

ENQUÊTE PUBLIQUE

MODIFICATION N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE GUJAN-MESTRAS (33470)

Du 7 janvier 2019 au 5 février 2019

**CONCLUSIONS ET AVIS
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE
COMMUNE DE GUJAN-MESTRAS (33470)

MODIFICATION N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ENQUETE PUBLIQUE

CONCLUSIONS ET AVIS
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- ✓ Vu le Code de l'Environnement articles R 123-1 à R 123-33 (procédure et organisation de l'enquête publique).
- ✓ Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique, je soussigné Pierre MASSEY, officier en retraite désigné en qualité de Commissaire Enquêteur par décision rendue par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux en date du 15 novembre 2018 (N°E18000165/33) en référence de l'arrêté de Madame le Maire de Gujan-Mestras (N°2018-290-461 NSB du 7 août 2018) engageant la procédure de modification N°5 du Plan Local d'Urbanisme.
- ✓ Cette enquête s'est déroulée du lundi 7 janvier 2019 au mardi 5 février 2019 inclus à 17h30.
- ✓ Je déclare avoir reçu 20 observations dont 11 par courrier électronique sur le site : enquete-publique@ville-gujanmestras.fr (enregistrées N°3, 4, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 et 17 sur le registre d'enquête).

I – PROCEDURE ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

A/ OBJET DE L'ENQUÊTE :

Le Plan Local d'urbanisme de Gujan-Mestras a été approuvé le 18 avril 2005. Ce document a fait l'objet de quatre modifications. L'absence de document cadre (SCOT) n'autorisant pas la commune à lancer une procédure pour un nouveau PLU ; afin d'adopter l'actuel document d'urbanisme à l'évolution de la législation la ville de Gujan-Mestras a engagé une procédure de modification de son PLU (arrêté municipal en date du 9 août 2018 N°2018-290-496 NSB I/CB).

B/ PRÉSENTATION DU PROJET :

La procédure de modification N°5 du PLU de la commune de Gujan-Mestras a pour objectifs :

- ✓ Adapter le règlement d'urbanisme à l'évolution de la législation (Loi ALUR)
- ✓ Simplifier le document afin de donner une meilleure lisibilité aux utilisateurs
- ✓ Répondre aux obligations de la loi ALUR en abaissant le seuil de déclenchement de la servitude de mixité sociale à huit logements.
- ✓ Faciliter l'évolution des constructions et du bâti existant en assouplissant les règles de hauteur et d'implantation des constructions annexes.
- ✓ Prendre en compte la mutation des secteurs d'activités en autorisant le commerce en zone UX.
- ✓ Renforcer les règles d'urbanisme en matière de traitement des eaux afin de se conformer aux mesures du SIBA et de la COBAS.
- ✓ Prendre en compte les nuisances sonores en autorisant la construction de murs anti-bruit (hauteur 2 m maximum)
- ✓ En zone NL interdiction des campings destinés à accueillir des mobil-home et des HLL.

C/ DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE :

Organisation de l'enquête

Lundi 26 novembre 2018 matin réunion à la Mairie de Gujan-Mestras avec Monsieur Nicolas

SCHIRR BONNANS Directeur des Services pour définir les modalités de l'enquête (jours et heures de permanence et prise en compte du dossier d'enquête)

Information du public :

- ✓ Par voie de presse
 - Éditions du journal « Sud-Ouest » du 20 décembre 2018 et du 10 janvier 2019
 - Éditions du journal « La Dépêche du Bassin » du 20 au 26 novembre 2018 (N°1178) et du 10 au 16 janvier 2019 (N°1181)
- ✓ Par voie d'affichage en Mairie et sur les points d'affichages dédiés. Cet affichage a été régulièrement contrôlé par un agent de la Police Municipale
- ✓ Sur site de la Mairie : ville-gujanmestras.fr/actualites

Réception du public par le Commissaire Enquêteur :

Lieu : Hôtel de ville de Gujan-Mestras

- Lundi 7 janvier 2019 de 9 h 00 à 12 h 00
- Mardi 15 janvier 2019 de 14 h 00 à 17 h 30
- Lundi 28 janvier 2019 de 9 h 00 à 12 h 00
- Mardi 5 février 2019 de 14 h 00 à 17 h 30

Durant toute la durée de l'enquête les observations du public ont pu être transmises au Commissaire Enquêteur par :

- ✓ Courrier à l'adresse suivante :
 - Hôtel de Ville
 - DGS
 - Place du Général de Gaulle
 - 33470 Gujan-Mestras
- ✓ Par voie électronique sur le site suivant : enquete.publique@ville-gujanmestras.fr

II – SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC :

Vingt observations ont été recueillies durant la procédure d'enquête publique dont onze courriers électroniques déposés sur le site : enquete.publique@ville-gujanmestras.fr

Seules six pétitions concernent le dossier mis à l'enquête. Elles portent sur :

- Dispositions concernant le stationnement (observation N°6)
- Modification articles du règlement concernant les limites séparatives (clôtures) et distances de recul (observations N°3, 4 et 9)
- Demande que l'article L 151-12 du Code de l'Urbanisme : construction en zone N soit intégré au projet de règlement (observations N°7 et 18)

IV – ANALYSE DES OBSERVATIONS ET REMARQUES DES PERSONNES PUBLIQUES ET ASSOCIES :

Sur seize avis des PPA sollicités, six ont émis des remarques. Afin d'apporter le maximum de clarté dans la procédure de modification N°5 du PLU, Madame le Maire m'a fait remettre en début d'enquête publique un mémoire en réponse aux observations des PPA avec les ajustements apportés.

Les observations les plus importantes émanent de la DDTM reprises par le SYBARVAL et concernant le seuil de déclenchement de la servitude de mixité sociale.

L'article 3 : « Division du territoire en zones » du projet de règlement avant arrêté un seuil de déclenchement à douze logements afin de suivre les observations de l'État l'article est modifié. Le seuil de déclenchement de la servitude de mixité sociale sera de huit logements.

L'avis du Syndicat Mixte du Bassin versant des Lacs du Born, fera l'objet de procédure dédié (courrier en date du 8 février 2019, annexe 10 du rapport d'enquête)/ Les observations du SIBA, de la Chambre d'Agriculture et de la Chambre des Métiers portaient sur l'aménagement de certains articles qui ont été pris en compte.

V – JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION N°5 DU PLU :

L'absence de document cadre (SCOT) ne permet pas d'organiser une nouvelle procédure pour un PLU (actuel PLU en vigueur depuis 2005).

Cette cinquième modification porte sur la réécriture du règlement qui offrira une meilleure lisibilité aux utilisateurs, permettra de prendre en compte l'évolution de la législation, définira

les objectifs en matière d'urbanisme en préservant les équilibres qui ont guidé jusqu'ici le développement de la commune.

Les objectifs sont :

- Mise en conformité avec la loi qui dispose que d'ici 2025, 25 % du parc de logements soient constitués de logement social tout en maintenant une production soutenue en fonction de la programmation dans le temps définie en fonction du foncier mobilisable.
- Prendre en compte l'évolution de la législation en supprimant les articles relatifs aux caractéristiques des terrains et coefficient d'Occupation des Sols.
- Optimiser l'offre foncière au sein des espaces urbanisables actuels par la mise en place d'une densité adaptée en fonction du tissu urbain existant.
- Traiter attentivement l'offre de stationnement au sein des opérations afin de limiter l'impact paysage et l'encombrement de l'espace par les véhicules et adapter l'offre de stationnement sur les parcelles privées en fonction des dessertes de transport collectif.
- Réduire l'exposition des habitants aux nuisances sonores
- En liaison avec le SIBA contribuer à la stratégie d'aménagement en poursuivant les efforts engagés pour améliorer et adapter le système d'assainissement collectif dans la perspective de l'accroissement démographique.
- Limitation de l'artificialisation des sols
Une procédure arrêtée avec le SAGE permettra de définir la prise en compte des éléments de protection demandés.

VI – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Compte tenu que la procédure de modification N°5 du PLU de la commune de Gujan-Mestras a pour objet :

- ✓ Aménager les dispositions générales du règlement afin de permettre une meilleure compréhension pour faciliter l'instruction des demandes d'urbanismes.
- ✓ Actualiser le règlement par rapport aux derniers décrets d'application de la loi ALUR.

- ✓ Répondre à la situation de carence de logements sociaux en abaissant le seuil de la servitude de mixité sociale à huit logements afin de suivre les observations de la DDTM (le seuil initialement présenté dans le dossier d'enquête étant de douze logements).
- ✓ Que l'absence de SCOT ayant une fonction intégrante dans la hiérarchie des normes applicables aux documents de planification limite sérieusement les règles de constructibilité, et qu'en conséquence, la commune a défini une politique de rationalisation du foncier, en instaurant un large panel de densités bâties et de gabarit constructibles en fonction des caractéristiques des tissus urbains existants.
- ✓ Que la totalité des observations et remarques des Personnes Publiques Associées ont été traitées favorablement.
- ✓ Que les observations du public recueillies pendant la procédure d'enquête (vingt) ne portent pas atteinte au projet et concernent pour la plupart des intérêts privés .

Pour les raisons exposées ci-dessus, j'émetts un avis favorable au projet de Modification N°5 du plan Local d'Urbanisme de la commune de Gujan-Mestras.

A Arès, le 21 février 2019

Le Commissaire Enquêteur

Pierre MASSEY

