

CONCLUSIONS ET AVIS



Source : Géoportail

10/11/2018

Modification n°3 du Plan Local
d'Urbanisme de CANEJAN

Cette enquête a été menée conformément aux dispositions des articles L. 123-1 et L. 123-2 du code de l'environnement, ainsi que celles des articles L.163-5, L.163-6 et R.163-4 du code de l'urbanisme.

CONCLUSIONS ET AVIS

MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CANEJAN

La présente enquête, comme toutes les enquêtes publiques effectuées au titre des articles L.123-1 et suivants du Code de l'environnement, a pour objet : « *d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'établissement de décisions susceptibles d'affecter l'environnement* ».

Le commissaire enquêteur désigné par le Président du tribunal administratif pour diriger l'enquête publique doit veiller au respect des procédures d'information et de participation du public, il doit aussi veiller à permettre l'expression des observations et propositions du public, comme le prévoit expressément l'article L123-13 du Code de l'environnement. Il doit faire rapport du déroulement de l'enquête et donner son avis motivé sur le projet soumis à enquête.

C'est ainsi que l'enquête publique relative à la Modification n°3 du PLU de la commune de CANEJAN s'est déroulée du 10/09/2018 au 12/10/2018 inclus. Elle s'est effectuée conformément aux articles L.123-1 et suivants du code de l'environnement.

Le demandeur et Maître d'ouvrage est la Commune de CANEJAN.

1 – AU REGARD DES DISPOSITIONS JURIDIQUES

La base juridique de la présente enquête est constituée par les dispositions suivantes.



PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLU

Sauf précision les articles cités sont ceux du Code de l'urbanisme

CHAMP D'APPLICATION

- | | |
|---|----------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ▪ Diminution des possibilités de construire ▪ Réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser | L.153-36
L.153-41
L.153-42 |
|---|----------------------------------|

LANCEMENT DE LA PROCÉDURE

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'EPCI ou du maire qui établit le projet de modification ▪ Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'EPCI ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. ▪ Le code de l'urbanisme ne prévoit pas de délibération de prescription <ul style="list-style-type: none"> ➢ le conseil municipal peut délibérer mais ce n'est pas obligatoire (cf arrêt du conseil d'État CE 4 juin 2014, req. N° 360950) | L.153-37

L. 153-38

CGCT
L. 2121-29 |
|---|---|

PORTE A CONNAISSANCE

- | | |
|--|--------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'autorité administrative compétente de l'Etat porte à la connaissance des communes ou de leurs groupements compétents <ul style="list-style-type: none"> ➢ le cadre législatif et réglementaire à respecter ➢ les projets des collectivités territoriales et de l'Etat en cours d'élaboration ou existants ➢ les études techniques existantes nécessaires à l'exercice de la compétence en matière d'urbanisme de l'envi ou de la commune | L.132-2
L.132-3
R. 132-1 |
|--|--------------------------------|

Les informations portées à connaissance sont tenues à la disposition du public par les communes ou leurs groupements compétents. En outre, tout ou partie de ces pièces peut être annexé au dossier d'enquête publique.

ETUDES

- | | |
|--|----------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Le président de l'EPCI compétent ou le maire conduit la procédure ▪ Contenu du dossier : rapport de présentation + dispositions réglementaires graphiques et écrites avant et après la modification ▪ Concertation facultative | L. 153-37
L.103-2 et suivants |
|--|----------------------------------|

Code de l'urbanisme – partie législative

Article L153-37

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L153-39

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créé à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L153-40

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-41

Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 97 (V)

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L153-43

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

Code de l'urbanisme – partie réglementaire

Article R151-5

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

- 1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;
- 2° Modifié ;
- 3° Mis en compatibilité.

Code de l'environnement - Partie législative

Articles L.123-1 à L.123-19 concernant le champ d'application et objet de l'enquête publique.

Code de l'environnement - Partie réglementaire

Articles R.123-1 à R.123-33 qui déterminent le champ d'application de l'enquête publique.

Délibérations

Délibération du Conseil Municipal de CANEJAN en date du 19/11/13 (délibération n°94/2013), de lancement de la modification n°3 du PLU de la commune de CANEJAN.

Délibération du Conseil Municipal de CANEJAN en date du 28/06/18 (délibération n°054/2018), d'arrêt de la modification n°3 du PLU de la commune de CANEJAN.

Arrêtés

Arrêté de Monsieur le Maire de CANEJAN en date du 9 Août 2018, prescrivant l'ouverture d'une enquête publique sur la modification n°3 du PLU de la commune de CANEJAN.

2 – LA PROCEDURE : INFORMATION DU PUBLIC, DEROULEMENT ET CLIMAT DE L'ENQUETE

L'enquête a eu lieu selon le calendrier prévu et selon les modalités prescrites par l'arrêté en date du 09/08/2018 et les lois et règlements susvisés

L'information en a été diffusée par voie de presse et d'affichage dans la commune.

Aucun incident n'a été relevé ayant fait obstacle à cette information.

L'enquête s'est déroulée sans difficulté et a suscité **15 visites du public, ainsi que 6 remarques sur le registre, 3 contributions écrites et 1 mail**, lors de mes permanences au centre technique municipal de CANEJAN.

L'enquête publique s'est déroulée du 10/09/2018 au 12/10/2018 inclus, a été de 33 jours, soit supérieure à la durée minimale de 30 jours prévue par l'article L123-9 du code de l'environnement, avec 3 permanences organisées à des jours différents, au centre technique municipal, afin que chacun puisse me rencontrer sans se heurter à des difficultés d'horaires ou de calendrier.

Le registre a été côté et paraphé et puis mis en place au centre technique municipal avec le dossier d'enquête, il a été clôturé par moi-même, comme prévu par l'article R123-18 du code de l'environnement.

L'information et la publicité sur l'enquête ont été assurées tels que le prévoient les textes.

Les avis d'enquête ainsi que l'arrêté d'ouverture d'enquête ont été affichés sur les panneaux municipaux situés sur le territoire de CANEJAN.

Une double publication a eu lieu dans deux journaux d'annonces légales (« Les Echos Judiciaires » et « Le Sud-Ouest »).

De plus, une information a été faite dans la lettre d'information communalen°271 du 3 Septembre 2018.

Cet ensemble de mesures a permis à la population de CANEJAN, d'être informée de la Modification n°3 du PLU de la commune de CANEJAN.

Le dossier d'enquête était composé comme prévu par les textes.

Le registre a été clôturé et les opérations post enquête prévues par l'article R123-18 du code de l'environnement ont été effectuées.

Un procès-verbal de synthèse a été transmis à M. Le Maire le 17/10/2018 (par envoi mail), lequel a formulé ses observations dans son mémoire en réponse en date du 29/10/2018 par mail.

En conclusion, Mme La Commissaire Enquêtatrice estime que les règles de forme et de procédure applicables en l'espèce ont été correctement respectées lors de l'organisation et du déroulement de l'enquête ; elle estime aussi que l'information du public a été assurée, telle que le demandent les textes, lui ouvrant ainsi pleinement la possibilité de présenter ses avis, observations, propositions et contre-propositions.

Elle estime que dans les circonstances présentes, rien n'a pu empêcher le public de s'exprimer parfaitement.

3 – LES OBSERVATIONS FAITES LORS DE L'ENQUETE

M. Le Maire a fait un courrier en ouverture de l'enquête publique pour apporter certaines corrections et certaines précisions au dossier d'enquête publique. Ces informations ont donc été portées à la connaissance de tous dès l'ouverture de l'enquête publique.

Cinq demandes (V2, V7 et C2, V8 et V11) ont été émises, qui se sont avérées hors sujet ou sans objet par rapport à la procédure de modification n°3.

Des demandes de renseignements ou des remarques/observations ont également été formulées (V1, V2, V3, V5, V6, V7 et C2, V9, R2, R3, R4, R5, R6, C1 et M1) qui n'appelaient pas d'avis de Mme la Commissaire-Enquêtatrice mais des réponses ou compléments d'information.

Enfin des demandes ont été formulées par d'autres visiteurs (V1, V4, V5, V6, V9, C3, V10, V12, V14 et V15)

Ces demandes sont toutes relatives à des cas particuliers concernés par les dispositions de la modification n°3 : Chemin de Maujay, Chemin des Peyrères, Avenue de Barricot, Chemin de Barbicadge et Chemin des Malores.

➔ Cf. Détail de ces demandes et des réponses qui y ont été apportées dans le RAPPORT d'enquête publique.

4 – LE PROJET DE MODIFICATION

■ Composition du dossier

Dans sa composition, le dossier comprenait les pièces exigées par la réglementation applicable au projet.

Durant l'enquête, le public n'a pas émis d'observations sur la présentation du dossier, hormis la qualité du fond de plan cadastral support du zonage qui n'est pas du tout à jour.

Le rapport de présentation me semble proportionné à l'importance de la modification. Il est très illustré et agréable à lire et à consulter. Il est structuré en deux chapitres.

Toutefois, je propose quelques améliorations :

- Concernant la note complémentaire au rapport de présentation :

- Page 22 ➔ il aurait été intéressant de commenter ce tableau et notamment sa partie prospective (2018-2024),
- Page 25 ➔ une erreur matérielle est à corriger. Il s'agit de remplacer la phrase « Sur les 9 emplacements inscrits dans le PLU, cinq ont été utilisés pour des opérations : » par « Sur les 8 emplacements inscrits dans le PLU, cinq ont été utilisés pour des opérations : »,
- Page 37 ➔ une erreur matérielle est à corriger. Il s'agit de remplacer dans la dernière colonne du tableau, 2^{ème} ligne « UBa » par « UB ».
- Il serait souhaitable que la note complémentaire au rapport de présentation soit complétée d'une carte de situation des LLS existants sur le territoire communal.

- Concernant le plan de zonage modifié :

Il aurait été souhaitable de mettre à jour le fond de plan cadastral : l'absence de nombreuses constructions a rendu la lecture du plan, pour les personnes venant le consulter, parfois difficile et fausse la perception du projet.

■ Mise en œuvre du projet

La mise en œuvre de ce projet a pour objectif d'**adapter les outils offerts par le Code de l'Urbanisme pour renforcer la mixité sociale dans l'offre de logements** afin de respecter les objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes (Cestas et CANEJAN) et le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise. Plus précisément, il s'agit de créer de nouveau « emplacements réservés pour mixité sociale » (4^{ème} alinéa de l'article L.151-41 et 1^{er} alinéa de l'article R.151-38 du Code de l'urbanisme) et des « servitudes de mixité sociale » (L.151-15 et alinéa 3 de l'article R.151-38 du Code de l'urbanisme) et de mettre en place de nouvelles obligations en matière de préservation d'espaces verts (institution de pourcentages de pleine terre).

■ Cohérence du projet avec les documents supra- communaux

Cette politique communale s'inscrit dans un contexte supra-communal régit par les dispositions du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise où la commune de CANEJAN est identifiée comme « centralité périphérique principale » et du PLH de la Communauté de Communes Jalle Eau Bourde en élaboration –

procédure engagée en 2017 (les communes de Cestas et CANEJAN dispose d'un PLH approuvé le 18 Décembre 2009 et applicable).

Depuis l'adoption du PLH de Cestas-CANEJAN, en Décembre 2009, **485 logements locatifs sociaux – LLS** ont été produits sur la commune de CANEJAN.

En 2016, le taux de LLS était de **19,41%** sur la commune de CANEJAN. Compte tenu de l'existence d'un parc de résidences principales estimé à 2 499 logements en 2016 à CANEJAN, **le déficit en LLS par rapport à l'objectif des 25% est encore de 140 logements.**

La modification n°3 s'inscrit donc logiquement dans ce contexte.

<http://www.transparence-logement-social.gouv.fr/>:

CANÉJAN

Nombre d'habitants : **5 187**

Nombre de logements locatifs sociaux en 2015 : **379**

Commune carencée : **Non** (?)

Ma commune ne remplit pas en 2015 ses obligations en matière de logements sociaux.

Taux de logements locatifs sociaux						Taux légal de logements sociaux à atteindre
2002	2005	2008	2011	2014	2015	2025
10,85%	10,64%	11,22%	12,51%	15,15%	15,67%	25% <small>(?)</small>

Logements à destination des ménages très modestes (PLAI) : **32**

Logements à destination des ménages modestes (PLUS) : **117**

Logements à destination des ménages plus aisés (PLS) : **0**

Nombre de logements sociaux au titre du financement État **mis en service depuis le 1er janvier 2002**. A ces chiffres s'ajoutent d'autres financements équivalent à 2% du parc social en France. Ces chiffres sont des données brutes issues de l'enquête auprès des services déconcentrés.

Informations complémentaires

Taux de majoration du prélèvement brut (si carence) : **Non applicable (?)**

Prélèvement brut total : **61 004,51€ (?)**

Prélèvement net total : **0€ (?)**

■ Avis émis sur le projet

Préalablement au lancement de l'enquête publique la procédure de consultation des personnes publiques associées auprès des organismes énumérés ci-dessous a été effectuée de la manière suivante :

Liste des PPA consultées	Avis et observations
Chambre d'Agriculture de la Gironde	Pas de courrier en réponse.
Chambre d'Agriculture de la Gironde	Courrier du 5 Juillet 2018 : pas de remarque à formuler.
Autorité Environnementale - MRAe (examen au cas par cas)	Courrier du 11 Juin 2018 : pas d'évaluation nécessaire de la Modification n°3 à réaliser.

■ Observations du public

Les observations déposées durant l'enquête ont été analysées dans la partie 3 de mon rapport (pages 15 à 47).

■ Mémoire en réponse de M. Le Maire

Le responsable du projet a émis une lettre en réponse de la Commune reçue le 18/10/2018.

■ Incidences du projet

Elles sont détaillées en page 65 de la note complémentaire du rapport de présentation du dossier d'enquête. Elles portent sur :

L'impact sur le milieu naturel, les paysages et les risques de nuisances

Les évolutions du règlement proposées dans le cadre de la modification n°3 n'entraînent pas d'accroissement de la pression urbaine sur les milieux.

Le caractère des zones agricoles et naturelles ainsi que la qualité des paysages sur la commune ne sont donc pas remis en cause.

Aucun risque technologique ou naturel nouveau n'est lié à ces évolutions.

Sécurité incendie, réseaux divers et gestion de l'assainissement

Les évolutions du règlement proposées dans le cadre de la modification n°3 n'entraînent pas d'accroissement de la pression urbaine sur les réseaux. La présente procédure n'a donc pas d'incidence sur les dispositifs existants ou à créer en matière de sécurité incendie et sur les réseaux divers et l'assainissement.

Les équipements publics :

Les évolutions du règlement proposées dans le cadre de la modification n°3 peuvent entraîner à la marge des évolutions de la pression démographique sur certains équipements collectifs : les écoles notamment. La présente procédure n'a pas analysé cet aspect des incidences du projet.

La consommation des espaces pour le développement urbain

La présente procédure n'a pas analysé cet aspect des incidences du projet.

Cependant ce projet participe de la gestion économe de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain en organisant les opportunités foncières encore présentes dans l'enveloppe urbaine constitué au profit notamment de la production de logements participant au renforcement du parc de LLS.

Les servitudes d'utilité publique

Aucune servitude d'utilité publique nouvelle n'est liée à ces évolutions.

Les projets d'intérêt général

La commune n'est pas concernée par un P.I.G..

L'acceptabilité sociale du projet

La présente procédure n'a pas analysé cet aspect des incidences du projet.

Cependant, les observations exprimées au cours de l'enquête révèlent, d'une manière générale :

- une compréhension quant à la nécessité de produire des LLS sur le territoire communal,
- mais un regard attentif sur la question de la géographie de ces LLS dans un souci de réelle mixité des tissus urbains,
- une difficile acceptabilité des phénomènes de densification des tissus urbains et de la pression urbaine parfois (la modification n°3 n'a pas d'incidence sur cette question).

EN SYNTHESE :

- **J'estime que :**
 - le dossier d'enquête comprenait les pièces exigées par la réglementation (en vigueur au moment de l'enquête) applicable au projet ;
 - le dossier précité, dans son ensemble, permettait au public de prendre la mesure du projet ;
 - l'information du public visait à toucher le plus grand nombre de personnes ;
 - la participation du public à l'enquête a été importante ;
 - l'enquête s'est déroulée normalement. Aucun incident n'a été porté à notre connaissance ;
 - l'estimation des besoins en termes de logements locatifs sociaux est cohérente ;
 - ce projet participe de la gestion économe de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain en organisant les opportunités foncières encore présentes dans l'enveloppe urbaine constitué au profit notamment de la production de logements participant au renforcement du parc de LLS ;
 - l'incidence du projet est :
 - nulle sur : le milieu naturel, les paysages et les risques de nuisances, la sécurité incendie, les réseaux divers et la gestion de l'assainissement, sur les servitudes d'utilité publique,
 - faible sur : les équipements collectifs et sur la mixité du tissu urbain communal,
 - positive sur : la consommation des espaces pour le développement urbain et la réponse aux exigences de la loi ALUR en matière de production de LLS.
- **Je prends note que :**
 - il n'existe pas actuellement de projet d'intérêt général ciblé, en cours sur la commune ;

- les risques qui s'appliquent à l'échelle de la commune ne sont pas accentués par la modification n°3.
- **Je constate que :**
 - La commune doit produire proposé une offre en LLS représentant 25% de son parc de résidences principales et qu'en 2016 ce n'est pas le cas. En effet, compte tenu de l'existence d'un parc de résidences principales estimé à 2 499 logements en 2016 à CANEJAN, **le déficit en LLS par rapport à l'objectif des 25% est encore de 140 logements**. Si l'on rajoute le déficit actuel, à l'échéance 2025, ce sont donc environ 320 LLS qu'il s'agira de construire dans les 10 prochaines années pour atteindre le taux de 25 %.
- **Je recommande, au regard :**
 - Du dossier d'enquête :
 - de prendre en considération mes remarques relatées page 6, ci-avant ;
 - Du projet et des observations du public :
 - de tenir compte de mes commentaires et suggestions émis la partie 3 de mon rapport (pages 15 à 47).

Ainsi, compte-tenu :

- Que le rôle du Commissaire enquêteur est de recueillir les observations des personnes intéressées par le projet soumis à l'enquête publique, d'analyser les observations et de donner un avis motivé sur le projet.
- Que celui-ci consiste en la modification n°3 du PLU de la commune de CANEJAN, dans un contexte où la commune souhaite poursuivre la production de LLS sur son territoire en compatibilité avec les documents supra-communaux et en réponse aux objectifs de la loi ALUR.
- Que le projet mis à l'enquête est conforme à la réglementation.
- Que 15 visites ont été enregistrées, ainsi que 6 remarques portées sur le registre, 3 contributions écrites transmis en mains propres et 1 mail reçu, lors de mes permanences au centre technique municipal de CANEJAN.
- Que les personnes publiques associées (PPA) ayant répondu, ont rendu un avis favorable au projet.
- Que j'ai vérifié l'affichage sur la commune de CANEJAN au cours de la matinée du 24/09/2018.
- Que le dossier m'a semblé complet, hormis la question de la mise à jour du fond de plan cadastral.

Je soussignée Hélène DURAND-LAVILLE, désignée en qualité de commissaire enquêtrice par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de BORDEAUX du 06/07/2018 et par arrêté de Monsieur le Maire en date du 09/08/2018 prononce :

UN AVIS FAVORABLE

à la modification n°3 du PLU de la commune de CANEJAN telle qu'elle a été soumise à l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/09/2018 au 12/10/2018 inclus.

Fait à CENON, le 10/11/2018

La commissaire enquêtrice,

Hélène DURAND-LAVILLE