacements réservés ;
- de mettre à jour la liste des éléments remarquables du bâti identifiés sur la commune, et introduire une disposition interdisant leur démolition ;
- d'introduire de nouvelles servitudes de mixité sociale sur des terrains à identifier ;
- de créer un sous-secteur de la zone UE permettant le développement d'opérations mixtes d'habitat et de commerces (îlot Ecole Pasteur, bâtiment Saint Exupéry), et intégrer la « Maison Daussy » dans le secteur UE ;
- de réécrire certaines règles relatives aux accès sur voie ;
- de mettre en œuvre un dispositif de contrôle de la division des propriétés bâties ;
- de revoir l'écriture des règles relatives au stationnement ;
- de rectifier le classement erroné ou inadapté de certaines parcelles identifiées ;
- de reclasser le lotissement « Le Bois de la Haute-Lande » (1AUa) en zone UD suite à son aménagement et à l'extinction des règles du lotissement ;
- d'interdire les toitures-terrasses/toitures plates sauf secteurs identifiés.

ARTICLE 2 : Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées (P.P.A.) mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme pour avis avant le début de l'enquête publique.

Accuse de réception en préfecture
033-213301997-20201020-2020-227
-334-CD-AR
Date de réception préfecture :
19/11/2020

2020/336

• Suite arrêté N°2020.227.334.CD.CBS

ARTICLE 3 : Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification auquel sera joint, le cas échéant, les avis des personnes publiques associées.

ARTICLE 4 : A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des P.P.A., des observations du public et du rapport du Commissaire Enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil Municipal.

ARTICLE 5 : Conformément aux article R 153-20 et R 153-21 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie d'un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département. Il sera, en outre, publié au recueil des actes administratifs de la commune.

Fait à GUJAN-MESTRAS, le 20 octobre 2020

Marie-Hélène DES ESGAULX
Maire de Gujan-Mestras



Document Certifié exécutoire
publication le...19 novembre 2020.....
GUJAN-MESTRAS le...19 novembre 2020

Accusé de réception en préfecture
033-213301997-20201020-2020-227
-334-CD-AR
Date de réception préfecture :
19/11/2020




Ville de Gujan-Mestras

2022/280
N° 2022.151.280.CD.SD

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Département de la Gironde - Arrondissement d'Arcachon - Canton de Gujan-Mestras

ARRETE MUNICIPAL

OBJET: PRESCRIPTION ET ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA MODIFICATION N°7 DU PLU

LE MAIRE DE GUJAN-MESTRAS

- VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 123-13, L 311-7 et R 123-19 ;
- VU la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement;
- VU la délibération du Conseil Municipal du 30 juin 2020 autorisant le Maire à prescrire la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de GUJAN-MESTRAS;
- VU l'arrêté municipal n°2020.227.334.CD.CBS du 20 octobre 2020 prescrivant ladite procédure de modification ;
- VU la décision E22000040 / 33 en date du 15 Avril 2022 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de BORDEAUX désignant Madame Eliane GAUTHERON, Chef de Pôle Environnement et Police de l'Eau Retraitée, en qualité de commissaire enquêteur;

ARRETE

ARTICLE 1: Il sera procédé à une enquête publique sur la modification du PLU ayant pour objet la **mise en œuvre des dispositions destinées à améliorer l'insertion des constructions dans le tissu urbain existant, pour participer à la protection des espaces verts de la zone urbaine, contenir certaines formes de densification inopportunes et mettre en œuvre des outils et servitudes destinées à favoriser la production de logements sociaux.**

ARTICLE 2: L'enquête publique se déroulera à compter du **lundi 20 juin jusqu'au mercredi 20 juillet 2022 inclus.**

ARTICLE 3: Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le Commissaire-Enquêteur, seront déposés à la Mairie de GUJAN-MESTRAS, Service Accueil, pendant 31 jours consécutifs du lundi 20 juin jusqu'au mercredi 20 juillet 2022 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, à savoir : **du lundi au vendredi de 8h30 à 12h15 et de 13h30 à 17h30 et les samedis de 9h00 à 12h00.**

Pour la consultation de ce dossier, un poste informatique sera également mis à disposition du public au siège de l'enquête.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser, par écrit, à l'adresse suivante : Madame Eliane GAUTHERON, Commissaire-Enquêteur, Mairie de GUJAN-MESTRAS, - Place du Général de Gaulle, - 33470 GUJAN-MESTRAS, ou par voie électronique sur le site dédié <https://www.registre-numerique.fr/modification7-plu-gujanmestras> et l'adresse mail modification7-plu-gujanmestras@mail.registre-numerique.fr

Les personnes intéressées pourront, sur leur demande et à leurs frais, obtenir communication d'un exemplaire papier du dossier d'enquête publique.



2022/281

Suite de l'Arrêté du Maire N° 2022.151.280.CD.SD

ARTICLE 4 : Le Commissaire-Enquêteur recevra le public, Bureau des Adjointes de la Mairie, aux dates et heures suivants :

Lundi 20 Juin 2022 : 9h00 - 12h00	mercredi 13 juillet 2022 : 9 h 30 - 12 h 30
mardi 28 juin 2022 : 14 h – 17 heures	mercredi 20 juillet 2022 : 13 h 30 – 16 h 30
samedi 2 juillet 2022 : 9 h – 12 heures	

ARTICLE 5 : A l'expiration du délai d'enquête prévu à l'article 3, le registre sera clos et signé par le Commissaire-Enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au Maire de la Commune de GUJAN-MESTRAS, le dossier avec son rapport, accompagnés de ses conclusions motivées. Envoi simultané sera effectué à l'adresse du Président du Tribunal Administratif de Bordeaux. Une copie du rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront déposées au Service Urbanisme de la Ville de GUJAN-MESTRAS, Hôtel de Ville, Place du Général de Gaulle 33470 GUJAN-MESTRAS, ainsi que sur le site internet dédié www.registre-numerique.fr/modification7.plu.gujanmestras et le site de Ville www.ville-gujanmestras.fr, pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

ARTICLE 6 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours dans deux périodiques suivants: Les Echos Judiciaires Girondins et Sud-Ouest.

Cet avis sera affiché notamment à la Mairie et dans des lieux permettant l'information du public, au moins 15 jours avant et durant toute la durée de l'enquête et sera publié sur le site internet de la Mairie www.ville-gujanmestras.fr

ARTICLE 7 : A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°7 du PLU de la Ville de GUJAN-MESTRAS éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis sur ce dernier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, pourra être approuvé par délibération du Conseil Municipal de GUJAN-MESTRAS.

ARTICLE 8 : Monsieur le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera transcrit sur le registre des arrêtés du Maire, affiché et transmis en Sous-Préfecture d'Arcachon et à Madame Le Commissaire Enquêteur.

Fait à GUJAN-MESTRAS, le 24 mai 2022

Marie-Hélène DES ESGAUX
Maire de Gujan-Mestras



Document Certifié exécutoire
notification le.....
GUJAN-MESTRAS le,.....

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE BORDEAUX

15/04/2022

N° E22000040 /33

LA PRÉSIDENTE DU TRIBUNAL
ADMINISTRATIF**Décision désignation commissaire**

Vu enregistrée le 15/04/2022, la lettre par laquelle Mme le Maire de la commune de Gujan-Mestras demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet:

modification N°7 du plan local d'urbanisme de la commune de Gujan-Mestras ;

Vu le code de l'environnement, et notamment ses articles L. 123-1 et suivants et R.123-5 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2022 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Madame Eliane GAUTHERON est désignée en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à Madame le Maire de la commune de Gujan-Mestras et à Madame Eliane Gautheron.

Fait à Bordeaux, le 15/04/2022

La Présidente,

Pour expédition conforme à l'original
Pour le Président en Chef délégué
Le Contrôleur des sig-atures

Xavier BESSE c.c. 103

Cécile MARILLER



Le 18/08/2022

Police Municipale
PM/NP/PJ/18

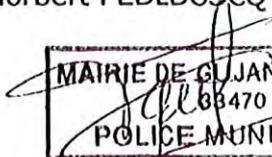
**CERTIFICAT
D’AFFICHAGE**

Nous soussigné Norbert PEDEBOSCQ, Chef de service de la Police Municipale de GUJAN-MESTRAS, certifions avoir constaté l’affichage de l’avis d’enquête publique relatif à la modification N°7 du PLU.

Cet avis d’enquête publique a été affiché du 03 Juin 2022 au 20 Juillet 2022 inclus, date de fin d’enquête.

En foi de quoi, nous établissons le présent certificat pour servir et valoir ce que de droit.

Le Chef de service de la Police Municipale
Norbert PEDEBOSCQ


MAIRIE DE GUJAN-MESTRAS
33470
POLICE MUNICIPALE



COMMUNE DE GUJAN MESTRAS
Modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme
Compte-rendu de la réunion qui s'est tenue le mardi 02 août à 14 h
à la mairie de GUJAN MESTRAS

Participaient à cette réunion:

Mme la Maire en congés était excusée

Mr PARIS 1er Maire-Adjoint

Mr SCHIRR-BANNAS Directeur Général des services

Mr DUCASSE Directeur du service urbanisme

Mme GAUTHERON Commissaire enquêteur

Conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement j'ai rencontré Mr PARIS pour faire le point sur la façon dont s'était déroulée l'enquête publique ainsi que le bilan de la consultation du public.

Même si il faut déplorer 2 vols de documents, aussitôt remplacés, et quelques difficultés pour renseigner le public avec des plans peu lisibles, l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions.

Après discussion, toutes les observations recensées ont été vues, étant entendu, que seules, celles concernées par cette modification recevraient une réponse de la part de la ville. Pour toutes les autres, regroupées par thème il sera indiqué qu'elles ne sont pas concernées par cette procédure.

Observations relatives à la protection du patrimoine et des espaces verts:

Mr PARIS indique que la commune, après expertise par des professionnels, serait prête à donner une suite favorable aux demandes de classement du chêne de la résidence Mozart, des chênes de la rue de Lespurgères, qu'une protection d'espace vert sur la parcelle où se trouvent ces derniers pourrait être envisagée. Sous les mêmes conditions, la demande de classement au titre de "protection du patrimoine à protéger" de la maison de Mme GUILLOU et Mr DUFOR pourrait être envisagée.

Il précise que les craintes de Mme ALLIOT-MARY n'ont plus lieu d'être puisque cette zone n'ayant pas été aménagée dans les délais, ce zonage est devenu caduc. Le déboisement n'est plus à l'ordre du jour puisque ce secteur est redevenu une zone N.

Il convient que, s'agissant d'une erreur, la parcelle de Mr et Mme BAYLE n'étant pas propriété de l'ANAS, sera intégrée à la zone UD.

Observations sur les risques:

En réponse aux différentes observations, Mr SCHIRR-BANNAS confirme que la commune n'est pas classée uniquement en zone rouge au PPRSM et que celui-ci s'applique déjà. Mr PARIS précise que le grand bassin de stockage des eaux pluviales de 180 000 m³ situé en dessous de l' A 660 a bien joué son rôle de régulation lors des dernières fortes intempéries.

Observations relatives au règlement:

Au sujet des places de stationnement PMR, Mr SCHIRR-BANNAS indique que le nombre de places demandées dans le PLU est celui imposé par la réglementation en vigueur.

Observations relatives à la loi ALUR et à la servitude de mixité sociale:

Mr DUCASSE confirme que la loi ALUR a intégré de nouvelles dispositions concernant l'habitat permanent dans les Parcs Résidentiels de Loisirs. L'introduction de la zone UKA sera corrigée en ce sens.

Mr PARIS répond à Me REDON que c'est bien le projet présenté aux riverains qui sera réalisé (le permis déposé est basé sur le taux applicable au jour du dépôt).

Il précise que la révision du PLU pourra être engagée après l'approbation de cette modification.

Observations du commissaire enquêteur:

L'absence de renseignements relatifs aux emplacements réservés est due à une erreur de format lors de l'édition. Elle sera corrigée.

Les couleurs des sigles et autres indications sur les documents graphiques, l'absence du nom des rues, les caractères des zones, les doublons dans les légendes..... tout sera vu avec le bureau d'études afin d'améliorer la lisibilité de ces documents.

Une discussion est engagée sur mes craintes d'une surdensification de certains quartiers, une répartition plus homogène sur l'ensemble de la commune aurait, me semble t-il, facilité l'acceptation de ces projets par la population et l'intégration sociale de ces nouvelles populations dans leur environnement. Mr PARIS spécifie que la localisation de ces parcelles n'est pas le fait de la commune mais de l'Etablissement Public Foncier (organisme dépendant du ministère de la transition écologique) qui les a recensées et acquiert les terrains pour la création de logements.

LA TESTE DE BUCH le 3 Août 2022



Mme Eliane GAUTHERON
Commissaire enquêteur

Mme Marie Hélène des ESGAULX
Maire de GUJAN MESTRAS



COMMUNE DE GUJAN MESTRAS

Modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme

Bilan de la consultation du public qui s'est déroulée du 20 juin 2022 au 20 juillet 2022 inclus.

Si la période retenue a soulevé quelques remarques, voire récriminations quant à la période choisie, il s'est avéré qu'elle n'a pas posé de problème puisque le public, en grande majorité, s'est déplacé lors des 2 dernières permanences. La consultation du dossier numérique s'est faite quant à elle tout le long de ce mois. Le dossier a été vu, en mairie, par une cinquantaine de personnes et sur internet par 387 visiteurs. Pour ma part j'ai reçu, lors des permanences, 35 personnes dont 28 lors des 2 dernières.

Réponse de la ville ; Il y a eu sur le site du registre numérique 805 téléchargements de documents, 756 visualisations de documents, 661 visites.

Analyse des observations du public (registres papier et numérique et permanences):

En préalable je tiens à signaler que je ne prends pas en compte les 2 observations annexées au registre papier, émanant d'une même personne. Mr BERGASSE a considéré l'enquête publique comme un défouloir contre la municipalité. La neutralité dont doit faire preuve le commissaire enquêteur fait que je ne peux cautionner de tels papiers qui ne sont que persiflages et sarcasmes et n'apportent rien de constructif.

Sur le registre numérique, je regrette qu'EP Promotion considère le commissaire enquêteur comme un bureau d'études en lui demandant des croquis et autres schémas qui ne sont pas de son ressort. Je n'ai donc considéré recevable que la seconde partie de sa participation.

Observations relatives aux emplacements réservés:

Mme MORA souhaite savoir si la largeur de la servitude, rue Broustaut, a été modifiée.

Réponse du commissaire enquêteur: ce point n'entre pas dans le cadre de cette modification. La largeur reste inchangée.

Mmes Mrs CHERON, Franck MISME, GOFFIN, CAP GM, CHAVIGNER, AUBRY, rue des Douves s'insurgent contre ce " nouvel" emplacement réservé ER99 élargissement de la rue des Douves.

Remarque du commissaire enquêteur: je m'étonne d'un tel émoi de la part de ces riverains pour ce "nouvel" emplacement réservé, vieux de 16 ans, puisque son inscription date de la modification n°1 approuvée en mai 2006 sans soulever de réprobation à l'époque.

Bien que ce point ne concerne pas la présente modification, la commune a tenu afin de lever toute ambiguïté, à préciser (contribution dans le registre papier) que l'élargissement de la rue des Douves prenait fin au bout de la desserte au niveau de la parcelle cadastrée CV70.

Réponse de ville: L'emplacement réservé créé lors de la révision du PLU de 2005 n'a effectivement pas été modifié par la procédure en cours. La confusion des requérants tient sans doute à une modification de la représentation cartographique faite par le bureau d'étude. En tout état de cause et pour lever toute ambiguïté la ville supprimera cet emplacement réservé dans sa partie Sud et sa jonction jusqu'à l'allée de Bordeaux.

L'Association Collectif Agir Pour Gujan Mestras (CAP GM) ainsi que Mmes et Mrs CHAUVET, ELISSALDE, KHELOUFI, NORMAND et DUVIGNAC demandent, la suppression des emplacements réservés 13, 65 rue Gambetta et 66 cours de la Marne et leur remplacement par des

plans d'alignements sur les axes sensibles.

Réponse du commissaire enquêteur: Ces emplacements réservés ne sont pas concernés par cette modification. Pour information: la zone 2AU étant une zone urbanisable à terme, la commune par l'inscription de l'emplacement réservé n° 13, anticipe la création d'une voie d'accès. Quant aux ER 65 ou 66, qu'il s'agisse d'un emplacement réservé ou d'un plan d'alignement, la finalité est la même à savoir l'appropriation de terrains pour l'élargissement ou le redressement de la voie. C'est la procédure pour y parvenir qui diffère.

Réponse de la ville

La plupart des emplacements réservés inscrits dans le PLU concernent des voies bordées de terrains bâtis ou enclos de murs. Dès lors, sauf à lancer des procédures d'expropriation afférentes et propres à l'alignement, l'emplacement réservé a les mêmes effets pour assurer dans le temps un alignement des propriétés visant à un élargissement des voies. Sur certains axes ou rétrécissement, en fonction des projets d'aménagement de la voie et du calendrier de ces derniers, certains plans d'alignements pourront effectivement être réalisés, sur la base de la procédure afférente et de l'enquête publique prévue par la procédure.

Concernant les accès à la forêt de Meyran et même si cette dernière est appelée à conserver son statut de forêt dans le temps, il peut être intéressant d'y conserver des pénétrantes praticables, notamment pour garantir l'accès des secours.

Section Ligue des Droits de l'Homme Bassin d'Arcachon Val de Leyre): au sujet des emplacements réservés N° 17, 38, 88 et 89, elle souhaite savoir combien de logements locatifs aidés et non aidés sont concernés, sur quelle modélisation s'appuient les préconisations faites dans cette modification du règlement pour atteindre les objectifs de la loi SRU et si ceux ci seront atteints avant 2025. Elle conteste l'emplacement réservé aux "Pins de la Ruade" qui génèrera des déboisements mais propose la construction de logements sociaux près de la mairie avec un parc arboré en lieu et place de la salle des fêtes actuelle, l'ancienne école Pasteur et le stade de rugby.

Réponse de la ville :

Les objectifs SRU assignés à la ville visent à la construction d'un peu plus de 1650 logements sociaux supplémentaires (le parc municipal atteint aujourd'hui un peu plus de 1100 logements). La loi 3Ds de février 2022 ne fixe pas de terme pour atteindre cet objectif mais des objectifs triennaux ambitieux, que la ville va s'efforcer d'atteindre. L'atteinte de l'objectif global suppose toutefois la mobilisation d'importantes ressources foncière ou de pratiquer une hyper-densification qui n'est pas en adéquation avec les capacités d'accueil aujourd'hui offertes par le PLU.

Sur l'emplacement réservé n°17, seules les parcelles CP29 à 35 sont encore exploitables, soit environ 10000m² encore utilisables pour réaliser des équipements publics et/ou des opérations de mixité sociale. Les parcelles CP26 et CP60 sont grevées d'un espace boisé classé sur toute leur longueur.

Sur l'emplacement réservé n°38, celui-ci a été intégralement consommé pour la réalisation d'une opération de mixité sociale depuis 2010.

Sur l'emplacement réservé n°88, le terrain restant est en cours d'acquisition par l'EPFNA. Une partie de l'emplacement réservé accueille déjà depuis plusieurs années une opération de mixité sociale.

Sur l'emplacement réservé n°89, les parcelles, intégralement utilisées, accueillent depuis plusieurs années une opération de mixité sociale.

Concernant le projet sur l'ancienne école Pasteur, il borde le parc de l'Hôtel de ville qui ne sera pas modifié, et disposera lui-même d'un parvis public et d'un îlot de fraîcheur.

L'ensemble des données de production de logements sociaux ont été étudiées dans le cadre de la signature du Contrat de Mixité Sociale pour la période 2022-2025, en collaboration avec l'EPF et les services de l'État. La présente modification résulte donc de ce travail conjoint en parallèle de la présente modification et semble correspondre aux attentes de services de l'État dans l'objectif de

ratrapage du taux de logements sociaux, d'après l'avis émis dans le cadre de la présente procédure.

A titre d'information, les opérations récentes de mixité conduites sous le contrôle de l'EPF Nouvelle Aquitaine conduisent à des taux 60 à 80 logements/hectare.

Observations relatives à la protection du patrimoine et des espaces verts:

Mme PICAUD Architecte, propose que des réalisations de l'agence Di Amore-Courbon (Résidence Ostréa-Edulis ou encore les logements du lycée de la mer) soient inscrites comme éléments à protéger. Elle pense que la ville doit se prémunir de la multiplication des immeubles de promotion privée bas de gamme.

Réponse de la ville : Le style architectural des réalisations de cette agence est très caractéristique effectivement. Pour autant, les éléments à protéger identifiés relèvent d'un habitat plus ancien et il semble difficile d'y adjoindre une telle catégorie. Concernant les immeubles, le renfort des règles relatives à l'aspect des constructions vise à l'objectif proposé.

Mr ARBEZ estime que les espaces verts protégés (EVP) ne sont pas suffisants au regard du changement climatique et encourage la ville à aller plus loin dans cette démarche. Ces espaces verts ou boisés contribuent à lutter contre l'imperméabilisation des sols et créent des îlots de fraîcheur lors de fortes chaleurs. Il s'étonne de la réservation de terrains en zone N dans la coulée verte pour des équipements sportifs en contradiction avec la préservation des espaces naturels et la biodiversité. Il réclame les futurs boisements de compensation prévus par la loi.

Réponse de la ville : Les EVP ne concernent que des parcs urbains et jardins publics existants, et vise à leur seule conservation dans le temps

Concernant les réservations de terrains pour des équipements sportifs, ils sont implantés en zone UE et non N.

Mme HOURCADE signale la présence d'un magnifique chêne au cœur des résidences Marcel Pagnol sur un terrain municipal. Elle demande son inscription au titre des éléments remarquables à protéger.

Réponse de la ville : cet arbre sera ajouté à l'inventaire figurant dans le PLU.

Mr LANCHON signale le projet de construction d'un immeuble qui détruira le bois qui occupe une grande partie du terrain (parcelle 131 zone Ub?). Il regrette que ce soit souvent le cas sur Gujan et demande la préservation maximale des espaces verts impactés.

Réponse de la ville : ce terrain a été préempté par l'EPFNA pour y réaliser une opération mixte de logements sociaux et privés, qui comprendra une part d'espaces verts répondant aux exigences du PLU. En outre une attention particulière est portée sur le maintien des écrans végétaux en limite de propriété, et 30% des espaces seront laissés en pleine terre.

Mr FORESTIER signale, rue Camille Dignac, un terrain en friche depuis fort longtemps et qui sert de dépotoir alors qu'il pourrait être utilisé comme espace vert ou.....un mini parking pour les habitants du quartier.

Réponse de la ville : L'acquisition de ce bien pour la destination proposée, parking ou espace vert, pourrait s'avérer intéressante. La Ville sera vigilante en cas de vente pour éventuellement préempter.

L'Association Gujan Mestras Environnement représentée par Mme ROSSI déplore que depuis plusieurs années la forêt et les espaces boisés disparaissent sur toute la commune ce qui engendre des risques d'inondation, la perte de la biodiversité et va à l'encontre des mesures à prendre dans le cadre du changement climatique.

Réponse de la ville :

La commune a prévu dans la présente modification des règles plus contraignantes en matière de surdensification et de découpage de terrain tout en maintenant les exigences des services de l'État quant à la lutte contre l'étalement urbain et la nécessité de construire la ville sur elle-même.

Par ailleurs, la Commune entend conduire rapidement la révision générale de son P.L.U. dans l'objectif de prendre en compte les données conjointes du S.C.O.T. en cours d'adoption et du P.C.A.E.T. approuvé notamment pour accentuer le développement d'un aménagement durable des futures opérations et de la Ville.

Mme GUILLOU et Mr DUFOR, rue du Dr Bézian, demande le classement de leur maison, qui selon eux, possède de nombreuses caractéristiques typiques de l'architecture gujanaise, comme élément remarquable à protéger.

Réponse de la ville : Avis favorable, la maison sera ajoutée à l'inventaire.

L'Association Collectif Agir Pour Gujan Mestras (CAP GM) ainsi que Mmes et Mrs CHAUVET, ELISSALDE, KHELOUFI, NORMAND et DUVIGNAC, proposent pour aller plus loin dans la démarche de conservation ou de création d'espaces verts de pleine terre, conformément à la loi climat et résilience, de ne pas faire de distinction entre les différentes zones 1AU et d'unifier un taux unique de 40 %. Cette unification pourrait aussi être portée à 30 % dans toutes les zones 1 AU pour les espaces verts collectifs avec l'obligation quelque soit l'aménageur de créer des îlots de fraîcheur.

Réponse de la ville : La première version de la modification proposée aux personnes publiques associées allait plus loin dans l'étendue des zones UDV, en intégrant une grande partie des zones pavillonnaires de la commune, avec un coefficient d'espaces en pleine terre fixé à 40%. Les services de l'Etat ont pu voir dans ces dispositions un contournement des règles de densification imposées notamment par la Loi ALUR, et le projet de modification soumis à enquête publique limite ces évolutions à la seule frange des espaces boisés significatifs.

Concernant les espaces verts communs des opérations, le PLU de 2005 opérait effectivement une gradation du pourcentage en fonction de la taille des lots. La suppression de la possibilité de réglementer cette taille de lot est venue mettre à mal cet équilibre. Les reliquats de ces zones 1AU à vocation d'habitat ne seront aménagés que dans le cadre du futur PLU, sous forme d'OAP, il n'apparaît donc plus nécessaire de modifier la règle en vigueur.

Mmes, Mrs PELLIN et FIGUEIREDO allée de Lespurgères, signalent la présence de chênes, âgés de plusieurs années, sur la parcelle sis au 5 rue de Lespurgères, et demandent leur classement au titre d'éléments remarquables à protéger.

Réponse de la ville : Cet ensemble boisé sera conservé en l'état à travers un classement dans le PLU

L'Association de Protection du Quartier Sainte Marie (APQSM) représentée par Mr TAIB demande, dans un souci de cohérence du quartier, que le classement en Udv ne soit pas partiel mais englobe l'ensemble des résidences compris entre le canal des usines et la route des Lacs.

Réponse de la ville : La première version de la modification proposée aux personnes publiques associées allait plus loin dans l'étendue des zones UDV, et dans le pourcentage d'espaces en pleine terre de certains secteurs. Les services de l'Etat ont pu voir dans ces dispositions un contournement des règles de densification imposées notamment par la Loi ALUR.

Mme ALLIOT-MARY craint que l'aménagement de la zone 2AU ne détruise la forêt , elle demande que celle-ci soit protégée.

Réponse de la ville : Cette forêt possédait un statut de réserve foncière en 2005. N'ayant pas été ouverte à l'urbanisation, elle a de facto le statut d'une zone naturelle et son ouverture à l'urbanisation n'est pas possible en l'état.

Observations relatives à des modifications de zonage:

Mr DELNEGRO demande que son terrain, avec un chalet dessus, soit reclassé de la zone NL à NH comme les autres parcelles construites autour.

[Réponse de la ville](#) : ces modifications de zonages passent par une révision générale du PLU et sont sans objet avec la modification en cours.

Mrs MAHAGNE et CARARRA rue des Pervenches, demandent que leurs parcelles cadastrées CL 171 et 172 soient, comme cela avait été proposé lors du projet de modification en 2018, intégrées en zone UD et non inscrites en 2AU.

[Réponse de la ville](#) : ces modifications de zonages passent par une révision générale du PLU et sont sans objet avec la modification en cours.

Mme et Mr RESENDE 54 allée du Mayne, propriétaires de 4 parcelles cadastrées CK 4, 8, 9, 10 demandent que ces parcelles soient intégrées à la zone urbanisée limitrophe.

[Réponse de la ville](#) : ces modifications de zonages passent par une révision générale du PLU et sont sans objet avec la modification en cours.

Mme et Mr BAYLE rue Déjean Castaing demande que leur terrain, situé en zone Ukc rue Déjean Castaing au niveau de l'ANAS, retrouve son classement d'origine à savoir en zone UD comme les autres terrains alentours.

[Réponse de la ville](#) : Cette modification d'une erreur matérielle à l'intérieur de la zone U sera faite.

Mr VALDERRAMA propriétaire d'un terrain situé allée de la Forêt, cadastrée CE 335, en zone 1AUa. Il s'avère que cette parcelle est desservie par une servitude de passage viabilisée et est, par le jeu des limites de zones, en partie isolée du reste de la zone à urbaniser. Il demande son détachement et son intégration en zone UD.

[Réponse de la ville](#) : ces modifications de zonages passent par une révision générale du PLU et sont sans objet avec la modification en cours.

Mr et Mme EVEILLE (propriétaires des ânes du manège au Lac de la Magdeleine) demandent que leur maison, qui a été oubliée lors du recensement de 2005, soit prise en compte et que leur parcelle soit classée non pas en zone N mais en zone Nh.

[Réponse de la ville](#) : ces modifications de zonages passent par une révision générale du PLU et sont sans objet avec la modification en cours.

M. BOYRIE rue Carreyre de Cantaranne demande l'intégration partielle de sa parcelle de N en 1AUDv.

[Réponse de la ville](#) : ces modifications de zonages passent par une révision générale du PLU et sont sans objet avec la modification en cours.

Observations sur les risques:

Mr ARBEZ s'interroge sur l'efficacité des travaux d'aménagement réalisés à l'amont des bassins versants afin de prévenir les crues, demande que des actions soient entreprises pour lutter contre les grands incendies de forêt et les risques de submersions marines. Il n'a rien vu sur ce sujet dans ce projet de modification et pose la question de la nécessité de commencer à réserver des espaces permettant un recul progressif de l'urbanisation vers le sud.

[Réponse de la ville](#) : Sans objet avec la modification en cours.

L'Association Gujan Mestras Environnement représentée par Mme ROSSI indique que le Plan de Prévention des risques de Submersions marines (PPRSM) de 2018 classe la commune en zone rouge. Elle rappelle les risques multiples de submersions marines avec les constructions dans les Prés Salés ou, au plus près des eaux du bassin. Concernant le quartier de la Hume, ces risques existent par déversement des eaux du canal des Landes. Or elle a pu constater de nouvelles constructions au plus près de l'eau avec apport de terre et de gravats sur les berges.

Réponse de la ville : Le PPRSM applicable prévoit différents niveaux de zonage, allant du bleu au grenat, et de l'autorisation avec prescription ou de l'interdiction des constructions. Les permis de construire délivrés respectent ces prescriptions. Les berges du Canal des Usines ne sont que très partiellement concernées par le PPRSM.

Mmes, Mrs PELLIN et FIGUEIREDO n'ont pas trouvé, dans ce document, d'information relative au risque dû à la remontée de la nappe phréatique, or les parcelles dans ce secteur sont régulièrement inondées. Ils demandent que ce risque soit clairement affiché afin d'éviter les conséquences de ces remontées de nappe sur ces espaces.

Réponse de la ville : Il n'y a effectivement pas de réglementation opposable ou d'information particulière sur ce type de risque. Le SIBA en revanche, dans le cadre de l'instruction des demandes d'occupation du sol, autorise, interdit ou assortit de prescriptions en fonction des circonstances locales et du niveau des nappes.

Mr MORA signale, rue des douves, des problèmes d'inondation dus aux remontées de la nappe phréatique.

Réponse de la ville : Il n'y a effectivement pas de réglementation opposable ou de d'information particulière sur ce type de risque, mais certaines nappes sont sub-affleurantes sur certains quartiers de la commune.

Observations relatives au règlement:

Mr ARBEZ dans le cadre de la sobriété énergétique, n'a pas trouvé dans le projet de règlement modifié, de propositions prévoyant l'amélioration du bilan thermique des bâtiments.

Réponse de la ville : Il n'y a effectivement pas de d'évolution des dispositions règlementaires sur ce point. Ce travail s'opérera dans la révision générale du PLU, et suppose de mettre en adéquation l'ensemble des dispositions constructives (volumes, orientation, aspect) avec l'objectif environnemental recherché.

Mmes SIRE notent que le projet de modification est moins précis en ce qui concerne la voirie et les accès que la réglementation actuelle. Ces dispositions restent floues pour la sécurité des usagers des voies publiques. Selon elles les modifications des règles relatives à l'implantation des constructions restent confuses et ne permettent pas de visualiser l'insertion des constructions dans leur environnement. La rédaction des règles concernant l'emprise au sol doit être simplifiée et précisée. Concernant les règles de stationnement des véhicules, elles demandent qu'à la rédaction actuelle soit indiqué à la rubrique "logement/ hébergement" que des places de stationnement "visiteurs" pour les visiteurs et les professionnels de santé seront réalisées.

Réponse de la ville : Le projet de modification du PLU se veut au contraire plus contraignant dans

les conditions de desserte des futures constructions. En revanche, il ne régleme nte pas les voies publiques préexistantes. Par ailleurs, les dossiers de demandes de permis de construire doivent comprendre un document graphique d'insertion dans son environnement de la future construction. Concernant les places visiteurs, elles doivent effectivement accompagner les projets selon leur nature.

L'Association Collectif Agir Pour Gujan Mestras (CAP GM) ainsi que Mmes et Mrs CHAUVET, ELISSALDE, KHELOUFI, NORMAND et DUVIGNAC, demandent, qu'à l'article 12 "stationnement des véhicules" soit introduit un quota du nombre de places de stationnement afférent à la capacité du lieu représentant 1 stationnement pour 4 personnes minimum. Ils demandent également en accès immédiat des équipements d'intérêt collectif des places PMR en nombre proportionnel au nombre de places ainsi qu'un minimum de 10 places équipées de borne de recharge électrique. A l'article 11 ils demandent que soit ajouté des dispositions de la future loi climat à savoir: une couverture de panneaux photovoltaïques ou une toiture végétalisée pour les bâtiments supérieurs à 500 m² et que les aires de stationnement devront être ombragées.

Réponse de la ville : Il semble difficile de préjuger de la composition des ménages qui occuperont un logement, et le ratio stationnement / type de logement semble le plus adapté. Les obligations ont cependant été renforcées sur les T2 afin d'augmenter l'offre de stationnement dans les copropriétés notamment.

Concernant les stationnement PMR, il apparaît que les dispositions croisées du Code Général des Collectivités Territoriales, du Code de la Construction et de l'Habitation permettent de réglementer et d'imposer, au-delà des règles de PLU, la réalisation d'un ratio de parkings PMR, que ce soit sur l'espace public, dans les ERP ou copropriétés.

Pour les bornes de recharge électrique, et même si la technologie comprend un important développement, il semble délicat d'imposer à des projets privés un tel équipement très onéreux. La ville entreprend en revanche un programme d'équipement de ses parkings publics.

La future révision générale du PLU aura notamment pour objet d'intégrer les dispositions relatives à la transition énergétique, et se penchera sur cette question des couvertures photovoltaïques. En tout état de cause, les dispositions de l'article L111-19-1 du Code de l'Urbanisme trouvent à s'appliquer dans les projets nouveaux.

Commune de GUJAN MESTRAS précise que les dispositions de l'article UEB "implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière soient précisées: la rédaction actuelle prévoit " non règlementée pour la zone UE" sera modifiée ainsi "non règlementée pour la zone UE et son sous secteur UE1".

L'Association de Protection du Quartier Sainte Marie (APQSM) représentée par Mr TAIB n'approuve pas l'intégration des bandes d'accès ou de servitudes de passage dans le calcul de l'assiette de la surface constructible car cela augmente la surface construite.

Réponse de la ville : Les droits à construire sont déterminés par le terrain d'assiette de l'opération, nonobstant les servitudes éventuelles qui les grèvent.

Observations relatives à la loi ALUR et à la servitude de mixité sociale:

Mr LATASTE souhaite savoir pourquoi la loi ALUR et son décret d'application 2015-482 du 27.04.2015 n'ont pas été pris en compte dans le cas du Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) KHELUS, puisque en introduction de la zone UKA, il est précisé " excluant tout habitat permanent hormis ceux nécessaires au gardiennage et /ou au logement de fonction".

Réponse de la ville : Cette rédaction date de 2005 et se basait sur le cahier des charges du PRL qui excluait tout habitat à l'année.

Mr ARBEZ s'il convient que les propositions faites dans ce projet de modification vont dans le bon sens, elles lui semblent insuffisantes pour satisfaire le nombre important de demandeurs de logements et arriver rapidement aux objectifs fixés par la loi.

Mrs LANCHON et PRON demandent que pour la réalisation des constructions sur des parcelles soumises à servitude de mixité sociale, il soit tenu compte du quartier environnant. Ils demandent l'institution de règles notamment sur les limites séparatives et les hauteurs afin de ne pas créer de gêne aux riverains et éviter toute surdensité dans les quartiers pavillonnaires.

Réponse de la ville : Les nouvelles dispositions quant au recul des constructions et à la définition des espaces en pleine terre visent à empêcher la sur-densification et à ménager le voisinage en évitant les vis-à-vis.

Mmes SIRE souhaitent que soit favorisée une plus grande mixité sociale sous forme de petites structures plutôt que d'immeubles le plus souvent denses.

Réponse de la ville : La production de logement social s'est toujours faite par mixité sociale au sein du même immeuble, ou dans des petites opérations. Seule la résidence « Les parqueurs » dépasse les 100 logements. Cette politique sera poursuivie.

L'Association Gujan Mestras Environnement représentée par Mme ROSSI , n'est pas contre les logements dits sociaux mais s'interroge car si ces logements sont ouverts aux personnes des autres communes, comment résoudre le pourcentage d'accès de ces logements à la commune.

Réponse de la ville : Les règles d'attribution des logements obéissent à une réglementation et à des mécanismes sans relation avec le PLU.

L'Association Collectif Agir Pour Gujan Mestras (CAP GM) ainsi que Mmes et Mrs CHAUVET, ELISSALDE, KHELOUFI, NORMAND et DUVIGNAC, constatent que les servitudes de mixité sociale: pénalisent les terrains privés par des pourcentages trop élevés; créent des ghettos loin des services publics, des transports et des commerces de proximité; déprécient la valeur de la parcelle foncière concernée mais aussi celle des propriétés bâties avoisinantes; modifient par des taux très élevés le caractère pavillonnaire notamment en zones UC, UD et Udv. Ils proposent que cette mixité sociale se fasse "en intervenant sur les centres historiques par une restructuration du tissu urbain dense et vétuste et par la création de projet d'envergure mêlant de l'habitat pour tous, des services et des commerces de proximité".

Réponse de la ville : Les services de l'Etat exigent de toute évolution du PLU, qu'il s'agisse d'une modification ou d'une révision, qu'elle concoure à la réalisation et au rattrapage de la part de logement social prévue par la Loi. Les pourcentages nouvellement établis sont le reflet des pratiques constatées dans la répartition de la part entre logement libre et social, depuis l'intervention de l'EPFNA sur le territoire. Sur les SMS, ces pourcentages sont parfois augmentés et vont jusqu'à 70 %, mais il ne s'agit que de quelques terrains identifiés. Les bonus de constructibilité sont par ailleurs limités par l'application des autres dispositions relatives au recul des constructions, aux espaces en pleine terre et/ou à l'emprise au sol ou à la hauteur, selon la zone.

Les seuls centres historiques, s'ils peuvent utilement accueillir d'importantes opérations de renouvellement urbain, ne peuvent concentrer ni accueillir l'intégralité des quelques 1650 logements sociaux manquants. Ces quartiers accueillent par ailleurs l'habitat ancien remarquable, sont confrontés à des problématiques d'étroitesse des rues ou de stationnement qui rendent plus compliquées l'insertion de grosses opérations collectives, et ne sauraient en tout cas toutes les concentrer.

Section Ligue des Droits de l'Homme Bassin d'Arcachon Val de Leyre propose "la construction de logements sociaux avec un parc arboré près de la mairie, en lieu et place de la salle des fêtes actuelle, l'ancienne école Pasteur et le stade de rugby".

Réponse de la ville : Le projet urbain sur le site de l'ancienne école Pasteur associera logement privé, logement social et commerces.

Mme LAPREE-CORRIEZ allée des Places Meyran, s'oppose formellement à la construction de logements sociaux sur la parcelle face à sa propriété.

Réponse de la ville : la présente procédure n'a pas eu pour objet de créer un nouvel emplacement réservé ou une nouvelle SMS sur le terrain en face de Madame LAPREE CORRIEZ (28 allée des Places), la parcelle faisant face à sa propriété étant ciblée en Servitude de Mixité Sociale depuis 2011. Seule la part de logements sociaux a été portée de 40 à 50 % en conformité avec les attentes actuelles de l'EPF Nouvelle Aquitaine.

Mr REDON rue de la Forêt , impacté par le projet MS1 déjà présenté aux riverains et qu'il conteste, s'inquiète de l'augmentation des taux de logements sociaux inscrits dans ce projet de modification, car cela aggraverait un peu plus le non respect de la zone pavillonnaire.

Réponse de la ville : Le projet évoqué est déposé sur la base des règles du P.L.U. actuellement en vigueur, par ailleurs figées par un certificat d'urbanisme pour une durée de 18 mois.

Le projet présenté aux riverains et en cours d'instruction ne sera donc pas impacté par ladite modification.

EP PROMOTION propose de densifier le centre ville et le long de la RD 650 en autorisant les R+3 et en assouplissant les contraintes imposées en limite séparatives.

Réponse de la ville : La révision générale du PLU aura notamment pour but de revoir les secteurs de densification de la ville.

Observations sur divers sujets:

Dominique X et M. SENTENAC sont favorables à ce projet de modification

Mr ARBEZ demande pourquoi la ZAP de maraichage de proximité n'est elle pas inscrite dans ce projet de modification.

Réponse de la ville : La procédure de création d'une zone agricole protégée (ZAP) fait l'objet d'une procédure spécifique, le périmètre de cette zone fait l'objet d'un arrêté préfectoral et devient une servitude d'utilité publique. Cette procédure est lancée en parallèle.

Mr CHARBONNEL pense que plutôt que de changer les règles pour toujours construire plus, il conviendrait, d'améliorer l'existant, rénover et repenser la voirie en enterrant les réseaux et conserver l'image des quartiers existants et garder l'esprit village plutôt que devenir une ville sans âme.

Réponse de la ville :

La commune a dans la présente modification prévue des règles plus contraignantes en matière de sur-densification et de découpage de terrain tout en maintenant les exigences des services de l'État quant à la lutte contre l'étalement urbain et la nécessité de construire la ville sur elle-même.

Par ailleurs, la Commune entend, dès les travaux du SCOT suffisamment aboutis, conduire la révision générale de son P.L.U. dans l'objectif de prendre en compte les données conjointes du S.C.O.T. en cours d'adoption et du P.C.A.E.T. approuvé notamment pour accentuer le développement d'un aménagement durable des futures opérations et de la Ville.

Mme BOULANGER en a assez des constructions dans les impasses, trop de béton, de ronds-points



mais toujours pas la fibre.

Réponse de la ville :

La commune a dans la présente modification prévue des règles plus contraignantes en matière de sur-densification et de découpage de terrain tout en maintenant les exigences des services de l'État quant à la lutte contre l'étalement urbain et la nécessité de construire la ville sur elle-même.

Par ailleurs, la Commune entend, dès les travaux du SCOT suffisamment aboutis, conduire la révision générale de son P.L.U. dans l'objectif de prendre en compte les données conjointes du S.C.O.T. en cours d'adoption et du P.C.A.E.T. approuvé notamment pour accentuer le développement d'un aménagement durable des futures opérations et de la Ville.

Mr DUCOUROU se dit contre les constructions en mitoyenneté.

Réponse de la ville :

La commune a dans la présente modification prévue des règles plus contraignantes en matière de sur-densification tout en maintenant les exigences des services de l'État quant à la lutte contre l'étalement urbain et la nécessité de construire la ville sur elle-même. L'équilibre délicat entre ces deux contraintes imposées par le Code de l'urbanisme ne peut malheureusement pas totalement faire l'impasse sur la possibilité des implantations de bâti en semi-continuité avec les limites séparatives.

Mme MEZERETTE cours de Verdun/rue du Château demande que cette dernière soit en sens unique et que les PL passent par la rue de Bordeaux. Elle pense que ce PLU devrait être l'occasion de "travailler sur la non artificialisation des sols lors de travaux d'espaces publics... et rouvrir à l'urbanisation d'autres secteurs sans privilégier les secteurs denses". Elle constate que les enjeux climatiques (recul du trait de côte et montées des eaux) ne sont pas abordés dans ce PLU.

Réponse de la ville :

La mise en sens unique de la rue du Château ne relève pas de la présente procédure de modification du P.L.U.

Pour la lutte contre l'artificialisation des sols, la commune a dans la présente modification prévue des règles plus contraignantes en matière de sur-densification tout en maintenant les exigences des services de l'État quant à la lutte contre l'étalement urbain et la nécessité de construire la ville sur elle-même.

Par ailleurs, la Commune entend, conduire la révision générale de son P.L.U. dans l'objectif de prendre en compte les données conjointes du S.C.O.T. en cours d'adoption et du P.C.A.E.T. approuvé notamment pour accentuer le développement d'un urbanisme favorable aux énergies renouvelables et un aménagement durable des futures opérations.

Alexandra X demande de prendre en compte les moyens possibles pour lutter contre le réchauffement climatique et améliorer la vie urbaines sous des conditions climatiques extrêmes.

Réponse de la ville : la Commune entend lancer la révision générale de son P.L.U. à l'issue de la procédure de modification n°7 du PLU, dans l'objectif de prendre en compte les données conjointes du S.C.O.T. en cours d'adoption et du P.C.A.E.T. approuvé, notamment pour accentuer le développement d'un urbanisme favorable aux énergies renouvelables.

Mr ARBEZ, L'Association Gujan Mestras Environnement représentée par Mme ROSSI, L'Association Collectif Agir Pour Gujan Mestras (CAP GM) ainsi que Mmes et Mrs CHAUVET, ELISSALDE, KHELOUFI, NORMAND et DUVIGNAC, Section Ligue des Droits de l'Homme Bassin d'Arcachon Val de Leyre réclament une révision globale du PLU.

Réponse de la ville : La Commune entend lancer la révision générale de son PLU à l'issue de la modification en cours. Cette révision visera à accentuer le développement d'un urbanisme favorable aux énergies renouvelables et un aménagement durable des futures opérations, à favoriser une densification raisonnée, mettre en œuvre une stratégie de renouvellement urbain et une protection des espaces naturels non bâtis.

Observations des Personnes Publique Associées (PPA):

SYBARVAL demande que "le règlement de la zone UE1 soit complété par des dispositions plus ambitieuses en matière de consommation d'énergie des bâtiments, mais aussi en matière d'utilisation individuelle ou collective de sources d'énergies renouvelables et suggère d'utiliser le levier bioclimatique pour limiter la parcellisation et la banalisation des tissus pavillonnaires".

Réponse de la ville : la Commune entend, dès les travaux du SCOT suffisamment aboutis, conduire la révision générale de son P.L.U. dans l'objectif de prendre en compte les données conjointes du S.C.O.T. en cours d'adoption et du P.C.A.E.T. approuvé notamment pour accentuer le développement d'un urbanisme favorable aux énergies renouvelables et un aménagement durable des futures opérations et de la Ville.

GIRONDE Département recommande, "d'intégrer dans les zones de nappes sub-affleurantes des dispositions constructives afin de protéger les biens et les personnes, d'interdire la réalisation de sous-sol et de cave et de préconiser le réhaussement du plancher de construction. Concernant le stationnement il conseille de privilégier les revêtements perméables afin de limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales".

Réponse de la ville : La présente modification a permis d'inclure à la cartographie l'ensemble des zones humides identifiées par le SAGE Etangs littoraux Born et Buch. Elle a en outre intégré des dispositions relatives à la protection desdites zones. Par ailleurs, dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, l'examen systématique par les services du SIBA permet de conduire les améliorations nécessaires sur les projets qui pourraient venir à être concernés par les points sensibles en question voire à fonder des refus si les projets ne tiennent pas suffisamment compte des contraintes hydrauliques du secteur. Enfin le projet de règlement du PLU préconise en effet la non-imperméabilisation des places de stationnement afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Une disposition visant à recommander d'éviter la création sous-sol et caves pourrait effectivement utilement venir compléter le règlement.

CDPENAF demande la suppression dans la zone A de la condition c puisqu'il n'existe aucun bâtiment susceptible de faire l'objet d'un changement de destination.

Réponse de la ville : A ce jour, eu égard à l'application de la Loi littoral sur l'intégralité du territoire les changements de destination des bâtiments en zone A – ces dernières étant toutes situées au sud de l'A660 c'est-à-dire en discontinuité de l'agglomération – sont par principe interdits (L121-8 et suivants du Code de l'urbanisme) sauf à bénéficier d'une dérogation préfectorale telle que prévue par l'article L121-10 dudit code. La révision générale du P.L.U. permettra de mettre à plat en concertation avec les services de l'État les modalités d'évolution du bâti existant en conformité avec les dispositions du Code de l'Urbanisme relative à l'urbanisation en discontinuité des agglomération ou village existant dans les communes littorales.

Observations du commissaire enquêteur:

Sur le fond, la commune se trouve contrainte à réaliser des logements locatifs aidés. Si je peux comprendre qu'elle utilise toutes les possibilités foncières disponibles, je pense que la répartition sur l'ensemble du territoire communal urbanisé doit être homogène et ne pas détruire l'équilibre de certains quartiers par une surdensité bâtie. Les bénéficiaires des emplacements réservés ne sont pas indiqués.

Réponse de la ville : Les contraintes imposées pour la production de logement sociaux sont en effet importantes pour le territoire de la commune de Gujan-Mestras. La délégation du droit de préemption urbain à l'EPF Nouvelle Aquitaine a conduit à la réalisation d'une étude de gisement foncier ciblant près de 16 hectares sur le territoire permettant d'accueillir à plus ou moins long terme des opérations de mixité sociale. A ce jour, l'EPF exerce par le biais du suivi des Déclaration

d'Intention d'Aliéner une veille sur les mutations qui lui permet de maîtriser le foncier nécessaire au rattrapage de l'objectif fixé par la loi. Sur la base de l'étude de gisement foncier et de la veille des DIA, plusieurs terrains ont été acquis par l'EPF. Ces opérations sont disséminées sur le territoire de la commune sans qu'un secteur soit particulièrement ciblé. La forme pavillonnaire, caractéristique du tissu urbain existant, doit rester privilégiée, y compris pour les opérations sociales. Les SMS ne préjugent pas de la forme urbaine donnée aux opérations mais de leur typologie. Les opérations peuvent ainsi prendre d'autres formes que celle du collectif « dense » (pavillons jumelés par exemple, petits plots), pour ménager le voisinage et l'équilibre des quartiers. L'ambition de la Ville reste en effet de privilégier de petites opérations, même si les contraintes financières liées au coût des biens immobiliers et au seuil d'opération à partir desquels les bailleurs sociaux interviennent avec efficacité sont également des impératifs que la commune ne peut ignorer. Enfin, il convient de souligner que malgré le ciblage des fonciers établi par l'EPF dans le cadre des gisements fonciers, malgré les acquisitions découlant des mutations soumises au droit de préemption suivi par l'EPF, la commune conduit un travail constant avec l'EPF, les riverains et les porteurs de projets pour limiter les impacts des opérations conduites dans ce cadre.

Sur l'indication des bénéficiaires des emplacements réservés, l'absence de leur mention dans un document papier résulte d'un simple problème d'impression, lesdits bénéficiaires étant bien systématiquement ciblés dans la liste des Emplacements Réservés.

Sur la forme: Les documents graphiques sont illisibles, leur lecture m'a demandé énormément de temps pour renseigner le public, l'absence de nom de rue complique la tâche ; l'utilisation d'échelles "bâtardes" n'arrange rien, de plus on peut se demander à quoi servent les plans au 1/7500ème puisqu'ils sont identiques (sauf territoire au sud) à ceux au 1/3000ème. L'utilisation de certaines représentations devraient, afin d'améliorer la lisibilité du document, être revue par exemple, pour les servitudes de mixité sociale, les petits points et le sigle de couleur mauve sont difficilement repérables, une couleur et des sigles identiques pour les ER et les EP prêtent à confusion,

Que prendre en considération pour la MS6 dont on distingue difficilement le périmètre sous un aplats vert EP 421 et une étoile rouge EP75. Est-ce toute la parcelle qui est inscrite en EP ou quelques éléments, dans ce cas n'est-il pas préférable d'utiliser un sigle (étoile?) vert ?

La représentation graphique des espaces boisés classés n'est pas conforme et n'est pas visible.

Réponse de la ville : Les éléments d'amélioration et de correction des données cartographiques seront transmises au bureau d'études en charge de leur formalisation afin d'améliorer la lisibilité des pièces graphiques du P.L.U, sans dénaturer l'objet de la présente modification et en respectant les normes imposées par le Code de l'urbanisme et les standards de l'Information Géolocalisée. Concernant la SMS 6, la question de sa suppression se pose car le zonage de protection de l'ensemble boisé semble effectivement incompatible avec la réalisation d'une opération collective.

Marie-Hélène
Maire de GU



Le 18 Août 2022

Cabinet du Maire
NSB/DG/22-1807

Madame GAUTHERON
Commissaire-Enquêteur
5 Allée du Parc de La Séoube
Bât 5 - Appt 008
33260 LA TESTE DE BUCH

Madame le Commissaire-Enquêteur,

Je fais suite à nos échanges sur la traduction, dans la modification n°7 du PLU, des dispositions relatives à l'interdiction des opérations collectives dans les lotissements.

Notre volonté, à travers cet intitulé, était d'éviter l'implantation de projets collectifs denses dans des quartiers s'étant construits sous forme pavillonnaire, sur la base d'un permis de lotir auquel était associé, en son temps, un règlement et éventuellement un cahier des charges qui excluait à priori tout habitat collectif.

Même si, au bout de 10 ans, ce règlement devient caduc et que les règles du PLU trouvent à s'appliquer, la densification de ces quartiers reste problématique.

La première version de la proposition de modification du PLU prévoyait de classer les lotissements de la ville en UDV, avec un coefficient d'espaces en pleine terre porté à 40 %. Corrélaté aux nouvelles règles de recul des constructions, à la définition restrictive des espaces en pleine terre, aux durcissements des conditions d'accès, nous imaginions de facto empêcher de telles opérations collectives et répondre à l'objectif poursuivi. Nous avons même un temps imaginé inscrire cette interdiction dans le règlement, mais elle s'avèrerait très fragile juridiquement voire illégale si elle était générale et absolue, et ne s'articulait avec d'autres dispositions du PLU visant à l'équilibre général de l'économie de ce dernier.

La réunion de travail avec la DDTM, après le 1^{er} avis défavorable de l'Etat, a permis d'explicitier les attentes de la ville et la position des services de l'Etat, qui voyaient en particulier dans cette généralisation des secteurs UDV un moyen de contourner l'objectif de densification de la loi ALUR.

Nous avons donc dû revoir à la baisse nos ambitions, en limitant aux seules franges boisées significatives le classement UDV. En revanche, les règles de recul, de stationnement ou d'accès restent d'actualité et devaient, sinon interdire, au moins limiter les possibilités d'hyperdensification dans les quartiers pavillonnaires et concourir ainsi à une meilleure insertion des projets nouveaux.

1/2



La future révision générale du PLU permettra à moyen terme de reposer le problème, en y apportant cette fois des réponses plus ciblées, articulées sur des Orientations de Programmation et d'Aménagement, visant à la fois à protéger certaines formes urbaines traditionnelles de certains quartiers, tout en permettant une densification plus significative, mais mieux accompagnée, d'autres secteurs.

Concernant le sujet de l'application du décret du 27 avril 2015 comporte plusieurs mesures d'application de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (Loi ALUR) pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Ce décret prévoit effectivement deux séries de dispositions, relatives aux résidences démontables ou mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

S'agissant des résidences démontables, il prévoit une définition juridique propre ainsi que les formalités nécessaires pour leur installation sur des terrains aménagés pour les recevoir. « *Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables* » (C. urb., art. R.* 111-46-1).

S'agissant des terrains destinés à recevoir les résidences mobiles des gens du voyage, tels que les aires d'accueil et les terrains familiaux, il prévoit une « rationalisation » des formalités d'urbanisme.

Ces dispositions visent à faciliter et simplifier l'implantation de ce type de résidence, en adaptant les autorisations d'urbanisme à solliciter à la capacité d'accueil du terrain concerné, sans pour autant, à notre sens, revenir sur les règles en vigueur au sein des PRL régulièrement autorisés, lesquels accueillent aujourd'hui des résidences mobiles de loisirs (mobil-home), HLL et chalets sur fondations, l'ensemble étant raccordés aux réseaux publics.

Dès lors, il ne nous semble pas que ces dispositions trouvent à s'appliquer en l'espèce, d'autant que le cahier des charges du parc Khélus semble en contradiction avec ces dispositions.

J'espère avoir répondu à vos interrogations et vous prie de croire, Madame le Commissaire-Enquêteur, à l'expression de mes sentiments distingués.

Xavier PARIS
Premier Adjoint



2/2