

DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE  
**COMMUNE DE CANEJAN**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

**Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme et  
étude d'impact relative à la réalisation de la ZAC de Guillemont**

- Du lundi 28 avril au vendredi 30 mai 2014 inclus
- Tribunal Administratif de Bordeaux
- Décision du 20/02/2014
- Enquête n°14000024 / 33
- Arrêté du Maire de CANEJAN n°42/2014 du 10 mars 2014

**RAPPORT ET CONCLUSIONS  
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Commissaire-Enquêteur : Mme Isabelle ANDORIN

**2 juillet 2014**



# SOMMAIRE

## RAPPORT

### 1. Généralités

3

- 1.1. *Préambule*
- 1.2. *Objet de la modification n°2 du PLU*
- 1.3. *Objet de l'étude d'impact relative à la réalisation de la ZAC Guillemont*
- 1.4. *Cadre juridique de l'enquête publique*
- 1.5. *Composition des dossiers présentés à l'enquête*

### 2. Organisation et déroulement de l'enquête

9

- 2.1. *Désignation du commissaire-enquêteur*
- 2.2. *Modalités de l'enquête*
- 2.3. *Information du public*
- 2.4. *Préparation de l'enquête et visite des lieux*
- 2.5. *Climat général de l'enquête*
- 2.6. *Clôture de l'enquête*
- 2.7. *Communication des observations au maître d'ouvrage*

### 3. Analyse des observations

14

3.1.	<i>Observations du public</i>	
	3.1.1- <i>Préambule</i>	15
	3.1.2- <i>Réponses aux huit points de synthèse</i>	16
	3.1.3- <i>Réponses détaillées à chaque observation</i>	33
3.2.	<i>Observations des Personnes Publiques et Organismes</i>	50
3.3.	<i>Conclusion générale</i>	54

## CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

## CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR Etude d'impact relative à la réalisation de la ZAC Guillemont

## LISTE DES ANNEXES

**Annexe A** : Décision n° E14000024 / 33 du 20/02/2014 prise par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de BORDEAUX désignant le commissaire- enquêteur.

**Annexe B** : Arrêté du Maire de CANEJAN n°42/2014 du 10 mars 2014 prescrivant l'enquête publique ayant pour objet la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Canéjan et étude d'impact relative à la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté de Guillemont.

**Annexe C** : Constats d'affichage.

**Annexe D** : Photocopies des insertions dans plusieurs journaux de l'avis d'enquête publique.

**Annexe E** : Procès verbal de synthèse remis à la maîtrise d'ouvrage le 5/06/2014.

**Annexe F** : Annexes du mémoire en réponse de la mairie de Canéjan, la note de synthèse et le tableau avec les réponses détaillées aux observations formulées dans les registres d'enquête sont repris dans le corps du rapport (3- Analyse des observations),

- annexe 1 : consommation d'espaces
- annexe 2 : articles du journal Sud-Ouest,
- annexe 3 : extraits bilans et profession de foi de la campagne électorale 2014,
- annexe 4 : extrait SCOT – enveloppes urbaines,
- annexe 5 : avenant n°1 traité de concession,
- annexe 6 : superposition enjeux et aménagements,
- annexe 7 : bilan triennal LLS 2011-2013,
- annexe 8 : LLS perspectives,
- annexe 9 : diagnostic CCI + Canéjan mag déc 2013,
- annexe 10 : évolution population et résidences principales
- annexe 11 : sondages et avis DRAC
- annexe 12 : tableau d'évolution des superficies du PLU
- annexe 13 : Projet d'aménagement de la ZAC Guillemot à Canéjan, Note complémentaire relative à la compensation du défrichement

**Annexe G** : Avis de l'autorité environnementale

**Annexe H** : Avis INAO

**Annexe I** : Avis Pessac

**Annexe J** : registre d'enquête portant sur la modification n°2 du PLU et ses annexes collées ou agrapées.

**Annexe K** : registres d'enquêtes (deux volumes) portant sur l'étude d'impact relative à la réalisation de la ZAC Guillemont et leurs annexes collées ou agrapées.

# RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

## 1. GÉNÉRALITÉS

### 1.1. PRÉAMBULE

Par décision n° E14000024 / 33 du 20/02/2014, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de BORDEAUX a désigné Madame Isabelle ANDORIN comme commissaire enquêteur titulaire et Madame Céline PADIAL comme commissaire enquêteur suppléant afin de conduire l'enquête publique ayant pour objet la « modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Canéjan et étude d'impact relative à la réalisation de la ZAC Guillemont ». Cette enquête publique, effectuée entre le lundi 28 avril et le vendredi 30 mai 2014 inclus, conduit le commissaire-enquêteur à établir le rapport concernant son déroulement et l'analyse des observations recueillies. Ce rapport est complété par un second document exposant les «conclusions motivées du commissaire-enquêteur», énonçant son point de vue personnel et éventuellement, si besoin est, ses propositions, ses recommandations souhaitables, voire les réserves qu'il croirait devoir émettre à l'égard de ce projet.

### 1.2. OBJET DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU

**N.B. : Ces différentes données sont extraites du rapport de présentation du dossier de modification du PLU.**

Le Plan Local de l'Urbanisme (PLU) de la Ville de Canéjan a été approuvé par délibération du 18 Juin 2007 et a récemment fait l'objet d'une modification n°1, approuvée le 11 Avril 2013.

Dans le cadre de sa politique de développement de l'habitat et d'aménagement de son territoire, la Ville de Canéjan a le projet de réaliser une opération à vocation principale d'habitat sur le site de Guillemont. Pour cela, elle a choisi de recourir à une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), prescrite par délibérations du 10 Octobre 2005 et du 10 Juin 2008.

Le Dossier de Création de ZAC dénommée « ZAC de Guillemont » a été approuvé par délibération du 30 Mars 2009. Le Dossier de Réalisation, qui fixe notamment le programme global des constructions, est prévu pour être approuvé au début de l'été 2014.

Parallèlement, par délibération du 6 Décembre 2010, la Ville a choisi la Société COGEDIM pour assurer le montage et la réalisation du projet d'aménagement, par voie de concession. Le Traité de concession d'aménagement pour l'étude et la réalisation de la ZAC de Guillemont a été signé le 12 Octobre 2011.

Le site sur lequel porte le projet d'aménagement de Guillemont est actuellement classé en zone 2AU au PLU (zone non ouverte à l'urbanisation). C'est pourquoi la Ville souhaite procéder à la modification n°2 du PLU actuellement en vigueur, en application de l'article L.123-13-1 du Code de l'Urbanisme, afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU de Guillemont et de procéder à des ajustements du PLU (Orientation d'Aménagement et de Programmation, règlement) pour assurer la cohérence d'aménagement d'ensemble de ce secteur et mieux encadrer la réalisation de cette opération.

#### Les modifications envisagées

Afin de pouvoir réaliser l'opération d'aménagement prévue dans le cadre de la ZAC de Guillemont, il est nécessaire de procéder à une modification du PLU. Cette modification porte sur 3 pièces du PLU :

- le plan de zonage : ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Guillemont et création d'un sous-secteur spécifique nommé 1AUZACGuillemont,
- le règlement : adaptation du règlement avec une réglementation du sous secteur 1AUZACGuillemont,
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : modification et ajustements de l'orientation sur le secteur de Guillemont

### 1.3. OBJET DE L'ETUDE D'IMPACT RELATIVE A LA REALISATION DE LA ZAC GUILLEMONT

**N.B. : Ces différentes données sont extraites du rapport de présentation du dossier de modification du PLU et de l'étude d'impact relative à la réalisation de la ZAC Guillemont.**

#### Les besoins de la commune de Canéjan

Le positionnement de la commune de Canéjan, aux portes sud de l'agglomération bordelaise, associé à une desserte d'infrastructures de transport terrestre performante (A 62, RD 1010), constituent des atouts indéniables, rendant la commune attractive.

Cependant, en raison de la raréfaction du foncier disponible et de l'inflation du marché foncier et de l'immobilier, l'installation de jeunes ménages sur la commune est difficile.

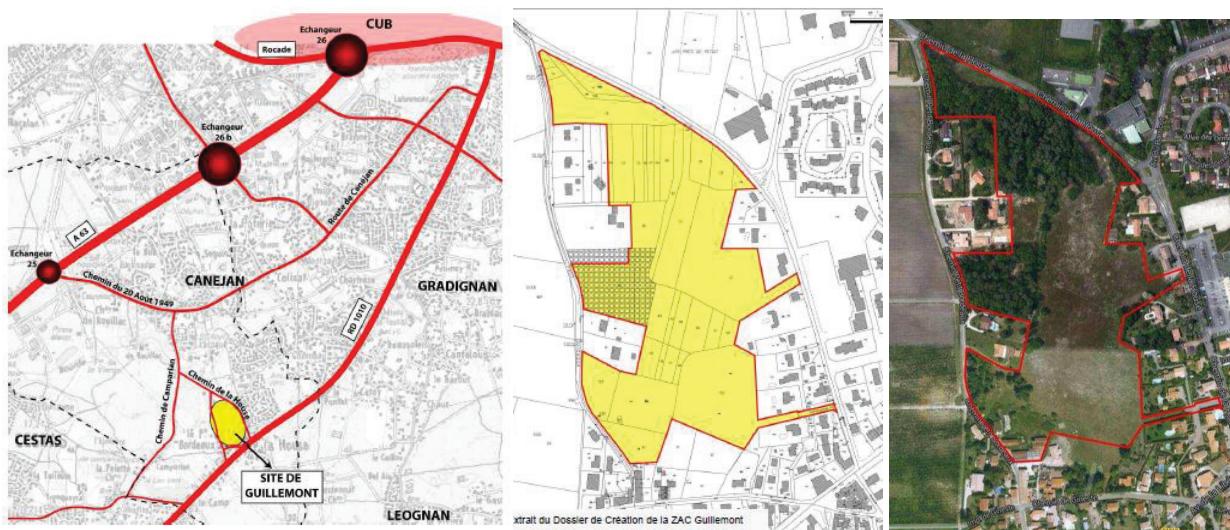
C'est en partie pour pallier la pénurie de terrains urbanisables disponibles que la commune a choisi de réfléchir à un projet urbain sur le site de Guillemont, classé en zone 2AU au PLU et classé en espace urbain d'extension multifonctionnel dans le SDAU permettant de conforter le quartier de la House. Cette volonté a été conservée par le SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise, approuvé le 14 Février 2014, puisque le site de Guillemont est compris à l'intérieur de l'enveloppe urbaine définie par le SCOT (confère annexe 4).

#### Le choix de la procédure ZAC

La ZAC présente la capacité de s'adapter aux caractéristiques de chaque projet d'aménagement. Cette procédure permet de définir, contrôler et financer l'évolution urbaine et de maintenir la cohérence générale selon les objectifs et les règles fixés dans le Plan Local d'Urbanisme.

La commune de Canéjan a jugé que cette procédure était l'outil adapté pour permettre à la collectivité publique de maîtriser l'aménagement public et d'assurer une gestion souple admettant une évolution de l'opération dans le temps et facilitant ainsi une adaptation et une régulation de son marché immobilier.

#### Localisation de la ZAC Guillemont



La ZAC Guillemont se localise en partie sud de la commune. Elle est à proximité directe d'un axe de communication important (RD 1010) et d'un pôle d'attractivité regroupant commerces, services et activités. Cernée par les chemins de la House et du Petit Bordeaux permettant de rejoindre au sud, la RD 1010 et au nord, le centre ville de Canéjan, la ZAC Guillemont bénéficie :

- d'un accès aisé à la RD 1010,
- d'une proximité du centre ville (environ 1 km),
- d'une proximité des équipements scolaires, sportifs, et commerciaux / services,
- d'une facilité d'accès aux transports en commun avec 1 arrêt de bus à proximité sur 1 ligne desservant 2 collèges et sur la ligne Trans Gironde Bordeaux / Belin-Beliet qui dessert le lycée de Canéjan,
- d'une proximité au réseau de cheminements piétons/ cycles développé sur la commune,
- de terrains sans reliefs, exempts de règlements environnementaux contraignants permettant des coûts fonciers et d'aménagement acceptables,
- de facilités de raccordement aux réseaux existants (électricité, infrastructures de télécommunications, eau potable et assainissement notamment).

#### **Présentation du projet** (confère résumé de l'Etude d'impact)

Le périmètre d'étude de la ZAC concerne environ 10,14 ha et s'organise autour d'un programme mixte composé principalement d'habitat et de services, compatibles avec un quartier d'habitat.

L'objectif sur le site de Guillemont est de développer une nouvelle offre participant également aux équilibres sociodémographiques et ainsi proposer une offre immobilière accessible notamment aux populations jeunes ou à revenus moyens. Ceci passe par la mise en œuvre d'un habitat diversifié, en particulier par la production d'habitat groupé et d'habitat social, actuellement insuffisants sur le territoire.

Le projet permettra la construction de 282 logements environ, pour une surface de plancher (SP) de 20500 m<sup>2</sup>, majorée de 2 050 m<sup>2</sup> pour des locaux d'activités, des commerces ou services transformables en logements.

La programmation prévoit des terrains à bâtir, des logements individuels en accession (de différentes tailles) et des logements collectifs (des petits et des grands logements). Le programme prévoit également la réalisation de 30% de logements sociaux, calculé sur le nombre total de logements qui sera réalisé.

Les éléments paysagers et patrimoniaux repérés et inscrits sur le PLU, sont préservés dans le projet urbain de la ZAC Guillemont :

- l'Espace Boisé Classé est entièrement préservé et ses limites strictes seront prolongées par une bande d'espace vert public d'épaisseur variable, ce qui garantira sa protection,
- le blockhaus sera conservé en l'état et le projet urbain n'impactera pas sur ce bâtiment.

Le projet de réalisation de la piste cyclable le long du chemin de la House est conservé, le projet urbain prévoit de laisser une emprise libre nécessaire à la réalisation de cette infrastructure.

Un espace public de type « place de village » sera implanté en partie centrale de projet. Cet espace sera dédié au marché et à la détente.

Dans la définition du plan d'aménagement, les habitats d'espèces protégées ont été préservés (conservation des arbres abritant potentiellement le Lucane Cerf-Volant). La station de jacinthe des bois a également été conservée.

Par ailleurs, les constructions réalisées intégreront les principes des nouvelles constructions BBC. Des dispositifs de panneaux solaires permettront la production d'eau chaude sanitaire.

## 1.4. CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Par décision n° E14000024 / 33 du 20/02/2014 (annexe A), Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux a désigné :

- Madame Isabelle ANDORIN-TRIDER, en qualité de commissaire-enquêteur,

« en vue de procéder à une étude publique conjointe ayant pour objet : la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Canéjan et étude d'impact relative à la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté de Guillemont ».

Cette enquête publique a été prescrite et organisée par l'arrêté du Maire de CANEJAN n°42/2014 du 10 mars 2014 (annexe B) en respect des textes en vigueur.

### Le projet de « ZAC Guillemont »

Par délibérations en date du 10 octobre 2005 et du 10 juin 2008, la Ville de Canéjan a prescrit une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) et défini les objectifs et les modalités de concertation publique, préalablement à l'aménagement et l'urbanisation de cette zone. La commune a tiré le bilan de la concertation et approuvé le Dossier de Création de cette ZAC dénommée « ZAC Guillemont » par délibérations en date du 2 et 30 mars 2009.

Pour la mise en œuvre opérationnelle de son projet, la commune a choisi de prévoir l'aménagement de la ZAC dans le cadre d'une concession d'aménagement. Par délibération en date du 10 Octobre 2011, la Commune de Canéjan a désigné la Société Altaréa Cogedim comme aménageur.

La ZAC a une superficie de 10,2 hectares. Son aménagement doit permettre la construction de 270 logements, avec une marge d'ajustement de plus ou moins 10% pour permettre l'adaptation de l'offre d'habitat aux différentes typologies de produits immobiliers.

### Les objets de l'enquête publique

La mise en œuvre opérationnelle du projet de ZAC Guillemont nécessite plusieurs procédures et démarches complémentaires qui sont menées de façon concomitante, notamment la modification du PLU et l'actualisation de l'étude d'impact.

La commune a souhaité, pour faciliter la compréhension globale du projet mener une enquête publique conjointe portant sur :

- le dossier de modification du PLU,
- le dossier d'étude d'impact (actualisé).

### ✓ Modification n°2 du PLU

Les terrains sur lesquels portent le projet de la ZAC « Guillemont » sont classés en zone 2AU sur le PLU en vigueur. La zone 2AU correspond « à des zones à caractère naturel de la commune, destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Conformément au Code de l'Urbanisme, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant en périphérie immédiate n'ayant pas une capacité suffisante, son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme. Son urbanisation sera définie précisément à cette occasion et le Document d'Orientations d'Aménagement développera alors les principes qui guideront les opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone. Mais, d'ores et déjà, la municipalité précise que la zone sera principalement affectée à l'accueil de l'habitat, accompagné de commerces, bureaux, services et équipements et ouvrages publics ».

La modification n°2 du PLU a pour objectif d'ajuster certaines pièces afin de permettre l'urbanisation sur le site de Guillemont (fermé à l'urbanisation dans le PLU en vigueur) et de préciser et réglementer les conditions d'aménagement de ce site.

### ✓ Etude d'impact

Dans le cadre de la constitution du Dossier de Création, approuvé en 2009, il avait été réalisé une étude d'impact, conformément à la législation en vigueur de l'époque. Or, ces dernières années ont connu une évolution majeure de la législation (lois Grenelle 1 et 2 notamment) induisant une réécriture de l'étude d'impact en intégrant toutes les actualisations et les compléments nécessaires.

L'article R.111-7 du Code de l'Urbanisme prévoit que « *le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création. L'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2 ainsi que les compléments éventuels prévus à l'alinéa précédent sont joints au dossier de toute enquête publique concernant l'opération d'aménagement réalisée dans la zone* ».

Le Dossier de Réalisation de la ZAC Guillemont est en cours de montage et la commune envisage de l'approuver à la mi-année 2014. Conformément à l'article R.111-7 du Code de l'Urbanisme, l'étude d'impact actualisée et complétée sera jointe au Dossier de Réalisation. Cette dernière a fait l'objet de la présente enquête publique, conformément à la législation en vigueur. Auparavant, l'étude d'impact a été soumise à l'avis de l'Autorité Environnementale.

Nous sommes ici dans le cadre d'une enquête publique unique au titre de l'article L.123-6 et l'article R.123-7 du Code de l'environnement.

## **1.5. COMPOSITION DES DOSSIERS PRÉSENTÉS A L'ENQUÊTE**

**Le dossier d'enquête publique concernant la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme comporte :**

- registre d'enquête,
- dossier de modification comprenant :
  - Pièce 0 : Délibérations,
  - Pièce 1 : Rapport de présentation de la modification n°2,
  - Pièce 2 : Plan de zonage modifié,
  - Pièce 3 :Orientation d'Aménagement et de Programmation (extrait de Guillemont),
  - Pièce 4 : Règlement modifié (extrait zone 1AU)

**Le dossier d'enquête publique concernant l'étude d'impact relative à la réalisation de la ZAC Guillemont :**

- registre d'enquête,
- dossier d'étude d'impact,
- note complémentaire relative aux équipements communaux,
- avis de l'autorité administrative d'État compétente en matière d'environnement en date du 25/04/2014 (annexe G),

**Pièces annexes :**

- décision n° E14000024 / 33 du 20/02/2014 du Tribunal administratif de BORDEAUX désignant le commissaire-enquêteur (annexe A),
- arrêté du Maire de CANEJAN n°42/2014 du 10 mars 2014 prescrivant l'enquête publique ayant pour objet la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Canéjan et étude d'impact relative à la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté de Guillemont (annexe B).
- récépissé dépôt déclaration loi sur l'eau,
- récépissé dépôt étude d'impact,
- avis de la chambre d'agriculture reçu par mail le 8 avril 2014,
- avis de l'INAO reçu le 12 mai 2014 (annexe H),
- avis de la Chambre de Commerce et d'industrie reçu le 27 mai 2014,
- avis de la ville de Pessac reçu le 30 mai 2014 (annexe I),
- avis de publicité (échos girondins et Sud Ouest),
- lettre de Canéjan n°193,
- magazine municipal de mai 2014,
- constat affichage de la police municipale (annexe C),
- photocopies des insertions dans plusieurs journaux de l'avis d'enquête publique (annexe D).

## Documents complémentaires demandés mis à la disposition du commissaire enquêteur et/ou du public durant l'enquête publique

Aucun document supplémentaire n'a été mis à la disposition du public durant l'enquête publique (en dehors des avis des personnes publiques associées qui ont été intégrés au dossier d'enquête au fur et à mesure de leur réception en mairie). Le dossier a paru suffisamment documenté au Commissaire-enquêteur et conforme à la législation en vigueur.

Le dossier d'enquête publique, déposé conformément à la réglementation prévue par les textes, a été soumis à l'enquête conduite par le Commissaire-enquêteur et mis à la disposition du public avec les registres d'observations, au Centre Technique Municipal de Canéjan, où il a été consultable aux jours et heures habituelles d'ouverture du Centre Technique du lundi 28 avril au vendredi 30 mai 2014 inclus, soit 33 jours.

Le Commissaire-enquêteur a disposé également de ce dossier d'enquête.

Les registres d'observations ont été cotés et paraphés par le Commissaire-enquêteur. Les documents du dossier ont été paraphés par le Commissaire-enquêteur. L'ensemble du dossier a bien ainsi été légalisé.

Le présent rapport traite de l'organisation de la procédure, des informations sur son déroulement et de l'analyse des observations correspondantes éventuelles. Les conclusions motivées du Commissaire-enquêteur font l'objet d'un document séparé.

## 2. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

### 2.1. DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE- ENQUÊTEUR

Par décision n° E14000024 / 33 du 20/02/2014 (annexe A), Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux a désigné :

- Madame Isabelle ANDORIN-TRIDER, en qualité de commissaire-enquêteur,

pour conduire l'enquête publique conjointe ayant pour objet : « la modification N°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Canéjan et étude d'impact relative à la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté de Guillemont »

### 2.2. MODALITÉS DE L'ENQUÊTE

Dans son arrêté (annexe B), en date du 10 mars 2014 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au projet d'aménagement de la ZAC Guillemont portant à la fois sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'urbanisme et l'étude d'impact liée à cette opération, Monsieur le Maire de Canéjan a indiqué les modalités de l'enquête dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, sont :

- La durée : 33 jours, du lundi 28 avril 2014 au vendredi 30 mai 2014 inclus,
- Les lieux et sièges de l'enquête : le centre technique municipal et l'hôtel de ville,
- Le lieu de dépôt du dossier réglementaire et des registres d'enquête publique : le centre technique municipal
- Les dates et horaires auxquels le commissaire-enquêteur recevra le public au centre technique municipal ou à l'hôtel de ville
  - le lundi 28 avril 2014 de 9h à 12h au centre technique municipal
  - le samedi 17 mai 2014 de 9h à 12h à l'hôtel de ville
  - le mercredi 21 mai 2014 de 13h30 à 16h30 au centre technique municipal
  - le vendredi 30 mai 2014 de 13h30 à 16h30, date de clôture de l'enquête, au centre technique municipal

### 2.3. INFORMATION DU PUBLIC

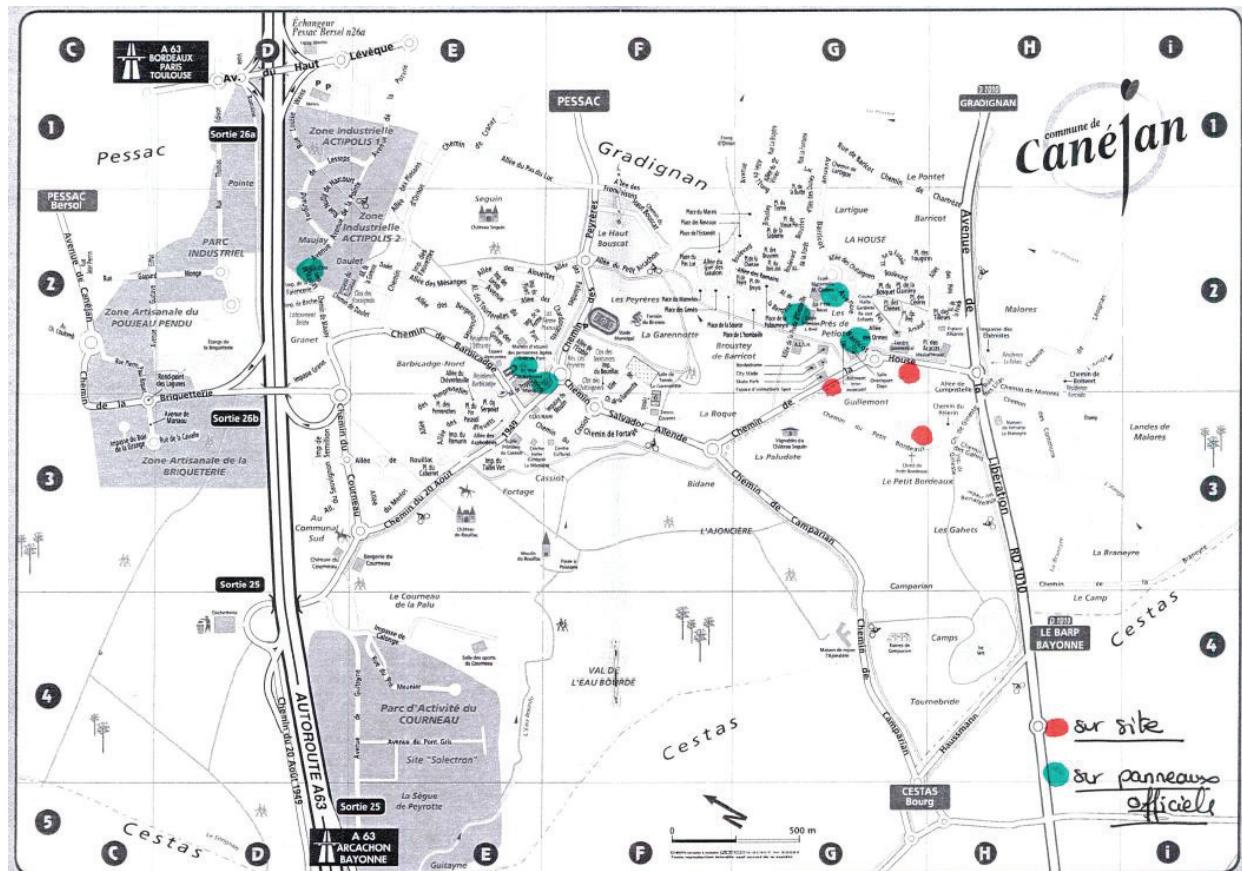
L'arrêté du Maire, dans son article 8, prescrivait que la publicité de l'enquête devait être réalisée ainsi :

*« Le présent arrêté fera l'objet de mesures de publicité 15 jours au moins avant le début de l'enquête publique et dans les 8 premiers jours de celle-ci par insertion dans deux journaux locaux, sur le site internet de la commune et par voie d'affichage sur les panneaux administratifs réservés à cet effet. »*

1)- L'avis d'ouverture de l'enquête publique relative au projet d'aménagement de la ZAC Guillemont portant à la fois sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'urbanisme et l'étude d'impact liée à cette opération, a bien été affiché sur les panneaux d'affichage administratif en Mairie de Canéjan et au Centre Technique Municipal (à l'intérieur et à l'extérieur). Le commissaire-enquêteur a pu le constater lors de ses différentes permanences.

Le dossier d'enquête était téléchargeable sur le site de la mairie. Par ailleurs, l'information a été affichée sur site et sur différents panneaux officiels situés aux adresses suivantes :

- devant le Centre Technique Municipal au 4, avenue Ferdinand de Lesseps,
- devant l'hôtel de ville, allée de Poggio Mirteto,
- sur le parking de l'école Maternelle Marc Rebeyrol, allée de Poggio Mirteto,
- sur le parking du Gymnase Pierre Meunier, avenue de Barricot,
- sur le parking de l'école Maternelle Maurice Carême avenue de Barricot,
- devant l'école Primaire Jacques Brel, allée de la Prade d'Ombeille.



## AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE

### REALISATION DE LA ZAC DE GUILLEMONT (étude d'impact + modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme)

Du lundi 28 avril 2014 au 30 mai 2014 inclus

Chacun pourra prendre connaissance des dossiers et consigner ses observations sur les registres dédiés à cet effet au Centre Technique Municipal, 4, avenue Ferdinand de Lesseps aux jours et heures suivants :

- lundi, mardi, mercredi et vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h00 à 16h30,
- jeudi de 13h00 à 19h00.

Le Commissaire-enquêteur, Mme Isabelle ANDORIN-TRIDER, vous recevra les jours, heures et lieux suivants :

- Le lundi 28 avril 2014 de 9h00 à 12h00 au Centre Technique Municipal,
- Le samedi 17 mai 2014 de 9h00 à 12h00 **à l'Hôtel de ville (allée de Poggio Mirteto).**
- Le mercredi 21 mai 2014 de 13h30 à 16h30 au Centre Technique Municipal,
- Le vendredi 30 mai 2014 de 13h30 à 16h30 au Centre Technique Municipal.

Pour tout renseignement, vous pouvez contacter le service de l'urbanisme par téléphone : 05.56.89.80.08 ou mail : urbanisme@canejan.fr



Les constats d'affichage sont joints en annexe (annexe C),

2) Les parutions dans la presse de l'avis d'enquête publique ont bien eu lieu dans les journaux suivants : Le journal du Sud-Ouest et Les Echos Judiciaires Girondins (voir annexe D).

Une 1<sup>ère</sup> parution dans :

- « Sud-Ouest », édition du 11 avril 2014,
- « Echos Judiciaires Girondins », édition du 11 avril 2014.

Une 2<sup>ème</sup> parution dans:

- « Sud-Ouest », édition du 30 avril 2014,
- « Echos Judiciaires Girondins », édition du 29 avril 2014.

## 2.4. PRÉPARATION DE L'ENQUÊTE ET VISITE DES LIEUX

A la réception de l'ordonnance n°E14000024 / 33 le désignant pour conduire l'enquête publique ayant pour objet « la modification N°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Canéjan et étude d'impact relative à la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté de Guillemont », le Commissaire-enquêteur a pris contact avec Amélie Simonneau, responsable du service urbanisme. Une réunion s'est tenue au Centre Technique Municipal avec la maîtrise d'ouvrage le 3/04/2014. Etaient présentes :

- Corinne Hanras, adjointe à l'urbanisme,
- Amélie Simonneau, responsable du service urbanisme,
- Candie Delmont, cabinet CREHAM en charge de la modification du PLU,
- Peggy Martinage, Responsable Programmes, Altaréa Cogédim en charge de l'étude d'impact,
- Delphine Godard-Point, Altaréa Cogédim,
- Céline Padial, commissaire enquêteur suppléant,
- Isabelle Andorin, commissaire enquêteur

La maîtrise d'ouvrage a présenté l'historique, la nature du projet, et les aspects techniques du dossier. En fin de réunion, la visite du site a permis de visualiser les espaces concernés par le projet ainsi que leur environnement.

Le Commissaire-enquêteur a participé à l'organisation de l'enquête : détermination des dates de départ et de fin, dates et durée des permanences, publicités...

## 2.5. CLIMAT DE L'ENQUÊTE

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein.

L'accueil à la Mairie de Canéjan a été courtois, Mmes Hanras et Simonneau ont fourni tous les renseignements nécessaires au commissaire enquêteur.

Le public a pu accéder sans problème au dossier d'enquête publique et exposer ses remarques.

Pour recevoir le public, le commissaire-enquêteur disposait lors des quatre permanences d'une salle de réunion. Les conditions matérielles étaient convenables.

Au total, on dénombre 9 observations relatives à la modification n°2 du PLU et 30 observations, dont 1 pétition recueillant 67 signatures, relatives à l'étude d'impact.

## 2.6.CLOTURE DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique s'est achevée le vendredi 30 mai 2014 à 18h. Les registres d'enquête ont été clos le même jour par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur a récupéré l'ensemble des pièces du dossier le jour même, après leur reproduction en mairie.

## 2.7.COMMUNICATION DES OBSERVATIONS AU MAÎTRE D'OUVRAGE

Le Commissaire-enquêteur a fait parvenir son procès verbal de synthèse par mail le 5/06/2014 à la mairie de Canéjan (annexe E).

En fonction des précisions demandées par le commissaire enquêteur, une réunion a été organisée avec la maîtrise d'ouvrage et le CREHAM, bureau d'études en charge du dossier de modification du PLU, le mardi 17 juin 2014, en mairie.

Etaient présents à cette réunion :

- Bernard Garrigou, Maire de Canéjan
- Corinne Hanras, adjointe à l'urbanisme,
- Candice Marty, Directrice Générale des Services
- Michel Lafont, Directeur des Services Techniques
- Amélie Simonneau, Responsable du service urbanisme,
- Serge Barry, CREHAM
- Candie Delmont, cabinet CREHAM en charge de la modification du PLU,
- Isabelle Andorin, commissaire enquêteur

La maîtrise d'ouvrage a envoyé son mémoire en réponse (+annexes) par mail le 20/06/2014. Il se décompose de la manière suivante :

- une note de synthèse (reprise dans l'analyse des observations, partie 3 du présent rapport),
- un tableau avec des réponses détaillées aux observations formulées dans les registres d'enquête (repris dans l'analyse des observations, partie 3 du présent rapport),
- des documents annexes (annexées au présent rapport) :
  - annexe 1 : consommation d'espaces
  - annexe 2 : articles du journal Sud-Ouest,
  - annexe 3 : extraits bilans et profession de foi de la campagne électorale 2014,
  - annexe 4 : extrait SCOT – enveloppes urbaines,
  - annexe 5 : avenant n°1 traité de concession,
  - annexe 6 : superposition enjeux et aménagements,
  - annexe 7 : bilan triennal LLS 2011-2013,
  - annexe 8 : LLS perspectives,
  - annexe 9 : diagnostic CCI + Canéjan mag déc 2013,
  - annexe 10 : évolution population et résidences principales
  - annexe 11 : sondages et avis DRAC
  - annexe 12 : tableau d'évolution des superficies du PLU
  - annexe 13 : Projet d'aménagement de la ZAC Guillemot à Canéjan, Note complémentaire relative à la compensation du défrichement

Grâce aux éléments de réponse et aux précisions fournies, la prise de position du commissaire-enquêteur se trouve facilitée en regard des questions posées et demandes formulées par le public.

### 3. ANALYSE DES OBSERVATIONS

---

#### 3.1. OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les registres d'enquête regroupent l'ensemble des observations recueillies au cours de l'enquête publique unique.

Aucune observation n'a été envoyée par courrier au commissaire enquêteur.

Un total de 39 observations (dont 1 pétition recueillant 67 signatures) a été recueilli.

Neuf observations concernent plus particulièrement la modification n°2 du PLU, les 30 autres (dont la pétition) concernent l'actualisation du dossier d'étude d'impact lié à la réalisation de la ZAC de Guillemont.

**Comme précisé dans le procès verbal de synthèse, la très grande majorité des observations soulignent :**

- 1- un manque de concertation,
- 2- un projet trop dense,
- 3- un manque de précision ne permettant pas d'appréhender le projet (volumétrie, formes urbaines, typologie des logements, stationnement, accès...) => confère l'avis de l'autorité environnementale
- 4- l'absence de label écoquartier et l'absence de précisions sur la démarche AEU menée dans le cadre du projet,
- 5- le manque de logements sociaux prévus,
- 6- le manque de protection de l'espace boisé au nord de la zone
- 7- la nécessité d'intégrer le centre commercial existant au périmètre de la ZAC et de le réhabiliter
- 8- l'absence de transports en commun.

**Le mémoire en réponse de la commune de Canéjan se décompose de la manière suivante :**

1- un préambule mettant en perspective les objectifs recherchés par la municipalité dans le cadre de cette opération, répondant notamment aux remarques formulées dans la pétition.

2- des réponses aux huit grands points de la synthèse,

3- des réponses détaillées à chaque observation formulée dans les registres de l'enquête publique.

L'ensemble de ces points est repris dans le présent rapport (en italique), annoté, le cas échéant, des remarques du commissaire enquêteur.

### 3.1.1 PREAMBULE

**Précisions du maître d'ouvrage** (mémoire en réponse au procès verbal de synthèse du commissaire enquêteur) :

La municipalité a souhaité lancer le projet de la Z.A.C. de Guillemont afin de répondre, en respectant le cadre de vie auquel tous les canéjanais sont attachés et dans l'esprit du développement durable, aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

#### Les besoins

- un manque de logements locatifs sociaux (LLS) doublé de l'obligation de la loi ALUR portant la proportion de LLS de 20 à 25 % sur la commune.
- plus de 150 familles, couples ou jeunes dans l'attente de ce type de logements.
- peu d'espaces disponibles pour accueillir de tels ensembles d'habitations (des propriétaires réticents à s'en séparer, la commune ne disposant de terrains que par le biais de la préemption), seuls 20 % du territoire sont ouverts à l'habitat (y compris les espaces déjà construits),
- une forte demande de jeunes travailleurs issus de familles canéjanaises qui cherchent à s'installer sur la commune à des prix abordables. Dans la droite ligne du parcours résidentiel des ménages, ils sont en quête d'accès à la propriété après avoir pu bénéficier pour la plupart de logements locatifs.  
Mais aussi une demande de retraités pour des logements plus petits ou qui souhaitent se rapprocher de leurs enfants déjà installés sur la commune.

#### Le projet Guillemont

Le projet propose un ensemble d'habitats composé d'environ 270 logements, des locaux disponibles pour développer l'offre de services, une halle (marché couvert, animations diverses...), un espace réservé pour un futur équipement public.

En cœur d'opération, **30 % de logements locatifs sociaux** (le projet de Guillemont n'augmente donc pas le déficit de logements sociaux au contraire !), du T2 au T5, dont certains avec jardin, au sein de bâtiments à 2 étages maxi, élevés autour d'une place centrale face à l'EBC conservé.

Des produits en **accession à la propriété**, pour partie à des prix abordables :

- des petits collectifs (maximum 1 étage) offrant de appartements du T2 au T4,
- des maisons de ville avec jardin, du T2 au T4,
- des terrains de 500 à 700 m<sup>2</sup> pour des constructions libres.

#### Un cadre de vie préservé

Les espaces libres répartis sur le site représentant presque 19 000 m<sup>2</sup>.

La prise en compte de la faune et de la flore par des mesures prescriptives (préservation de certaines espèces et essences sur site) ou des mesures compensatoires quand le maintien n'est pas possible (plantations d'arbres en dehors du site en compensation de ceux abattus – cf note complémentaire relative à compensation du défrichement, annexe 12).

Un espace boisé et classé d'environ 8 000 m<sup>2</sup> et des espaces verts représentant environ 7 000 m<sup>2</sup>.

Des zones humides recréées dans les espaces libres.

Des cheminements doux, piétons-cycles, traversant le site pour raccorder l'opération aux zones naturelles existantes, aux équipements publics et aux commerces.

#### Le choix du site

Proximité du centre commercial (une étude sur la réhabilitation est en cours), des équipements publics (écoles, complexe sportif Pierre Meunier, médiathèque).

Existence de liaisons de transports publics en cours de remaniement au sein des services de la Communauté de communes dont c'est la compétence.

Site inscrit au sein d'un îlot déjà urbanisé sur le pourtour dans l'esprit de la loi SRU renforcée par les dispositions de la loi ALUR.

**Zone « à urbaniser » inscrite au SCOT** (schéma de cohérence territoriale) qui impose aux communes membres le respect des orientations de ce document en terme d'enveloppes urbaines et naturelles.

**Avis favorable de l'INAO** (Institut qui protège les zones AOC) précisant que la production de vignes ne serait de toute façon pas compatible avec l'implantation de constructions existantes aux abords du site (plainte de riverains lors des interventions et autres traitements divers des viticulteurs).

### L'impact

- un environnement préservé (cf description du projet)
- un traitement paysager conforté en bordure de site pour une meilleure insertion visuelle
- un recul significatif des futures constructions vis-à-vis des habitations existantes (cf Orientations d'Aménagement et de Programmation – OAP – pièce dossier enquête publique)
- une consommation mineure de l'enveloppe urbaine réservée au P.L.U. de l'ordre de 0,9 % du territoire communal
- aucun impact sur les espaces naturels et agricoles identifiés au sein du P.L.U. qui représentent à eux seuls 66 % du territoire communal. (Cf annexe 1)

### Commentaires du Commissaire Enquêteur :

Ce préambule reprend de manière concise et synthétique un ensemble de points abordés dans les dossiers d'enquête et permet de bien cerner les objectifs communaux.

Ainsi, pour n'en retenir que deux :

- le projet de la ZAC Guillemont découle d'un besoin avéré en logements locatifs sociaux et en accession à la propriété. Initialement le projet imposait 30% de logements sociaux, soit 10% de plus que les 20% imposés par la Loi SRU. Malgré l'obligation de la loi ALUR portant la proportion de LLS de 20 à 25 %, l'opération participe toujours à un léger ratrappage.
- le site choisi :
  - est desservi par les transports en commun,
  - se situe à proximité d'un centre commercial et différents équipements publics
  - est inscrit au SCOT depuis plusieurs années.

### **3.1.2 REPONSES AUX HUIT POINTS DE SYNTHESE**

#### **Point 1 : Un manque de concertation ?**

**Précisions du maître d'ouvrage** (mémoire en réponse au procès verbal de synthèse du commissaire enquêteur) :

*La procédure de concertation publique est définie par l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme. Elle a été scrupuleusement respectée préalablement à la Création de la ZAC.*

*Elle a été mise en œuvre selon les modalités définies par la délibération du Conseil Municipal du 10 juin 2008 avec notamment :*

- la mise à disposition d'un dossier de concertation alimenté au fur et à mesure de l'avancement des études,
- la mise à disposition du public d'un registre lui permettant de consigner ses observations,
- l'organisation d'une réunion, le 3 juillet 2008, avec les propriétaires de terrains inclus dans le périmètre de la ZAC,
- l'organisation d'une réunion publique le 2 octobre 2008,
- l'organisation d'une exposition temporaire et itinérante en divers lieux publics,
- le porter à connaissance du public des réunions et mesures d'informations susvisées par voie d'affichage en Mairie et sur le territoire de la Commune, ainsi que par avis diffusé dans le magazine municipal et sur le site Internet de la commune.

*Le bilan de la concertation a été tiré par délibération du 9 mars 2009.*

*Les objectifs et le périmètre de la ZAC ont été présentés, débattus et validés lors de cette concertation préalable.*

*Le délai a été relativement long entre le bilan de concertation et l'enquête publique compte tenu des points suivants :*

- des recours contre le projet :

- juillet 2011 : requête en référé précontractuel par le groupe PICHET contre la procédure de passation d'aménagement (rejet de la requête par ordonnance du 4 août 2011).
- décembre 2011 : recours « TROPIC » introduit par le groupe PICHET contestant la validité de la concession d'aménagement signée avec la SNC COGEDIM. Désistement acté par l'ordonnance du TA du 3 juin 2013.

- des négociations longues pour l'acquisition des terrains entre ALTAREA COGEDIM et les propriétaires (2011-2013).

- de la phase préparatoire des documents mis à la disposition du public pour cette enquête notamment la phase d'analyse sur le terrain de l'étude d'impact qui doit se dérouler sur 4 saisons.

Cependant pendant cette période, la Commune a communiqué sur ce projet au travers des délibérations présentées en Conseil municipal, ouvert au public :

- 30 mars 2009 : Approbation de la création de la ZAC,
- 29 juin 2009 : Lancement de la consultation préalable à la passation d'une concession d'aménagement et création d'une Commission chargée d'émettre un avis sur les candidatures reçues dans le cadre de la procédure de consultation,
- 6 décembre 2010 : Choix du Lauréat de la convention d'aménagement de la ZAC,
- 10 octobre 2011 : Approbation du traité de concession
- 19 novembre 2012 : Engagement de la procédure de déclaration d'utilité publique,
- 19 novembre 2013 : Approbation de l'avenant n°1 au traité de concession.

Les délibérations du 6 décembre 2010 et du 19 novembre 2012 ont été relayées dans la presse locale au travers d'articles parus dans le journal Sud-Ouest (cf annexe 2)

L'avancement de cette opération a été abordé à l'occasion du bilan de mi-mandat publié en octobre 2011 et au cours de la campagne électorale de 2014 (cf annexes 3).

Lors des phases d'aménagement et de constructions, il est entendu que l'aménageur, les promoteurs et la commune communiqueront au travers de la création d'outils spécifiques permettant d'accompagner le projet à toutes les étapes comme :

- des lettres de suivi du chantier par exemple ;
- la mise en place d'outils d'animation : visites de chantier, réunions publiques sur site,
- la Commune continuera de communiquer au travers de la lettre de Canéjan et du Canéjan Mag.

#### **Commentaires du Commissaire Enquêteur :**

Au vu des précisions fournies par la maîtrise d'ouvrage et de l'ensemble des éléments apportés (annexes jointes, délibérations du CM), force est de constater le respect de la procédure de concertation publique et l'importance de cette dernière.

Cependant, en raison des nombreuses remarques concernant le manque de précision du projet, une réunion publique de présentation du projet avant l'approbation du Dossier de réalisation de la ZAC serait souhaitable afin de faciliter la compréhension du public.

#### **Point 2 : Un projet trop dense ?**

##### **Précisions du maître d'ouvrage (mémoire en réponse au procès verbal de synthèse du commissaire enquêteur) :**

Tout au long de la démarche, la Commune a eu une attention particulière pour maîtriser et limiter la densité des constructions tout en veillant à répondre aux besoins d'habitat diversifiés correspondant aux objectifs définis par le PLH et le SCOT. Ces éléments ont été traduits dans le Programme Global de Construction, le cahier des charges de la consultation pour la concession d'aménagement et dans le PLU.

Ainsi si l'on compare la densité de la ZAC aux autres zones urbaines de Canéjan sur la base de l'ancienne notion de COS (Coefficient d'Occupation des Sols – supprimé par la loi ALUR en 2014), le COS moyen de la ZAC sera de 22 %, inférieur au COS autorisé dans la zone la moins dense des zones urbaines : 25 % en zone UC, secteur en limite de la ZAC (cf. 100 % en zone UA, 30 % en zone UB, 35 % en zone UBa) .

#### 1- Une opération répondant aux objectifs définis par le PLH 2008-2014

Le programme proposé dans le cadre de la ZAC de Guillemont s'inscrit dans les objectifs du PLH validé par la Communauté de Communes.

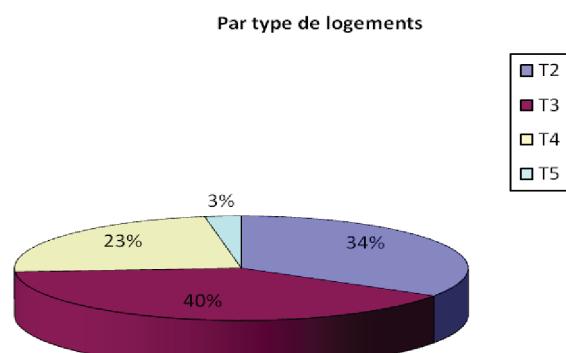
#### Extrait du PLH 2008-2014

- augmenter et diversifier l'offre de logements pour faciliter les parcours résidentiels des ménages et répondre aux évolutions de mœurs de la société

- Construire de nouveaux logements pour répondre aux besoins (100 logements neufs par an / 75 sur Cestas et 25 sur Canéjan)
- Développer le parc de logements locatifs sociaux (11 LLS sur Canéjan et 34 LLS sur Cestas)
- Développer le parc de logements locatifs sur le marché libre
- Diversifier la typologie des logements pour répondre aux évolutions de mœurs et de la société (diminution du nombre moyen de personne par ménage. Les sources INSEE prévoient 2,20 personnes par ménage à l'horizon 2015) ».

Le programme de la ZAC répond au besoin de logements diversifiés puisqu'il propose à la fois du locatif et de l'accession à la propriété, des appartements, des maisons clés en main et des terrains à bâtir.

Par ailleurs, l'augmentation du nombre de logements (environ 270) par rapport à l'hypothèse de départ de 200 logements (2009) se justifie par la forte demande de logements de petite et moyenne surface. Maintenir le nombre de 200 logements pour 20500 m<sup>2</sup> de surface de plancher (soit plus de 100 m<sup>2</sup> par logement aurait eu pour effet de construire un maximum de T4, ce qui ne reflète pas le besoin).



Répartition extraite du comité de suivi du PLH du 21 octobre 2013 (besoins en logements selon typologie sur la commune de Canéjan).

#### Extrait du PLH 2008-2014

- « favoriser le développement durable

- Lutter contre le phénomène d'étalement urbain en autorisant une majoration du COS de 50% de la moitié du pourcentage de LLS de l'opération: ex: 50% de LLS = 25% de majoration de COS, dans les zones urbaines ou à urbaniser du PLU à Canéjan.
- Promouvoir la construction environnementale
- Favoriser la mixité sociale en renforçant l'obligation de réalisation de 30% de LLS dans tout programme de plus de 10 logements dans l'ensemble des zones du PLU à Canéjan. (**rappel : modification en cours pour passer de 30 % à 40 % ou 50%**) »

**Au travers de la procédure de ZAC, la Commune a souhaité maîtriser l'apport de nouvelles constructions sur son territoire. En proposant un secteur déjà touché par le mitage urbain, elle**

**lutte contre l'étalement urbain consommateur d'espace puisque la ZAC de Guillemont consomme moins de 1 % du territoire de la Commune (cf tableau sur la consommation de l'espace).**

Ce projet est également conforme à l'obligation imposée dans les autres zones urbaines avec une proposition de 30 % de logements locatifs sociaux.

## 2 – Une opération compatible avec les objectifs définis par le SCOT

Le secteur de la ZAC de Guillemont répond à de nombreux objectifs définis par le SCOT.

- **protéger les espaces agricoles, naturels et forestiers et réduire leur consommation** : la municipalité a fait le choix de développer cette opération dans un secteur compris dans une enveloppe urbaine (cf annexe 4). Elle préserve ainsi les zones naturelles et agricoles qui couvrent 66 % du territoire communal.

- **favoriser le développement des pratiques alternatives et complémentaires** : Cf point 8 développé ci-dessous sur les transports en commun.

- **Assurer une production de logements suffisante et diversifiée** : par le biais de cette opération, la Commune participe à l'équilibre démographique des territoires fixé par le SCOT en offrant un panel de logements diversifiés à la fois par le type d'habitat (maisons, appartements et terrains à bâtir), le type d'occupation (locations ou accession à la propriété) et la typologie des logements (du T2 au T4).

## 3- Le Programme Global de Construction

La densité globale du programme de construction est définie par la superficie de plancher attribuée sur la ZAC de Guillemont. La superficie de plancher a été définie depuis les études préalables et présentée dans la délibération du 30 mars 2009 approuvant le Dossier de Création. **Elle est de 22.550 m<sup>2</sup> et n'a pas évolué depuis.**

Les adaptations du programme en nombre de logements ont été nécessaires pour répondre aux réalités du marché immobilier et des besoins en logements diversifiés, mais la superficie totale de surface de plancher n'a pas évolué et n'évoluera pas :

Au travers de l'avenant n°1 au traité de Concession (délibération du 19 novembre 2013), le Conseil Municipal a autorisé une marge d'ajustement de plus ou moins 10% du nombre de logements initialement prévus sur la ZAC (270 logements) pour permettre l'adaptation de l'offre d'habitat aux différentes typologies de produits immobiliers (cf annexe 5).

**Cette légère adaptation n'a en aucun cas fait évoluer la superficie de plancher totale.**

## 4- Le cahier des charges de la consultation pour la concession d'aménagement

Il a été validé en novembre 2009 et indique la répartition du programme de logements afin d'assurer un panel d'offre en produit d'habitat. Il est inscrit que le programme d'habitat devra comporter 30% de logements sociaux, 65% d'offre d'habitat en accession directe et 5% d'offre en habitat libre (terrain à bâtir). Le programme qui doit être réalisé au sein de la ZAC par l'aménageur respecte cette répartition.

## 5- Le PLU

Dans le cadre de la modification n°2 du PLU, le règlement du sous-secteur 1AUZAC Guillemont permet de maîtriser et d'encadrer la densité sur la ZAC, notamment par la réglementation sur les hauteurs, l'emprise au sol, les espaces libres et les reculs des constructions par rapport aux riverains :

### **5.1 Hauteur des constructions**

La réglementation de cet article, qui définit à la fois des hauteurs métriques et le nombre de niveaux autorisés, permet de bien encadrer les hauteurs des bâtiments futurs. Les bâtiments les plus hauts (limités à R+2) seront exclusivement implantés au cœur de l'opération, encadrant la future place et à proximité de l'espace boisé classé.

En revanche, toutes les autres constructions ne pourront pas dépasser 1 étage ce qui permet de préserver l'intimité des propriétés riveraines de la ZAC.

*Extrait du règlement (article 10) :*

« 4. Hauteurs applicables dans le sous-secteur 1AUzac Guillemont :

**4.1. Conditions de mesures**

*La hauteur de toutes les constructions y compris les annexes, est calculée à l'égout du toit ou à l'acrotère à partir du sol après travaux. En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.*

**4.2. Normes de hauteur**

a) *Dans les îlots a, b, c1, c2, f1, f2, g, h, i, j, k et l, tels qu'identifiés dans les oap de la zac de guillemont, la hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres.*

b) *Dans les îlots d et e, tels qu'identifiés dans les oap de la zac de guillemont, la hauteur des constructions ne peut excéder 10,90 mètres.*

c) *Dans les îlots a, b, c1, c2, f1, f2, g, h, i, j, k et l, tels qu'identifiés dans les oap de la zac de guillemont, le nombre de niveau des constructions est limité à R+1. Dans les îlots d et e, tels qu'identifiés dans les oap de la zac de guillemont, le nombre de niveau des constructions est limité à R+2.*

d) *La hauteur des annexes ne peut excéder 2,50 mètres, lorsqu'elles sont implantées entre 0 et 3 mètres de toute limite séparative ou emprise publique.*

*La hauteur des annexes ne peut excéder 3 mètres, lorsqu'elles sont implantées à plus de 3 mètres de toute limite séparative ou emprise publique.*

4.3. Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour les équipements d'infrastructure, de superstructure ou les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. »

**5.2 Emprise au sol des constructions**

*La réglementation de cet article limite l'emprise au sol des constructions à 35% sur les îlots où il est prévu des logements collectifs et à 40 % sur les îlots où il est envisagé de l'habitat individuel.*

*Extrait du règlement (Article 9) :*

« 3. EMPRISE AU SOL DANS LE SOUS SECTEUR 1AUZAC GUILLEMONT

*Définition : dans l'ensemble du sous-secteur 1AUZAC Guillemont, l'emprise au sol des constructions est définie au sens de l'article R.420-1 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, il ne comprend pas les bassins de piscines et les bassins de rétentions maçonnes.*

*Règles :*

- *dans les îlots B, F1, F2, G, H, I, J et K, la surface maximale d'emprise au sol des constructions (non compris les piscines) par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 40%.*

- *dans les îlots A, C1, C2, D, E et L, la surface maximale d'emprise au sol des constructions (non compris les piscines) par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 35%.*

- *Ces dispositions ne s'appliquent pas aux services publics ou d'intérêt collectif. »*

**5.3 Espaces libres et plantations**

*La réglementation de cet article permet d'imposer une surface minimum d'espaces aménagés en espaces verts ou plantés afin d'assurer une certaine qualité paysagère sur l'opération. Cette surface minimale est de 30% sur les îlots où il est prévu des logements collectifs et de 20 % sur les îlots où il est envisagé de l'habitat individuel.*

*Extrait du règlement (Article 13) :*

« 3. Dans le sous secteur 1AUZAC Guillemont, les espaces libres en pleine terre, aménagés en espaces verts ou plantés devront :

- *dans les îlots B, E, F1, F2, G, H, I, J et K représenter une emprise d'au moins 20% de chaque lot ou îlot,*

*- dans les îlots A, C1, C2 et D représenter une emprise d'au moins 30% de chaque lot ou îlot. »*

**5.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives + OAP sur le secteur de Guillemont**

*La réglementation de cet article et les reculs inscrits sur l'OAP permettent de préserver les propriétés riveraines par rapport aux futures constructions de la ZAC avec des reculs des constructions variant entre 5 et 10 mètres par rapport aux limites de la ZAC.*

*Extrait du règlement (Article 7) :*

*« 5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DANS LE SOUS-SECTEUR 1AUZAC DE GUILLEMONT*

- *Sur tous les îlots, les constructions devront respecter les prescriptions inscrites dans les orientations d'aménagement et de programmation de la ZAC de Guillemont (OAP – pièce n° 3 du PLU).*
- *Dans les îlots H, I, J et K, les constructions devront s'implanter :*
  - soit avec un recul de 3 mètres minimum par rapport à la limite séparative,
  - soit accolées sur une seule des limites séparatives.
- *Pour les autres îlots, les constructions pourront s'implanter en ordre continu, semi-continu ou discontinu.*
- *Sur tous les îlots, des implantations différentes peuvent être admises :*
  - pour les constructions annexes,
  - pour les annexes des îlots d'habitat collectif à condition que ces constructions annexes :
  - soient destinées à des abris pour les deux-roues ou à des locaux poubelles,
  - et soient closes ou semi closes,
  - et soient couvertes.
- *pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment ceux liés à la voirie et aux réseaux divers : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées,*
- *pour les piscines : implantation à 3,50 m minimum de toute limite séparative, la distance étant mesurée au bord du bassin,*
- *pour les éoliennes domestiques (dont la hauteur est inférieure à 12 m), dont la distance horizontale calculée pour le retrait par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à deux fois la hauteur de l'éolienne. »*

#### **Commentaires du Commissaire Enquêteur :**

Sur le thème de la densité les réponses de la maîtrise d'ouvrage sont pertinentes :

- une densité globalement moins forte que sur toutes les autres zones urbaines de la commune (un COS de 22%, 22 550 m<sup>2</sup> pour 10.2 ha),
- un projet compatible avec le PLH (augmentation de l'offre, diversification de l'habitat, mixité sociale, constructions environnementales...)
- un projet compatible avec le SCOT (inscrit dans l'enveloppe urbaine et assurant une production de logements suffisante et diversifiée),
- une densité globale du programme de construction (définie par la superficie de plancher attribuée sur la ZAC de Guillemont) qui n'a pas évolué depuis les études préalables : 22 550 m<sup>2</sup>, dont 20 500 m<sup>2</sup> pour l'habitat (présentée dans la délibération du 30 mars 2009 approuvant le Dossier de Création). L'augmentation du nombre de logements (environ 270) par rapport à l'hypothèse de départ de 200 logements (2009) se justifie par la forte demande de logements de petite et moyenne surface. Maintenir le nombre de 200 logements pour 20 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher (soit plus de 100 m<sup>2</sup> par logement) aurait eu pour effet de construire un maximum de T4, ce qui ne répondait pas aux besoins.
- une constructibilité cadastrée par le règlement de la zone 1AUZACGuillemont (hauteurs, emprise au sol, implantation)

#### **Point 3 : Un manque de précision ne permettant pas d'appréhender le projet (volumétrie, formes urbaines, typologie des logements, stationnements, accès, ...) ?**

***Précisions du maître d'ouvrage*** (mémoire en réponse au procès verbal de synthèse du commissaire enquêteur) :

*Le dossier de ZAC et le PLU fixent le cadre en termes d'aménagement en indiquant clairement les infrastructures de voiries, les aménagements paysagers et les conditions d'implantations des constructions. (cf annexe 6 superposant les enjeux et les aménagements).*

*Les précisions à l'échelle de chaque construction seront définies lors des demandes de permis de construire par chaque porteur de projet. Ces derniers seront instruits en vérifiant leur conformité par*

rappor aux règles d'urbanisme. Celles-ci sont précisément définies par le PLU, dans le respect du Code de l'Urbanisme.

1- Volumétrie, formes urbaines et typologie des logements : cf. point 2

2- Stationnements :

- L'article 12 du sous-secteur 1AUZAC Guillemont du règlement de la modification n°2 du PLU précise le nombre de places de stationnement (voiture et deux-roues) en fonction de la construction :

- 1 place de stationnement par logement pour l'habitat locatif social,
- 2 places par logement pour les autres formes d'habitat,
- 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage de services ou de commerces.

- Les poches de stationnement voitures se positionneront au sein des îlots privés pour répondre aux besoins de chaque construction collective ainsi que sur les espaces publics autour de la place centrale et le long de certaines voies internes à l'opération.

- En ce qui concerne le stationnement des deux-roues, le règlement prévoit la création d'1,5 place par logement. Ces stationnements seront positionnés au sein des îlots privés des logements collectifs.

- Dans tous les cas, les stationnements ne pourront pas être implantés sur les espaces boisés ou plantés faisant l'objet de protections telles que définies par le PLU et l'étude d'impact. De plus, pour atténuer et réduire l'impact visuel, ils devront éviter d'être localisés entre le bâtiment et la voie publique (cf. article 12 du PLU).

#### Commentaires du Commissaire Enquêteur :

Concernant le manque de précisions ne permettant pas d'appréhender le projet (volumétries, formes urbaines, typologie des logements, stationnement, accès...), ce sentiment général ressenti par le public durant l'enquête et souligné à plusieurs reprises dans l'avis de l'autorité environnementale, n'a pas facilité la bonne appréhension du public. Le dossier ne présentait qu'un plan masse à l'échelle des 12 macro-lots. Des principes d'aménagement plus précis, esquisses ou photos montages auraient facilité la présentation du projet.

Les éléments fournis en réponse par la maîtrise d'ouvrage restent très techniques et peu accessibles : des extraits de PLU ne permettent pas de « visualiser » un projet.

Cependant, la carte (annexe 6) fournie par la maîtrise d'ouvrage dans son mémoire en réponse facilite la lecture des enjeux et des contraintes sur le site.

Une réunion publique de présentation du projet avant l'approbation du Dossier de réalisation de la ZAC serait souhaitable afin de faciliter la compréhension du public.

#### Point 4 : L'absence de label éco quartier – précisions démarches AEU

**Précisions du maître d'ouvrage** (mémoire en réponse au procès verbal de synthèse du commissaire enquêteur) :

Dans le cadre du cahier des charges élaboré pour le choix de l'aménageur, la Commune a intégré la démarche AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme). Par ailleurs, l'aménageur retenu, ALTAREA COGEDIM est certifié «NF Logements démarche HQE (Haute Qualité Environnementale)».

##### 1- La démarche AEU développée par la Commune

Lors de l'appel à candidatures pour le choix de l'aménageur en 2009, la labellisation «Ecoquartier» n'existe pas encore (charte apparue en 2012). Néanmoins, la Commune avait à cœur de développer une démarche de qualité environnementale pour maîtriser les impacts liés à cet aménagement en utilisant la méthodologie «Approche Environnementale de l'Urbanisme».

Elle permet de couvrir un large panel de préoccupations environnementales et les enjeux qu'elles impliquent. De nombreux points contenus dans cette approche ont été repris par la suite dans le label « Ecoquartier ».

Extrait du cahier des charges de consultation des aménageurs de 2009

#### **« E / Mettre en application l'Approche Environnementale de l'Urbanisme au niveau opérationnel**

La Commune de Canéjan souhaite que la réalisation de la ZAC de Guillemont soit l'occasion d'une application concrète et exemplaire des objectifs d'aménagement et de développement durable dans leurs différentes dimensions environnementales, sociales et économiques. Elle souhaite sa mise en oeuvre à travers un protocole d'Approche Environnementale de l'Urbanisme, méthodologie ADEME, qui associera :

- l'aménageur,
- la Commune et les partenaires d'appui de la maîtrise d'ouvrage publique (ADEME, DDE),  
L'aménageur devra indiquer dans son offre le champ d'application de l'AEU envisageable à un niveau opérationnel, en proposant les approches selon les spécificités des thématiques environnementales les plus pertinentes au regard du projet de la ZAC de Guillemont.

Parmi les 8 thématiques cibles de l'AEU et décrites ci-après, 3 correspondent aux priorités définies par la commune (énergie ; eau et assainissement ; paysage et environnement climatique). L'opération devra prendre en compte ces 3 thématiques et leur sous thèmes.

Toutefois, sur les 5 autres thématiques « non prioritaires », l'opération devra également retenir au moins 4 des 12 sous thèmes inscrits ci-après.

**Cibles AEU prioritaires de la commune :**

**- l'énergie :**

- **Sous thème 1** : potentiel de réduction de la demande énergétique (chauffage, déplacements, éclairage...),
- **Sous thème 2** : potentiel de diversification de l'offre en énergie et notamment de production locale d'énergies renouvelables,
- **Sous thème 3** : adéquation des densités urbaines et des choix énergétiques entre les différents programmes, notamment logements sociaux, services, ...

**- l'eau et l'assainissement :**

- **Sous thème 1** : maîtrise quantitative et qualitative des rejets dans l'environnement,
- **Sous thème 2** : limitation des besoins en consommation d'eau potable,
- **Sous thème 3** : récupération et utilisation d'eaux pluviales.

**- le paysage et l'environnement climatique :**

- **Sous thème 1** : préservation des limites naturelles du site,
- **Sous thème 2** : choix des essences de plantation,
- **Sous thème 3** : qualité des aménagements d'espaces publics,
- **Sous thème 4** : orientations bioclimatiques des espaces bâtis et non bâtis,
- **Sous thème 5** : prescriptions de matériaux (écomatériaux, traçabilité, recyclage).

**Autres cibles AEU :**

**- les déplacements :**

- **Sous thème 1** : dispositions en faveur des déplacements doux (piétons, vélos),
- **Sous thème 2** : dispositions pour l'accessibilité aux PMR,
- **Sous thème 3** : sécurité et réduction des nuisances routières.

**- l'environnement sonore :**

- **Sous thème 1** : limitation du bruit interne à l'opération (positionnement des programmes, revêtement de chaussée, cheminements, ...),
- **Sous thème 2** : limitation des nuisances sonores liée à la phase chantier.

**- les déchets :**

- **Sous thème 1** : charte de chantier propre,
- **Sous thème 2** : collectes sélectives au sein de l'opération.

**- les sites et les sols pollués :**

- **Sous thème 1** : traitements préventifs éventuels des sols,
- **Sous thème 2** : entretien des espaces verts collectifs et privatifs,
- **Sous thème 3** : dispositif de surveillance ou de limitation des pollutions accidentelles.

**- la biodiversité :**

- **Sous thème 1** : préservation des corridors faunistiques et floristiques existants, associés aux

boisements,

- **Sous thème 2 : limitation des espèces domestiques ou envahissantes.**

Dans son offre, l'aménageur devra indiquer clairement ses capacités, ses expériences et les limites éventuelles de ses engagements dans la mise en œuvre de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme.

Il indiquera notamment une préfiguration du mode de travail envisagé avec la Commune et ses partenaires, ainsi que du mode de traduction (réalisation directe, prescriptions dans les cahiers de cession, sensibilisation, suivis, ...) ainsi que les modalités d'accompagnement des acquéreurs ».

ALTAREA COGEDIM s'est engagé sur les thèmes suivants :

Sur les cibles AEU prioritaires de la commune :

**– l'énergie :**

- **Sous thème 1 : potentiel de réduction de la demande énergétique (chauffage, déplacements, éclairage, ...)** : Le confort thermique : présence d'une mission thermique prévue dans le cadre du contrôle de cohérence de la note de calcul thermique hiver, thermique été et du dimensionnement des émetteurs de chaleur et de la ventilation, rapport d'examen du contrôleur thermique ; chauffage gaz, RT 2012, choix éclairage public selon vos demandes.

- **Sous thème 2 : potentiel de diversification de l'offre en énergie et notamment de production locale d'énergies renouvelables, NRJ renouvelable dans le cadre de la RT 2012 et notamment grâce aux panneaux solaires sur les maisons**

- **Sous thème 3 : adéquation des densités urbaines et des choix énergétiques entre les différents programmes, notamment logements sociaux, services, ... selon cahier des charges de la ZAC, le centre de la ZAC + dense avec du R+2 au maximum, orientation des bâtiments au mieux pour améliorer le thermique et le confort de vie des clients**

**– l'eau et l'assainissement :**

- **Sous thème 1 : maîtrise quantitative et qualitative des rejets dans l'environnement, suite à des relevés précis de notre bureau d'études spécialisé, ainsi qu'à la topographie du terrain un minimum de rejet se fera dans les réseaux publics, majoritairement l'infiltration se fera sur les parcelles et dans les noues plantées qui draineront naturellement l'eau jusqu'à un bassin de rétention naturel.**

- **Sous thème 2 : limitation des besoins en consommation d'eau potable : le choix des essences (locales) de nos plantations permet de se contenter de l'arrosage naturel par eau de pluie, les noues seront plantées permettant ainsi de ralentir le débit de l'eau qui coulera dans ces noues et un arrosage des plantations des noues et celles se trouvant à proximité.**

- **Sous thème 3 : récupération et utilisation d'eaux pluviales. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales ont été intégrés à la réflexion paysagère. En effet, les eaux pluviales seront recueillies et orientées grâce aux noues jusqu'à un bassin naturel qui permettra d'alimenter les nappes le long des noues profitant ainsi aux plantations.**

**– le paysage et l'environnement climatique :**

- **Sous thème 1 : préservation des limites naturelles du site : l'approche paysagère est fondée sur la prise en compte du paysage naturel existant. Préservation de l'espace boisé classé à l'ouest de la parcelle, des arbres majeurs, conservation de boisement sur le nord du projet, implantation des voiries en tenant compte de cette préservation**

- **Sous thème 2 : choix des essences de plantation : les essences retenues, en concertation avec la commune, seront essentiellement des essences locales ne nécessitant pas un entretien trop important avec notamment un arrosage naturel grâce à la pluie.**

- **Sous thème 3 : qualité des aménagements d'espaces publics : l'ensemble des aménagements qui seront réalisés se fera en harmonie avec l'environnement immédiat avec une attention particulière entre les usages futurs et le contexte actuel.**

- Sous thème 4 : orientations bioclimatiques des espaces bâtis et non bâtis, les orientations et les implantations des bâtis devront se faire de façon à profiter au maximum des apports solaires et s'adapter aux contraintes climatiques. La bonne orientation des bâtiments permettra d'avoir un éclairement naturel idéal pour tous.

- Sous thème 5 : prescriptions de matériaux (écomatériaux, traçabilité, recyclage). les matériaux privilégiés assureront une pérennité des ouvrages tout en conservant un esprit naturel existant

Autres cibles AEU retenues par l'aménageur:

**- les déplacements :**

- Sous thème 1 : dispositions en faveur des déplacements doux (piétons, vélos) : déplacements doux (piétons et cycles) privilégiés avec des largeurs importantes dans des matériaux naturels. La gestion des déplacements est structurée par des liaisons douces piétonnes, à côté des voies véhicules. Des cheminements piétons relieront la ZAC à l'urbanisation existante.

- Sous thème 2 : dispositions pour l'accessibilité aux PMR : l'ensemble des réalisations prendra en compte l'accessibilité handicapée que ce soit en terme d'accès, de largeur de trottoir, de places de stationnement mis à disposition, l'accès aux futur locaux d'activité, etc. ces dispositions seront vérifiées par un bureau de contrôle.

**- les déchets :**

- Sous thème 1 : charte de chantier propre, le SPS de l'opération aura une mission spécifique concernant le chantier propre (organisation, gestion et moyens pour réduire les nuisances, gestion et tri des déchets, collecter les bordereaux de suivi de déchets et tenir à jour l'indicateur déchets pour en assurer la traçabilité, etc...)

- Sous thème 2 : collectes sélectives au sein de l'opération. Pendant le chantier, la gestion et le tri des déchets imposés aux entreprises par le maître d'ouvrage et contrôler par le SPS dans le cadre de sa mission chantier propre. La gestion de collecte sera individuelle pour les maisons comprenant le tri et pour les collectifs, des locaux fermés seront réalisés.

## 2 – la certification NF Logement Démarche HQE

La marque **NF Logements démarche HQE®** sera appliquée aux logements, c'est l'assurance d'un niveau garanti et constant de qualité et de sécurité, vérifié par des spécialistes, à laquelle s'ajoute la volonté d'intégrer une dimension environnementale, afin de satisfaire les attentes des occupants tout en veillant à préserver les ressources naturelles, limiter les émissions à effet de serre, limiter les pollutions en général et la production de déchets.

C'est un engagement sur 4 types d'exigences :

- Le management des processus opérationnels des aménagements de construction qui permet de mieux maîtriser et de mieux contrôler les risques inhérents de l'activité de promotion mais aussi de restreindre les risques de non qualité et d'atteindre les objectifs fixés par le biais d'une méthode de travail ;

**- La qualité technique des ouvrages**

- Le confort acoustique : bruits de chocs, bruits des équipements individuels et collectifs, etc. ;
- Le confort thermique : présence d'une mission thermique prévue dans le cadre du contrôle de cohérence de la note de calcul thermique hiver, thermique été et du dimensionnement des émetteurs de chaleur et de la ventilation, rapport d'examen du contrôleur thermique ;
- La sécurité vis-à-vis du risque d'intrusion ;
- L'accessibilité vis-à-vis des personnes à mobilité réduite ;
- La durabilité de l'ouvrage : évaluation prévisionnelle du coût d'entretien des façades et des toitures, utilisation de produits certifiés, respect des indices du classement UPEC des revêtements de sol ;
- L'aménagement des cuisines et prédispositions liées aux équipements ménagers

**- La démarche HQE** : La certification NF Logement Démarche HQE® est une dynamique qui entraîne tous les acteurs de la construction à la recherche à la fois d'une meilleure qualité de vie et de préservation de la planète. Elle répond aux deux grands défis de ce début du 21ème siècle : une demande croissante de chacun à plus de confort et de sécurité d'une part, et la maîtrise de nos prélevements de ressources naturelles et d'énergie d'autre part. Le mode de conduite des projets passe

par la mise en place d'un système de management d'opération ;

- La qualité de service apportée aux acquéreurs depuis la commercialisation jusqu'au terme de l'année de parfait achèvement.

Par ailleurs, l'ensemble des logements respectera la norme RT2012 et une certification H et E pour les bâtiments à vocation sociale.

#### **Commentaires du Commissaire Enquêteur :**

« Lors de l'appel à candidatures pour le choix de l'aménageur en 2009, la labellisation «Ecoquartier» n'existe pas encore (charte apparue en 2012). Néanmoins, la Commune avait à cœur de développer une démarche de qualité environnementale pour maîtriser les impacts liés à cet aménagement en utilisant la méthodologie «Approche Environnementale de l'Urbanisme». Elle permet de couvrir un large panel de préoccupations environnementales et les enjeux qu'elles impliquent. De nombreux points contenus dans cette approche ont été repris par la suite dans le label « Ecoquartier ».

Je prends acte de toutes ces précisions. Il aurait été pertinent de présenter cette démarche dans le dossier d'étude d'impact.

#### **Point 5 : le manque de logements sociaux**

**Précisions du maître d'ouvrage** (mémoire en réponse au procès verbal de synthèse du commissaire enquêteur) :

Lors de l'appel à candidatures en 2009, la Commune a imposé dans le cahier des charges la réalisation d'au moins 30 % de logements locatifs sociaux afin de pallier le déficit existant. Cette mesure avait été décidée par rapport aux obligations réglementaires de l'époque qui était d'atteindre 20 % de ce type de logements. Compte tenu de la réforme de l'article 55 de la loi SRU intervenue en 2014 portant l'obligation à 25 % de LLS, le rattrapage du déficit sera moins important. Toutefois, cette opération n'aggravera pas ce manque.

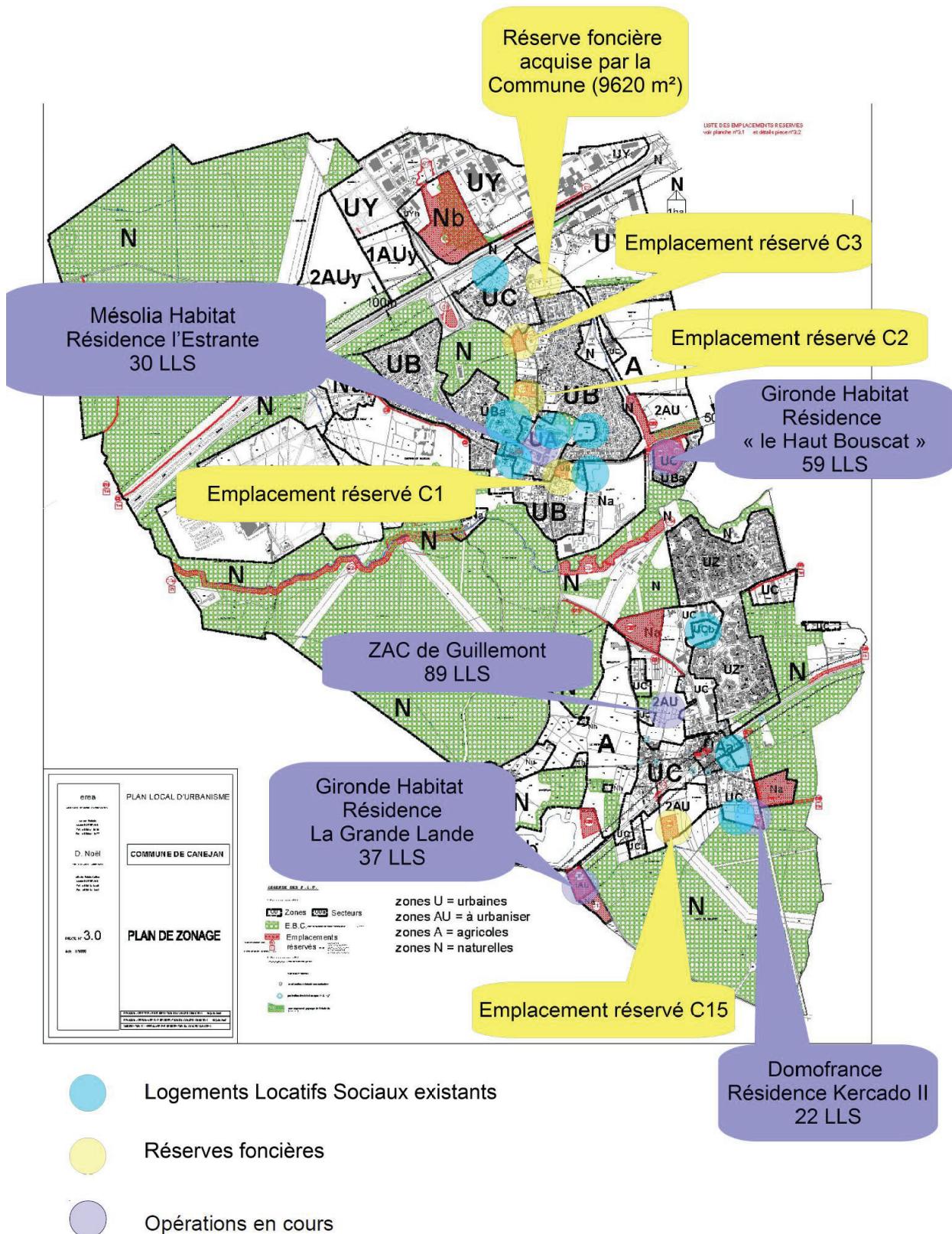
La Commune n'a pas souhaité exiger sur cette opération un pourcentage supérieur à 50 % afin de garantir une **mixité sociale** et d'éviter de reproduire des grands ensembles d'habitations concentrant des familles pour certaines en grande difficulté.

Par ailleurs, la politique du logement menée par la collectivité répartit la réalisation de logements locatifs sociaux sur l'ensemble de son territoire comme le démontrent les emplacements réservés, inscrits au PLU (cf annexe 8). Le règlement du PLU actuel impose également, dans les zones urbaines, pour toute opération d'ensemble publique ou privée de plus de 10 logements, la réalisation de 30 % de logements sociaux ou de 30 % de surface de plancher réservée à des logements locatifs sociaux. La modification n°3 du PLU en cours imposera des contraintes encore plus fortes en la matière.

Grâce aux actions déjà menées par la collectivité depuis plusieurs années, les objectifs de programmation de logements locatifs sociaux imposés par la préfecture ont été largement atteints (cf annexe 7).

La politique de l'habitat développée par la Commune devrait permettre d'atteindre le pourcentage de 25 % en 2024, soit avant la date butoir fixée par les services de l'Etat (cf annexe 8).

Logements Locatifs Sociaux – Perspectives  
Juin 2014



### Commentaires du Commissaire Enquêteur :

Ces éléments explicitent la politique communale en matière de logement social et répondent aux interrogations émises lors de l'enquête publique et notamment :

- un pourcentage de 30% de logements sociaux en 2009 (l'article 55 de la Loi SRU n'en imposait que 20% à l'époque)
- malgré la réforme en 2014, de l'article 55 portant l'obligation à 25%, le rattrapage du déficit a lieu mais moins rapidement,
- la volonté de la commune de maintenir la mixité dans ce quartier d'habitat,
- la politique du logement menée par la collectivité qui répartit la réalisation de logements locatifs sociaux sur l'ensemble de son territoire
- des objectifs imposés par la Préfecture largement atteints (annexe 7)
- une programmation de LLS permettant d'atteindre les 25% en 2024 (annexe 8)

Je prends acte de toutes ces précisions. Il aurait été pertinent de présenter cette politique communale dans le dossier d'étude d'impact.

### Point 6 : Le manque de protection de l'espace boisé au nord de la zone ?

**Précisions du maître d'ouvrage** (*mémoire en réponse au procès verbal de synthèse du commissaire enquêteur*) :

*La Commune souhaite également conserver la poche boisée à l'angle des chemins de la House et du Petit Bordeaux, en plus des arbres recensés comme étant à conserver.*

*Toutefois, il est vrai que la traduction réglementaire à ce jour est insuffisamment marquée.*

*Compte tenu des inquiétudes soulevées lors de l'enquête publique à ce sujet, il est proposé d'inscrire une protection de lisière boisée plus étendue au nord de la ZAC, à l'angle des chemins de la House et du Petit Bordeaux.*



Prise de vue 1



Prise de vue 2



Extrait du schéma des OAP sur le secteur de Guillemont tel que présenté dans le cadre de l'enquête publique



Proposition pour compléter l'OAP et préserver de façon réglementaire une poche boisée au nord de la ZAC : extension de la lisière boisée.

Juin 2014

Ces compléments seraient apportés sur le schéma de la pièce 3 du dossier de modification n°2 du PLU (OAP sur le secteur de Guillemont) en élargissant la lisière boisée d'ores et déjà identifiée et sur le texte en précisant une largeur indicative.



La lisière du massif boisé depuis le centre de la ZAC



**Commentaires du Commissaire Enquêteur :**

Cette proposition assure une meilleure protection de l'espace boisé, notamment au Nord Ouest de la ZAC (confère prise de vue 1).

Cependant, la bande de protection matérialisée au Nord de l'OAP ne protège en réalité que très peu d'arbres, le massif boisé étant en retrait de la route à ce niveau (confère prise de vue 2). Les autres photos prises sur site (au sud du massif et à l'intérieur de ce dernier) témoignent de la densité des plantations. Pour cette raison, il nous paraît souhaitable de préserver un maximum de sujets sains au moment de la réalisation de la ZAC, cette protection favorisant, par ailleurs, une bonne intégration des constructions dans le site.

**Point 7 : La nécessité d'intégrer le centre commercial existant au périmètre de la ZAC ?**

**Précisions du maître d'ouvrage** (mémoire en réponse au procès verbal de synthèse du commissaire enquêteur) :

*En 2009, lors de l'approbation du périmètre de la ZAC, le centre commercial de la House était en pleine activité. La question de sa réhabilitation ne se posait pas encore. Par ailleurs, la procédure de ZAC n'est pas l'outil le plus adapté pour y répondre.*

*Pour cela, la municipalité a lancé une réflexion sur l'avenir des commerces sur Canéjan, dont celui du centre commercial de la House, par le biais de l'installation d'une commission extra-municipale en mai 2013 composée d'élus, d'acteurs économiques locaux non élus, de représentants des instances consultatives et de personnalités qualifiées, afin de définir les besoins en commerces, services et équipements publics communaux. Cette commission doit assurer le suivi de l'étude confiée à la Chambre du Commerce et de l'Industrie de Bordeaux et, plus largement, participer à la réflexion sur les besoins des Canéjanais.*

*Après 6 mois de travail, de réflexion et d'échanges, la Chambre de Commerce vient de restituer quelques grandes orientations et ses préconisations autour de 3 scénarii destinés à dynamiser le tissu existant et à développer son attractivité. Monsieur le Maire a validé 2 des 3 scénarii (cf annexes 9).*

**Commentaires du Commissaire Enquêteur :**

Je prends acte de ces précisions, des études en cours et de la réflexion menée à une échelle plus large sur l'avenir des commerces.

Sur ce point, la réalisation de la ZAC Guillemont et l'arrivée d'environ 600 habitants supplémentaires, constitue un argument en faveur du maintien et de la restructuration du centre commercial de la House.

### **Point 8 : L'absence de transports en commun**

**Précisions du maître d'ouvrage** (mémoire en réponse au procès verbal de synthèse du commissaire enquêteur) :

*La Commune de Canéjan est desservie par des transports scolaires et des transports en commun.*

#### **1- Les transports scolaires**

*La Mairie de Canéjan a mis en place un réseau de transports scolaires assurant les dessertes suivantes*

- écoles Jacques Brel et Maurice Carême pour les élèves domiciliés au Bourg (1 circuit)
- collèges Alfred Maquin et les Fontaines de Monjous sur Gradignan (5 circuits)
- du lycée des Graves sur Gradignan (1 circuit pour les élèves domiciliés au Bourg et un circuit par la ligne 505 (circuit Transgironde) pour les élèves domiciliés à la House.

*Les élèves fréquentant d'autres établissements peuvent utiliser les bus des lignes 505 et 602 du réseau Transgironde.*

#### **2- Les transports en commun**

*Deux circuits du réseau Transgironde permettent de relier la commune au réseau Tram et Bus de la CUB (TBC). Ce sont les lignes 505 et 602.*

*La ligne 505 relie le secteur de La House à l'arrêt de Tram "Talence Peixotto".*

*La ligne 602 relie le secteur du Bourg à l'arrêt de Tram "Pessac Unitec".*

#### **3- Le transport à la demande**

*Afin de faciliter le déplacement des administrés, la Communauté de Communes JALLE EAU BOURDE a mis en place une ligne de transport fonctionnant à la demande.*

*Les arrêts et les horaires de ce circuit sont définis une fois pour toutes. Le minibus ne prend la route que sur appel d'un usager, au numéro vert. Un seul appel suffit à déclencher le transport à un arrêt défini et à l'heure prévue.*

*Les personnes à mobilité réduite ne sont pas oubliées. Leur transport est géré dans le cadre de la Communauté de Communes et assuré par la société « Transadapt ». Pour tout déplacement, il suffit de se rapprocher, des services municipaux, du C.C.A.S. ou des services de la Communauté de Communes. Nous nous sommes engagés à étudier la mise en place d'une navette (de préférence électrique) desservant différents points de la commune et l'instauration d'une tarification adaptée en faveur des jeunes canéjanais.*

#### **4 – Développement de moyens de transports alternatifs au « tout voiture »**

*La Communauté de Communes a souhaité inscrire son plan de déplacement dans sa politique de développement durable, en proposant aux habitants toute une gamme de moyens de transport alternatifs à la voiture. Il est désormais possible de se déplacer facilement sur nos trois communes et de se rendre à Bordeaux en utilisant par exemple une combinaison « bus/tramway ».*

*Il est prévu de faciliter les déplacements quotidiens des Canéjanais par l'augmentation des navettes et la création de nouvelles liaisons cyclables vers le futur pôle multimodal de Pessac Alouette, mais également le développement du co-voiturage.*

*Une aire de co-voiturage est en service sur le site du **centre commercial de la House** et une seconde aire est en cours de travaux, sur le **parc d'activité du Courneau**, entérinant ainsi une pratique déjà ancienne de certains automobilistes.*

*Née de la volonté de promouvoir des solutions alternatives aux modes classiques, cette démarche s'inscrit dans le cadre de l'Agenda 21 local et du respect de l'environnement. Cette initiative est menée en partenariat avec le Conseil Général de la Gironde en charge de l'organisation des transports collectifs non urbains des personnes.*

5- une offre de transports en commun permettant un accès au centre-ville de Bordeaux plus rapide que certaines villes de la CUB

L'offre de transports en commun n'est donc pas inexistante et permet de rejoindre le centre-ville de Bordeaux plus rapidement que depuis certaines villes de la CUB. Il suffit pour cela de comparer avec des villes situées à une distance similaire. Quand depuis La House le temps de trajet est estimé à 40mn, il est de près de 50 mn depuis Blanquefort ou le Haillan !

**Commentaires du Commissaire Enquêteur :**

Au vu de ces précisions, je constate l'existence d'une offre en transports en commun et d'une volonté publique de la développer.

### 3.1.3 REPONSES DETAILLEES PAR OBSERVATION

Afin de faciliter l'analyse concomitante de l'ensemble des interventions, sont répertoriés au sein d'un même tableau :

- le résumé des observations,
- les réponses du pétitionnaire, ainsi que
- les remarques du commissaire enquêteur.

Nonobstant, le procès-verbal des observations, ainsi que les annexes du mémoire en réponse (ce dernier étant intégralement retranscrit dans le corps de ce rapport), peuvent être intégralement consultés en annexe.

#### Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (9 observations)

N°	Analyse synthèse des observations	Principaux thèmes dégagés	RC : Réponse Commune de CANEJAN CCE : Commentaires du Commissaire Enquêteur
1	<b>Mr et Mme DARMAGNAC</b> Demande de création d'une supérette au centre de la House.	Besoin d'équipements commerciaux	<b>RC :</b> cf éléments de réponse au point de synthèse 7 Une étude globale sur les commerces de Canéjan, confiée à la CCI de Bordeaux est en cours. Cette étude suivie par une commission extra-municipale composée d'élus, d'acteurs économiques locaux non élus, de représentants des instances consultatives et de personnalités qualifiées doit définir les besoins en commerces, services et équipements publics communaux.  <b>CCE :</b> la réponse du pétitionnaire est satisfaisante. Mener une réflexion commerciale à l'échelle communale est pertinent.
2	<b>Mr et Mme MEDACIN</b> Précisions sur la destination des constructions : locatif, accession, bureaux....	Demande de précisions sur le projet	<b>RC :</b> cf éléments de réponse au point de synthèse 3.  <b>CCE :</b> cf commentaire au point de synthèse 3.
3	<b>Mr et Mme CARLIER</b> Demande une vérification du périmètre de la ZAC au droit de leur propriété 17 chemin du Petit Bordeaux, parcelles AV 215 - 216 - 223.	Demande de vérification du périmètre de la ZAC	<b>RC :</b> une vérification est en cours. Si besoin, le périmètre sera recalé selon le périmètre parcellaire correspondant.  <b>CCE :</b> le commissaire enquêteur prend acte.

<p><b>4</b></p> <p><b>Mr TARBOURIECH</b> Demande d'intégration de l'îlot comprenant la pharmacie afin de réaliser une zone médico-sociale municipale</p>	<p>Demande de modification du périmètre de la ZAC</p> <p><i>RC : le but de la ZAC, à son origine, était de répondre d'une part à des besoins relevés et à des obligations notamment en termes de logements sociaux. Ces locaux fonctionnant relativement bien de façon privative, il n'y avait pas d'intérêt de les rattacher à la ZAC (impact sur le bilan financier, délais supplémentaires pour recueillir l'accord des intéressés,...).</i></p> <p><b>CCE :</b> la réponse du pétitionnaire est satisfaisante.</p>
<p><b>5</b></p> <p><b>Mr Lucien MATRAS</b> En raison d'un flux de véhicules très important et d'une vitesse excessive =&gt; demande de création d'un rond-point sur le Chemin de la House (au débouché du Chemin du Petit Bordeaux) et d'un accès sur le rond-point existant au droit du gymnase.</p> <p>Le choix de l'aménageur n'est peut-être pas le meilleur, la COGEDIM étant connue pour faire du grand standing, donc des prix élevés</p>	<p>Demande de création de rond point pour accès et d'un accès se raccordant au rond point du gymnase existant</p> <p><i>RC : pour éviter la multiplication successive de ronds-points sur une courte portion de voie, le parti a été pris de privilégier des tournes-à-gauche : - l'un, face au centre commercial existant qui sera complété par un plateau afin de sécuriser la traversée piétonne à ce niveau - l'autre en contrebas du SPOT, un plateau surélevé existant déjà à proximité</i></p> <p><i>Pas de commentaire</i></p> <p><b>CCE :</b> la réponse du pétitionnaire est satisfaisante.</p>
<p><b>6</b></p> <p><b>Anonyme</b> Comme souligné dans la conclusion de l'avis de l'autorité environnementale « à ce stade d'études nous ne disposons pas de détail des aménagements des lots ». « Tout dans cette consultation est à l'aveugle et l'on ose donner des autorisations. Où sont les plans des lotissements ? »</p>	<p>Demande de précisions sur le projet</p> <p><i>RC : cf éléments de réponse au point de synthèse 3</i></p> <p><b>CCE :</b> cf commentaire au point de synthèse 3.</p>
<p><b>7</b></p> <p><b>Nom illisible</b> - souligne la dangerosité de la sortie prévue en face du SPOT en raison de la présence de la piste cyclable. Demande de la suppression de la piste cyclable actuelle.</p>	<p>Demande de suppression de la piste cyclable existante.</p> <p><i>RC : La piste existant le long du SPOT est provisoire, un emplacement réservé est prévu le long du projet Guillemont et ne rencontrera sur son tracé que l'accès nord-ouest au site. Elle ne passe donc pas ni aujourd'hui, ni demain devant des habitations et obéira à tous les aménagements nécessaires pour une traversée sécurisée de ses utilisateurs.</i></p>

			<p><b>CCE :</b> la réponse du pétitionnaire est satisfaisante</p> <p><b>RC :</b> cf élément de réponses au point de synthèse 2.</p> <p><b>CCE :</b> pas de commentaire.</p>
<b>8 LS ARCHITECTES</b> LS ARCHITECTES, a priori en charge du projet, souligne une incompatibilité entre les reculs obligatoires prévus sur l'îlot D et le projet en cours.	Moins de béton  Demande de modification des reculs d'implantation pour l'îlot D.	<p><b>RC :</b> en cours d'étude.</p> <p><b>CCE :</b> le commissaire enquêteur prend acte.</p>	
<b>9 Mr Serge GRILLON</b> Le tableau de superficies fourni page 13 du rapport de présentation ne présente pas les superficies initiales du PLU et ne permet pas d'étudier l'évolution de ces dernières.	Demande de reprise des superficies page 13 du rapport de présentation	<p><b>RC :</b> ce tableau a été élaboré en compatibilité stricte des orientations du SCOT, il n'est donc pas prévu d'évolution dans un sens comme dans l'autre dans les années à venir.</p> <p><b>CCE :</b> le tableau fourni correspond à la question posée (annexes 12). On constate que les superficies des zones naturelles et agricoles restent inchangées (soit 66,2% du territoire) suite à la modification, la zone concernée par le projet étant initialement classée en 2AU (c'est-à-dire secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation).</p>	
<p><b>Actualisation de l'étude d'impact pour le dossier de réalisation de la ZAC</b> (30 observations dont 1 pétition recueillant 67 signatures)</p>			
N°	Analyse synthèse des observations	Principaux thèmes dégagés	<b>RC : Réponse Commune de CANEJAN</b> <b>CCE : Commentaires du Commissaire Enquêteur</b>
1	<b>Mr Pierre BAA-PUYOULET</b> Propriétaire de la parcelle n°41, sise 21 chemin du Petit Bordeaux, demande le raccordement (eau, électricité, tout à l'égout, télécom) et l'accès de sa parcelle afin de rendre constructible le fond de son terrain après division.	Demande d'accès pour une parcelle adjacente à la ZAC	<p><b>RC :</b> La parcelle divisée peut d'ores et déjà être raccordée au chemin du Petit Bordeaux. Néanmoins, cette possibilité pourra être étudiée après réalisation de la ZAC.</p> <p><b>CCE :</b> le commissaire enquêteur prend acte. Ce raccordement paraît opportun, le terrain étant situé à proximité immédiate de la voirie de la ZAC, et évite un raccordement « en drapéau » chemin</p>

		Problème d'écoulement des eaux pluviales à prendre en considération notamment au droit de sa parcelle (photos à l'appui) => a priori problème d'écoulement des eaux pluviales si fortes pluies	du Petit Bordeaux.
2	<b>Mme GUITON</b>	<p>Absence de concertation</p> <p>Demande de précisions sur le projet</p> <p>- souligne l'absence de concertation,</p> <p>- le manque de précision des plans (implantation des immeubles et des maisons non précisée)</p> <p>- pourquoi détruire les espaces verts en faisant disparaître les 10ha de forêt existante ?</p>	<p><b>RC :</b> prise en compte de ces éléments lors des investigations hydrologiques sur le site par un bureau d'étude spécialisé déterminant. Un dossier de déclaration loi sur l'eau a été déposé auprès des autorités compétentes en la matière.</p> <p><b>CCE :</b> le commissaire en quêteur prend acte.</p> <p><b>RC :</b> cf éléments de réponse au point de synthèse 1. <b>CCE :</b> cf commentaire au point de synthèse 1.</p> <p><b>RC :</b> cf éléments de réponse au point de synthèse 3. <b>CCE :</b> cf commentaire au point de synthèse 3.</p> <p><b>RC :</b> pour rappel, il n'y pas 10ha de forêt même si celle-ci est bien présente sur le site. La proportion est plutôt proche du 1/3 de la zone, le reste étant essentiellement une prairie. Les espaces boisés conservés représenteront à terme plus d'1ha, une mesure compensatoire est prévue pour le reste sur une parcelle voisine appartenant à la commune (ayant subi les effets de tempêtes successives), quand les espacesverts communs seront proche des 4500m<sup>2</sup>.</p> <p>+ Cf éléments de réponse au point de synthèse 5.</p> <p><b>CCE :</b> la réponse du pétitionnaire est satisfaisante + cf commentaire au point de synthèse 5.</p> <p><b>RC :</b> Cf éléments de réponse au point de synthèse 2. <b>CCE :</b> cf commentaire au point de synthèse 2.</p>
3	<b>Mme Anne VEZIN</b>	<p>Densité trop importante.</p> <p>- souligne l'importance du projet : environ 600 habitants supplémentaires, soit 11% d'augmentation de population sur Canéjan et 25% sur le quartier de la House</p> <p>- incompatibilité entre l'accueil péri-scolaire (à partir de 7h30) et la possibilité d'aller travailler</p>	<p>Une hausse de population trop importante</p> <p><b>RC :</b> depuis plusieurs années, le nombre de canéjanais est stable malgré l'augmentation du nombre de résidences principales (cf annexe 10) du fait du desserrement des ménages (la taille moyenne des ménages se réduit progressivement) et du vieillissement de la population (sources INSEE, PLH et SCOT). Par conséquence l'apport de population liée à la ZAC permettra</p>

dans une autre commune.  
 - avec 280 logements on augmente l'obligation du nombre de logements sociaux de 70  
 - la moitié des locaux du centre commercial sont vides, parking dégradé alors que la présence de commerces est vitale pour les personnes sans voiture, sentiment d'insécurité  
 - flou dans le système de transports en commun existant  
 - besoin de transports en commun (actuellement il faut 1h20 pour rejoindre Pey-Berland)

- remarque sur les finances communales

<p><i>de compenser ces phénomènes et de garantir le maintien des services publics (maintien du nombre de classes actuel par exemple). Cet apport se fera en 2 phases pour une meilleure intégration sans besoin d'équipements publics supplémentaires.</i></p> <p><b>CCE :</b> Comme l'indique l'annexe 10 fournie par la mairie la population communale est passée de 5114 habitants en 2002 à 5201 en 2014 (soit +87 habitants) malgré la réalisation de 237 constructions supplémentaires sur la période, le nombre de personnes par logement passant de 2,44 à 2,23. Ce desserrement des ménages se poursuivra dans l'avenir mais de manière plus modérée.</p>	<p><b>RC :</b> Aménagement et constructions, réalisés dans une Approche Environnementale d'Urbanisme – cf éléments de réponse au point de synthèse 4</p> <p><b>CCE :</b> on peut vraiment regretter que ce point n'ai pas été développé dans l'étude d'impact, ne facilitant pas la bonne compréhension du public sur le projet.      + commentaire au point de synthèse 4</p> <p><b>RC :</b> une opération dans l'esprit d'une mixité sociale en évitant de reproduire des ensembles d'habitations concentrant des familles pour certaines en grande difficulté d'où le choix de 30 % et non de 100 % de logements sociaux ! La politique de la ville en la matière est de répartir les opérations de LLS sur l'ensemble de son territoire (cf annexe 8).</p> <p><b>CCE :</b> la mixité sociale me semble également une bonne chose. Par ailleurs, la commune dans son mémoire en réponse a fourni l'ensemble des éléments nécessaires à la compréhension de sa politique du logement social (bilan triennal, suivi des LLS, perspectives et répartition des LLS)</p> <p><b>RC :</b> cf éléments de réponse au point de synthèse 7.</p> <p><b>CCE :</b> cf commentaire au point de synthèse 7.</p> <p><b>RC :</b> cf éléments de réponse au point de synthèse 8.</p> <p><b>CCE :</b> cf commentaire au point de synthèse 8.</p> <p><b>RC :</b> auparavant, l'accueil se faisait à 7h00. Or, il s'est avéré que dans cette plage horaire, le nombre maximum d'enfants accueillis</p>
<p>Propositions :</p> <p>Construire 200 logements en éco-quartier</p>	<p>100% de logements sociaux afin de réduire le déficit</p>

			<p>était de 2, mobilisant du personnel équivalent à l'accueil maximal autorisé.</p> <p><b>CE :</b> au vu des éléments fournis, il ne paraît pas pertinent de mettre en place un accueil péri-scolaire dans ces conditions. Cependant, les besoins évolueront probablement avec la nouvelle population du secteur Guillemont, il sera alors peut-être nécessaire de réaliser une enquête auprès des habitants afin de constater, ou non, une évolution des besoins.</p>	<p><b>RC :</b> cf éléments de réponse au point de synthèse 7.</p> <p><b>CCE :</b> cf commentaire au point de synthèse 7.</p>
4	<b>Mr TARBOURIECH</b> - ajouter la zone commerciale au périmètre de la ZAC,	Demande d'extension du périmètre de la ZAC au centre commercial	<p>Demande de label éco-quartier</p> <p>- demande de label éco-quartier,</p> <p>- précisions sur le traitement de la sortie Nord,</p> <p>- précisions sur l'accès des enfants à l'école et au centre de loisir</p> <p>- erreur page 35 de l'EI sur positionnement pharmacie et cabinet médical</p> <p>- en raison de l'absence de caves comment empêche-t-on la transformation des garages en débarras et de ce fait l'occupation de l'espace public par du stationnement anarchique ?</p>	<p><b>RC :</b> cf éléments de réponse au point de synthèse 4.</p> <p><b>CCE :</b> cf commentaire au point de synthèse 4.</p> <p><b>RC :</b> des aménagements sécurisés seront réalisés pour la traversée piétonne et vélo à proximité du plateau existant (pour rappel une piste cyclable/piétons est prévue le long du site de Guillemont)</p> <p><b>CCE :</b> pas de commentaire.</p> <p><b>RC :</b> il existe effectivement 2 places par logement prévues sur l'ensemble de l'emprise, garage compris. Et dans l'emprise de la ZAC, le changement de destination est interdit, la surface de plancher étant bloquée à la faveur de cette procédure.</p> <p><b>CCE :</b> la réponse du pétitionnaire est satisfaisante.</p>
5	<b>Mme MAURIE</b> - besoin de redynamiser le centre commercial, les commerces en RDC sont une bonne idée	Besoin de redynamiser le centre commercial	<p>Erreur sur cartographie p 35 de l'EI</p>	<p><b>RC :</b> L'inversion des noms sera corrigée.</p> <p><b>CCE :</b> pas de commentaire.</p> <p><b>RC :</b> les locaux de services, en fonction de leur positionnement au centre du site, seront adaptés au besoin, en complément du centre commercial existant qui sera redynamisé (cf. éléments de réponse au point de synthèse 7)</p> <p><b>CCE :</b> cf commentaire au point de synthèse 7.</p> <p><b>RC :</b> un espace est libéré au sein du site afin de créer à terme un équipement public. La restructuration de l'accueil petite enfance</p>

		<p>se posera alors au vu des diverses demandes.</p> <p><b>CCE :</b> la réponse du pétitionnaire est satisfaisante.</p>
6 et 22	<b>Mr MERCIER et Mr Robert JOUFFRAULT</b>  Il existe sur le terrain un affaissement correspondant probablement à une construction bois. Des sondages ont été réalisés par la mairie il y a environ 3 ans. De nouveaux sondages auraient été réalisés récemment par la Cogedim (confére requête 22).	<p>Demande d'accès aux résultats de l'étude (rapport des sondages).</p> <p>Si vestige il y a, l'inconstructibilité du terrain concerné est demandée.</p>
7	<b>Mme Edwige JEAN</b>  - bon projet, bénéfique pour la commune - demande de labellisation éco-quartier - 200 logements plutôt que 280	<p><b>RC :</b> Cf extrait étude de sols joint et avis de la DRAC - annexe 11</p> <p><b>Réponse de la Cogedim</b> (mail du 30/06/2014 au CE) : « Nous vous confirmons que des recherches historiques concernant le site de Guillemont, nous permettent d'affirmer que les pieux qui avaient été trouvés correspondaient à un enfouissement sauvage.</p> <p>Sur site par pelle mécanique, des recherches plus précises ont été faites par le bureau d'étude spécialisé. Il a été vu un morceau de bois détérioré mais cela ne correspondrait pas à un pieu de fondations.</p> <p>Par ailleurs, une demande a été faite à la DRAC pour connaître la nécessité d'effectuer sur ce site des mesures d'archéologie préventive. Leur réponse est négative. Les recherches de notre bureau d'études nous confirment également qu'il n'y aurait jamais eu de « vestige » sur le site. (cf annexe 11)</p> <p><b>CCE :</b> le courrier du Service Régional de l'Archéologie (objet : interrogation anticipée sur les mesures d'archéologie préventive) stipule que le « Préfet de Région dispose de 2 mois à compter du 5 juin 2013, pour indiquer la nécessité éventuelle de réalisation d'un diagnostic. A défaut de réponse dans ce délai ou en cas de réponse négative, l'Etat sera réputé renoncer, pendant une durée de 5 ans à prescrire un diagnostic sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'Etat sur le territoire de la commune. » Au regard de toutes ces précisions (étude de sols et absence de demande de l'Etat sur ce secteur concernant les mesures d'archéologie préventive), il semble que le site ne présente pas d'intérêt particulier.</p> <p>Le rapport concernant les sondages pourra être fourni à Messieurs Mercier et Jouffriault à leur demande.</p> <p><b>RC :</b> cf éléments de réponse au point de synthèse 4.</p> <p><b>CCE :</b> cf commentaire au point de synthèse 4.</p>

	Densité trop importante.	<p><b>RC :</b> cf éléments de réponse au point de synthèse 2. <b>CCE :</b> cf commentaire au point de synthèse 2.</p>
<b>8</b>	<b>Mr et Mme OUCHENE</b> - bon projet, donnant une chance aux couples avec enfants de pouvoir acheter sur la commune, - inquiétude quant à la densité du projet risquant de nuire à la qualité de vie des nouveaux habitants	<p>Bon projet mais densité trop importante.</p> <p><b>RC :</b> favorables au projet Quant à la densité : cf. éléments de réponse au point de synthèse 2. <b>CCE :</b> cf commentaire au point de synthèse 2.</p>
<b>9</b>	<b>Nom illisible</b> - trop de béton	<p><b>RC :</b> Quant au « bétonnage » : cf. éléments de réponse au point de synthèse 2. <b>CCE :</b> pas de commentaire.</p> <p><b>RC :</b> Espace boisé conservé (EBC) : 8048m<sup>2</sup> Surface des espaces verts communs : 4519m<sup>2</sup> Cheminement piéton de 450m<sup>2</sup> Bassin de rétention Ev de 1020m<sup>2</sup> 1410m<sup>2</sup> de piste cyclable Place de 3300m<sup>2</sup> avec jeux sur sol + halle <b>CCE :</b> la réponse du pétitionnaire est satisfaisante.</p>
<b>10</b> + <b>11</b>	<b>Mr MOUNIC</b> Existence d'un chemin de servitude entre les parcelles AV16, 17, 20, 21, 22 et suivantes. Demande d'élargissement du chemin de 3 à 5 mètres.  Demande de raccordement de leur terrain (AV22) aux VRD de la ZAC (moyennant participation financière des demandeurs aux travaux).	<p>Maintien et élargissement du chemin de servitude parcelles AV16, 17, 20, 21, 22 et suivantes.</p> <p><b>RC :</b> Cette observation relève du code civil <b>CCE :</b> si la servitude de passage existe elle devra être maintenue. Pour l'élargissement, cette demande relève bien du Code Civil.</p> <p><b>RC :</b> Ne peut rentrer dans le cadre de l'aménagement de la ZAC car non prévu dans le périmètre : demande ultérieure possible après rétrocession des voiries à la commune <b>CCE :</b> le raccordement de la parcelle AV22 paraît, à terme, totalement recevable, dans la mesure où il est question de « densification urbaine et de limiter l'étalement urbain », la constructibilité de ce terrain paraît justifiée.</p>

			<p><b>RC :</b> Les clôtures sont définies dans le règlement du PLU.</p> <p><b>CCE :</b> même si les clôtures relèvent du PLU, il appartient à l'aménageur de traiter au mieux les co-visibilités afin de limiter les nuisances et les problèmes de voisinage.</p>
12	<b>Mr Pierre SABRIER</b> - manque de précisions : où se situent les bâtiments ? - projet démesuré (280 logements) - la municipalité ne veut pas intégrer la CUB mais La House sera aussi dense, pour le lot A boisé seulement 5% des arbres seront conservés - pourquoi des bâtiments collectifs alors que dans l'environnement les habitations sont des maisons individuelles - les 5 mètres tampons sont-ils des servitudes autour du projet ?	Demande de précisions sur le projet  Densité trop importante  Demande de préservation plus forte de la partie boisée de l'ilot A	<p><b>RC :</b> En ce qui concerne la modification du P.L.U., le manque de précisions du dossier présenté, la densité trop importante et différente des constructions voisines, le déficit en termes d'espaces boisés, l'argumentaire a été développé dans les différents points de synthèse s'y rapportant.</p> <p><b>CCE :</b> tous ces sujets sont effectivement explicités dans les différents points de synthèse.</p>
13	<b>Mr Serge CAMPOS</b> - manque de précisions : où se situent les logements en accession, en location, le nombre de T1, T2, T3 => la population visée ? - imposer l'isolation phonique entre les murs mitoyens - penser à l'adaptation des logements au vieillissement (les logements doivent avoir en rdc a minima : cuisine, salle de bain, toilettes, 1 chambre) - demande de création d'ascenseur dans les collectifs également pour l'adaptation au vieillissement - demande un % plus important de logements à loyer modéré - veiller au problème des sous-traitants et à la main d'œuvre employée.	Demande de précisions sur le projet  Demande de préservation plus importante de logements à loyer modéré  Remarques générales sur la qualité des logements et leur adaptation au vieillissement	<p><b>RC :</b> Cf. éléments de réponse au point de synthèse 3. Cf. éléments de réponse au point de synthèse 5.</p> <p><b>RC :</b> Cf. éléments de réponse au point de synthèse 4 notamment sur la certification NF Logement Démarche HQE</p> <p><b>CCE :</b> tous ces sujets sont effectivement explicités dans les différents points de synthèse.</p>

14	<b>Mr Raphaël VEZIN</b>	Pourquoi est-on passé de 200 à 280 logements au détriment des espaces verts ?	Densité trop importante Demande d'espaces verts	Le supplément de logements n'enlève pas de superficie d'espacesverts puisque la surface de plancher maximum autorisée reste inchangée.	Quant aux logements sociaux, le principe d'origine de la loi SRU, complété par la loi ALUR n'est pas de concentrer ce type de logements en un seul lieu ! Cf. éléments de réponse au point de synthèse 5.	<b>CCE :</b> cf commentaire au point de synthèse 5.
15	<b>Mme Marie SABRIER</b>	Les logements réalisés doivent être des logements sociaux pour être en compatibilité avec la Loi Duflot	Plus de logements sociaux	Manque de transparence	RC : Cf. éléments de réponse au point de synthèse 1.	<b>R</b> C : Cf. éléments de réponse au point de synthèse 1.
16						

17	<b>Mr Bernard HERVE</b> Projet équilibré (nécessité de construire et préservation de l'environnement)	Favorable au projet  Nécessité de construire pour les jeunes couples  La ZAC ne met pas en péril le cadre environnemental et permet d'accueillir une population qui a besoin de s'installer à proximité des zones d'emplois.	<b>CCE :</b> pas de commentaire.
18	<b>Mr José SAEZ</b> ZAC imaginée en 2009 comme un éco-quartier favorisant mixité, densité et performances énergétiques : que reste-t-il de ce projet ambitieux ?	Demande de précisions sur le projet : demande d'un plan masse conforme aux solutions retenues après l'appel d'offres  Manque de précisions des documents fournis : le projet sera-t-il différent de celui présenté sur le site de la Cogedim en 2009 (plan masse à l'appui)	<b>RC :</b> Cf. éléments de réponse aux points de synthèse 3, 4, 5, 7 et 8.  <b>CCE :</b> cf commentaires aux points de synthèse 3, 4, 5, 7 et 8  Demande d'éco-quartier Créer plus de logements sociaux afin de respecter la Loi SRU Réhabiliter et développer l'espace commercial de la House et de ses abords Créer un service bus avec tarifs raisonnables
19	<b>Mr ROGEON-PINPIN</b> Pourquoi construire de nouveaux logements alors qu'il existe des maisons vides dans tout Canéjan Demande de création de transports en	Absence de concertation Projet trop dense Pas de commerces ni transports en	<b>RC :</b> Cf. éléments de réponse aux points de synthèse 1, 2, 7 et 8.  <b>CCE :</b> cf commentaires aux points de synthèse 1, 2, 7 et 8.

	commun pour rejoindre Bordeaux  Absence de marché, d'épicerie, de transports en commun : on ne peut pas vivre à Canéjan sans voiture !  Absence de dialogue avec les citoyens	commun	
20	<b>Mr Christian BONGAILLOS</b> Le projet prévoit la disparition de plusieurs centaines d'arbres au Nord de la zone alors que l'espace libre de végétation est important sur la zone 2AU  Les jeunes Canéjanais auront-ils accès aux logements sociaux ?  Ces nouvelles constructions engendrent toujours plus de logements sociaux.	Demande la préservation de l'espace boisé au Nord (biodiversité, protection contre les vents...)  Demande d'aménager le centre commercial	<i>RC : Cf. éléments de réponse aux points de synthèse 6, 5 et 7. CCE : cf commentaires aux points de synthèse 6, 5 et 7.</i>
21	<b>Mr Bernard VEZIN</b> Les espaces verts ou de détente manquent cruellement  Pas de commerces de proximité  Penser à créer les équipements nécessaires (crèche...)	Pas assez d'espaces verts  Créer des commerces de proximité  Conférence requête n°6	<i>RC : Cf. réponse à l'observation n°9. Cf. éléments de réponse au point de synthèse 7. CCE : la réponse du pétitionnaire est satisfaisante.</i>
22	<b>M Mercier et M Robert JOUFFRIAULT</b> Conférence requête n°6		Conférence requête n°6
23	<b>M Guy ASSADET</b> Regrette la présentation de la ZAC par macro-lots	Demande de précisions sur le projet (implantation des bâtiments, formes urbaines, stationnements...)	<i>RC : Cf. éléments de réponse aux points de synthèse 3 et 7. Le bilan financier sera communiqué dans le cadre de l'approbation du dossier de réalisation.</i>

	<p>Pourquoi le dossier de réalisation de la ZAC n'a-t-il pas été mis à disposition du public ? notamment programme des équipements publics, modalités de financement... .</p> <p>Pourquoi le centre commercial n'a-t-il pas été intégré au périmètre de la ZAC =&gt; il ne pourra pas bénéficier de la participation aux équipements publics pour éventuelle réhabilitation</p> <p>Risque d'une non optimisation du montage financier car on ne perçoit pas l'affection d'une partie des recettes du projet au bénéfice de la collectivité.</p>	<p>Demande l'intégration du centre commercial dans le périmètre de la ZAC</p> <p>Demande d'information sur le montage financier</p> <p>Inquiétude sur la non-optimisation du montage financier</p>	<p><b>CCE :</b> Le dossier de réalisation de ZAC est en cours mais non approuvé. Comme je le suggère dans mes commentaires (points de synthèse 1 et 3) une réunion publique de présentation du projet avant l'approbation du Dossier de réalisation de la ZAC serait souhaitable afin de faciliter la compréhension du public.</p>
	<p><u>Remarques sur la qualité de l'étude d'impact :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- manque d'expertise (ex page 71)</li> <li>- présentation du contexte paysager non conforme à la réalité (le côté naturel du site n'est pas mis en évidence, le lien avec le centre commercial n'est pas mis en avant</li> <li>- volet déplacement : les comptages ont été réalisés un dimanche (14/12/2008) ? L'étude déplacement n'est pas assez précise.</li> </ul>	<p>Demande de clarification des études : prise en compte de l'existant, incidences (déplacements, équipements...)</p>	<p><b>CCE :</b> L'étude d'impact a été menée par des experts (écologue, bureau d'études, géomètre...) mandatés par AL TAREA COGEDIM conformément aux dispositions du code de l'environnement. Toutefois une note complémentaire sera transmise à la DREAL suite aux observations émises dans son avis.</p>
	<p>Demande de précision sur la fibre optique, modalités de raccordement des habitations limitrophes.</p> <p>Problème de vue plongeante (R+2) sur sa propriété : est-il prévu de doubler les clôtures existantes par des haies ? =&gt; confère observation n°13 : même si les clôtures relèvent du PLU, il appartient à l'aménageur de traiter au mieux les co-visibilités afin de limiter les nuisances et les problèmes de voisinage.</p>	<p>Demande de limitation de</p>	<p><b>CCE :</b> La commune devra donner à Mr ASSADET des précisions sur la fibre optique et les modalités de raccordement des habitations limitrophes.</p> <p><b>CCE :</b> Problème de vue plongeante (R+2) sur sa propriété : est-il prévu de doubler les clôtures existantes par des haies ? =&gt; confère observation n°13 : même si les clôtures relèvent du PLU, il appartient à l'aménageur de traiter au mieux les co-visibilités afin de limiter les nuisances et les problèmes de voisinage.</p>
24	<p><b>Pétition de l'Association Canéjanaise de protection des espaces naturels sensibles</b></p> <p>Pétition pour une limitation de l'urbanisation et</p>	<p><b>RC :</b> Pour l'ensemble des observations : cf préambule aux points de synthèse</p>	

	<p>la nécessité de préserver le cadre naturel de Canéjan</p> <p>⇒ 57 coupons / 67 signatures</p> <p><u>Modérer l'augmentation de population</u></p> <p>La création de nouveaux logements ne fait qu'augmenter le déficit en logements sociaux</p> <p><u>Donner priorité au cadre naturel</u>, la zone est classée en <u>appellation Pessac-Léognan</u> =&gt; il faudrait y développer la vigne (création d'emplois et éviter la densification de La House)</p> <p><u>Conséquences du projet</u> : forte augmentation de population (700 personnes) et forte augmentation de la circulation</p>	<p>l'urbanisation sur le secteur de La House et développement de la vigne sur le secteur de Guillemot</p> <p>Nécessité de préserver le cadre naturel</p> <p>CCE : le préambule de la commune (page 15 du présent rapport) constitue une réponse satisfaisante.</p> <p>Cf tableau d'inventaire des logements sociaux</p> <p>CCE : confère point de synthèse 5</p> <p>Cf avis de l'INAO</p> <p><b>CCE :</b> Avis favorable. Confère annexe H. Extrait de cet avis : « Lors de l'élaboration du PLU, l'INAO n'avait pas émis d'objection à la création d'une future zone d'urbanisation sur ce secteur. En effet, celui-ci, partiellement délimité en AOC, au regard des qualités agronomiques des sols, ne présente pas d'usage viticole et l'enclavement des surfaces libres de construction par le bâti existant a compromis définitivement leur mise en culture. Ce secteur n'est d'ailleurs pas inscrit au titre des terrains viticoles protégés du SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise. »</p> <p>Cf éléments de réponse à l'observation n°3</p> <p>CCE : confère point de synthèse 3.</p>	<p>RC : Cf éléments de réponse aux points de synthèse 1, 2, 3, 4 et 7.</p> <p>CCE : confère commentaires points de synthèse 1, 2, 3, 4, 5 et 7.</p>
25	<p><b>Mr Serge GRILLON, élu liste « Pour Canéjan, Changeons ensemble</b></p> <p>Absence de réunion publique</p> <p>En 2005 le projet : 200 logements, espaces verts, 80% d'espaces libres</p> <p>Options confirmées en 2009</p> <p>Aujourd'hui : 282 logements au lieu de 200 (40% d'augmentation)</p>	<p>Manque de concertation</p> <p>Densité trop importante</p> <p>Pas assez de précisions</p>	

	<p>Pas de rattrapage du retard en logements locatifs sociaux : après réalisation de la ZAC il manquera encore 226 logements contre 261 aujourd’hui,</p> <p>Problème de desserte de la zone : aucun aménagement pour la desserte du Petit Bordeaux</p> <p>Manque de précisions : pas de modélisation des constructions pas de solutions innovantes pour la récupération des eaux pluviales ou la collecte des déchets, quelles obligations pour l'énergie solaire…</p>	<p>Pas assez de logements sociaux dans le programme</p> <p>Accès à revoir : utiliser le giratoire existant près du gymnase, aménager un accès Chemin du Petit Bordeaux</p> <p>Inclure le centre commercial dans le périmètre de la ZAC</p> <p>Elaborer un cahier des charges innovant</p> <p>Construire 200 logements en R+2 dont 120 en locatif social et 80 en accession à la propriété</p> <p>Extraits de l’avis de l’autorité environnementale sur le manque de précision du projet</p> <p>La compensation de la disparition de la zone humide ne semble pas suffisante, nécessité de réaliser un bassin de rétention</p> <p>Problème d’écoulement des eaux pluviales notamment dans l’unique fossé le long des vignes Seguin</p>	<p><i>Impossibilité d'utiliser le giratoire existant : présence d'un pylône ligne à haute tension. Le chemin du Petit Bordeaux n'est pas dimensionné pour recevoir du trafic supplémentaire (structure de chaussée et gabarit)</i></p> <p><b>CCE :</b> réponse satisfaisante.</p> <p><i>L'étude d'impact a été menée par des experts (écologue, bureau d'études, géomètre..) mandatés par AL TAREA COGEDIM conformément aux dispositions du code de l'environnement. Toutefois une note complémentaire sera transmise à la DREAL suite aux observations émises dans son avis.</i></p> <p><b>CCE :</b> réponse satisfaisante.</p>	
26	<p><b>Mme Anne VEZIN, élue liste « Pour Canéjan, Changeons ensemble</b></p>	<p>Contrairement aux engagements pris (Edito mars 2005, délibération 15/2009 du 9 mars 2009, Edito de mars 2009) confirmant la réalisation d'environ 200 logements =&gt; les documents de l'enquête font état de 282 logements, densité qui exclue tout espace vert et autre espace de communauté.</p>	<p>282 logements au lieu des 200 annoncés depuis 2005.</p>	<p><b>RC :</b> Cf éléments de réponse aux points de synthèse 2, 7 et 8. La densité globale du programme de construction (définie par la superficie de plancher attribuée sur la ZAC de Guillemont) n'a pas évolué depuis les études préalables : 22 550 m<sup>2</sup>, dont 20 500 m<sup>2</sup> pour l'habitat (présentée dans la délibération du 30 mars 2009 approuvant le Dossier de Création). L'augmentation du nombre de logements (environ 270, + ou - 10%) par rapport à l'hypothèse de départ de 200 logements (2009) se justifie par la forte demande de logements de petite et moyenne surface.</p>

	Pourquoi aucune mesure au niveau des services et des commerces ne sera-t-elle mise en place (note complémentaire EI)	Demande de commerces, de transports en commun, de services	Maintenir le nombre de 200 logements pour 20 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher (soit plus de 100 m <sup>2</sup> par logement) aurait eu pour effet de construire un maximum de T4, ce qui ne répondait pas aux besoins. <b>CCE :</b> confère commentaires points de synthèse 2, 7 et 8.
27	<b>Mr Dimitri BLAIS</b>  Favorable au projet mais le manque de précisions des plans présentés ne permet pas de visualiser la densité du projet.	Demande de précisions sur le projet afin de visualiser la densité	<b>RC :</b> Cf. éléments de réponse au point de synthèse 3. <b>CCE :</b> ce point est explicité dans le point de synthèse 3.
28	<b>Mme ALLENNE-ROULIN</b>  Prévoir un aménagement sécuritaire sur le Chemin du Petit Bordeaux notamment au débouché de l'accès piéton / vélo prévu dans le cadre de l'aménagement, les aménagements sécuritaires existant sont insuffisants.	Aménagements sécuritaires Chemin du Petit Bordeaux	<b>RC :</b> Des aménagements seront réalisés après la construction des logements liés à la ZAC. <b>CCE :</b> ces aménagements me semblent tout à fait opportuns.
29	<b>Mr Cédric MEHEUST</b>  Demande de réalisation d'un éco-quartier	Demande de prélevements de la qualité de l'air en raison des feux de sarments et pulvérisation des vignes mettant en danger la santé des futurs habitants  Feux de sarments, pulvérisation régulières des vignes  Les terrains des hangars du ferrailleur ont fait l'objet d'un classement en zone à risque et polluée : risque de sols pollués	<i>Prendre contact avec les services de l'Etat.</i>  <b>CCE :</b> pas l'objet de l'enquête.  <b>RC :</b> Des études de pollution ont été effectuées sur le terrain et ne révèlent aucune pollution du sol et sous-sol. <b>CCE :</b> le commissaire enquêteur prend acte.

	<p>Manque de précisions des documents présentés ne permettant pas de « visualiser » la densité (représentations 3D, vue aérienne superposée à l'existant).</p> <p>Préserver la nature en conservant un maximum d'arbres sains, permettant le confort visuel mais aussi phonique, lagrément...)</p> <p>Conserver un accès circulation douce au Sud (Chemin du Pellerin)</p> <p>Quid de la construction bois identifiée lors des sondages ?</p> <p>Une analyse sol au niveau des usines/bâtiments industriels (au Sud-Ouest de la zone) a-t-elle été réalisée ?</p> <p>Demande d'installation de fibre optique haut-débit sur la ZAC qui pourra bénéficier aux habitations voisines</p>	<p>Préservation d'un maximum d'arbres</p> <p><i>RC : cf. réponse à l'observation n°9.</i></p> <p><b>CCE :</b> comme précisé dans mes commentaires point de synthèse 6, il me semble indispensable de conserver un maximum d'arbres sains dans la ZAC (insertion des futures constructions, agrément visuel, qualité du site, biodiversité.).</p> <p><b>CCE :</b> le plan présenté en enquête publique indique cet accès doux au Sud de la ZAC.</p> <p><i>RC : cf. réponse à l'observation n°6.</i></p> <p><i>RC : cf. réponse à l'observation n°28.</i></p> <p><b>CCE :</b> La commune devra donner à Mr MEHEUST des précisions sur la fibre optique et les modalités de raccordement des habitations limitrophes.</p>	<p>Manque de précisions sur le projet</p> <p><i>RC : cf. réponse à l'observation n°9.</i></p> <p><b>CCE :</b> comme précisaient mes commentaires point de synthèse 6, il me semble indispensable de conserver un maximum d'arbres sains dans la ZAC (insertion des futures constructions, agrément visuel, qualité du site, biodiversité.).</p> <p><b>CCE :</b> le plan présenté en enquête publique indique cet accès doux au Sud de la ZAC.</p> <p><i>RC : cf. réponse à l'observation n°6.</i></p> <p><i>RC : cf. réponse à l'observation n°28.</i></p> <p><b>CCE :</b> La commune devra donner à Mr MEHEUST des précisions sur la fibre optique et les modalités de raccordement des habitations limitrophes.</p>
30	<p><b>Mme Claude-Marie Dabezies</b></p> <p>Comprend la nécessité de densification et espère que le projet permettra à de jeunes couples de s'installer.</p> <p>Consciente de la gêne occasionnée à terme par l'urbanisation de la ZAC Guillemot (chantier, circulation, nuisances sonores, pollution), demande en compensation de tous ces désagréments des accès sur la future voirie de la ZAC pour ses parcelles AV154 et AV155.</p>	<p>Demande d'accès à la voirie de la ZAC pour les parcelles AV154 et AV155.</p> <p><i>RC : Ne peut rentrer dans le cadre de l'aménagement de la ZAC car non prévu dans le périmètre : demande ultérieure possible après rétrocession des voiries à la commune.</i></p> <p><b>CCE :</b> le raccordement des parcelles AV154 et AV155 paraît, à terme, totalement recevable, dans la mesure où il est question de « densification urbaine et de limiter l'étalement urbain », la constructibilité de ces terrains paraît justifiée.</p>	<p>Demande d'accès à la voirie de la ZAC pour les parcelles AV154 et AV155.</p> <p><i>RC : Ne peut rentrer dans le cadre de l'aménagement de la ZAC car non prévu dans le périmètre : demande ultérieure possible après rétrocession des voiries à la commune.</i></p> <p><b>CCE :</b> le raccordement des parcelles AV154 et AV155 paraît, à terme, totalement recevable, dans la mesure où il est question de « densification urbaine et de limiter l'étalement urbain », la constructibilité de ces terrains paraît justifiée.</p>

### 3.2. OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ET ORGANISMES

Les avis des personnes publiques associées ont été annexés au dossier présenté à l'enquête publique, dès le début de la procédure (en ce qui concerne l'avis de l'autorité environnementale) et au fur et à mesure de leur arrivée en mairie pour les autres avis. Le public y a donc eu accès au même titre que tous les autres documents.

Ces avis sont présentés ici, seul l'avis de l'autorité environnementale amène des remarques de ma part.

A mon sens, aucun avis n'est de nature à remettre en question le projet, même si des adaptations ou des compléments sont préconisés. Le groupe de travail et le Conseil Municipal auront à se prononcer sur ces avis, et à compléter le dossier en conséquence, le cas échéant.

#### 1- Avis de l'autorité environnementale (reçu le 28 avril 2014)

##### a- Justification et présentation du projet d'aménagement

L'autorité environnementale regrette, pour la bonne compréhension du public et en vue de faciliter les procédures ultérieures, le manque de précisions de l'étude d'impact :

Extrait :

L'autorité environnementale souligne l'opportunité à ce stade de l'opération (dossier de réalisation) de disposer d'une étude d'impact qui présente une approche plus aboutie du projet d'aménagement, d'une part pour la bonne compréhension du public au moment de l'enquête publique, et d'autre part en vue de faciliter le déroulement des procédures ultérieures.

A ce titre, l'étude d'impact devrait présenter une superposition de la carte de synthèse des enjeux avec le plan masse d'aménagement de la ZAC, et être complétée d'une analyse plus détaillée de l'aménagement possible par macro-lot, en y intégrant les principes d'organisation des constructions en termes de gabarits et de formes urbaines escomptées, du stationnement, des espaces publics, et des dispositifs de gestion des eaux pluviales.

L'autorité environnementale rappelle que l'étude d'impact doit comporter une esquisse des principales solutions de substitution examinées par le maître d'ouvrage et les raisons pour lesquelles, eu égard aux effets sur l'environnement ou la santé humaine, le projet présenté a été retenu (5<sup>e</sup> de l'article R122-5 du code de l'environnement). Les effets (négatifs) sur l'environnement ou la santé humaine doivent donner lieu à des mesures d'évitement, et de réduction si ces effets n'ont pu être évités, voire de compensation.

Cette démonstration devrait être présentée pour expliquer l'évolution du plan d'aménagement de l'ensemble de la zone ; la préservation des secteurs à enjeu définis dans l'analyse de l'état initial de l'environnement n'est pas explicitée - concernant en particulier les zones de boisements au nord et au sud de l'emprise et la zone humide.

Enfin, cette partie de l'étude d'impact aurait mérité de situer ce projet par rapport aux capacités résiduelles d'urbanisation définies au Plan Local d'Urbanisme et de justifier la cohérence de l'aménagement par rapport aux perspectives d'évolution de la population.

##### Commentaires du Commissaire Enquêteur :

Il est vrai que le manque de précision de l'étude d'impact n'a pas facilité la compréhension du projet par le public et « sa visualisation ».

En ce qui concerne la superposition de la carte de synthèse des enjeux avec le plan masse de l'opération, la carte fournie par la commune dans son mémoire en réponse (annexe 6) est très explicite et permet une bonne compréhension du projet, on peut effectivement regretter l'absence d'un tel document dans le dossier initial soumis à enquête.

De même dans son mémoire en réponse, la commune développe dans son préambule les raisons du choix du projet et les objectifs poursuivis (les besoins, le choix du site, le projet). Cet exposé très clair aurait également gagné à être intégré à l'étude d'impact.

Par ailleurs, en ce qui concerne la protection des boisements au Nord de la zone, la commune envisage une protection plus importante du massif boisé et a fourni dans son mémoire en réponse un nouveau plan (OAP du PLU) permettant de mieux visualiser la protection prévue. Cependant, comme je l'explique dans mon commentaire point de synthèse n°6, la bande de protection matérialisée au Nord de l'OAP ne protège en réalité que très peu d'arbres, le massif boisé étant en retrait de la route à ce niveau. En raison de la densité de ce secteur boisé, il nous paraît souhaitable de préserver un maximum de sujets sains au moment de la réalisation de la ZAC, cette protection favorisant, par ailleurs, une bonne intégration des constructions dans le site.

Quant aux autres points abordés par l'autorité environnementale (esquisse des principales solutions de substitution pour expliquer l'évolution du plan d'aménagement, présentation plus détaillée de l'aménagement, capacités résiduelles d'urbanisation prévues au PLU), le pétitionnaire aura à compléter ces différents points dans son mémoire en réponse.

#### **b- Analyse des effets du projet sur l'environnement, mesures et modalités de suivi**

**Extrait :**

La présentation relativement générique du projet d'aménagement entraîne des insuffisances en matière d'évaluation des effets du projet sur l'environnement pour certaines thématiques.

Concernant les déplacements, l'étude d'impact s'attache à décrire de façon détaillée chaque type de voirie, sa localisation et le trafic qui y est attendu. Le nombre de places de stationnement est défini pour les 12 lots constructibles qui composent la ZAC.

Cependant, le plan masse de la ZAC n'étant pas présenté à une échelle plus fine que celle de ces 12 macro-lots, il n'est pas possible d'évaluer l'impact potentiel de l'implantation des aires de stationnement, en particulier pour les lots A, B, C1 et C2 dont l'aménagement va affecter notablement les boisements existants.

Cette remarque s'applique également pour l'évaluation de l'impact paysager des constructions de l'ensemble des lots. Comme évoqué supra, des principes d'aménagement plus précis seraient nécessaires, avec a minima la délimitation des emprises constructibles et des esquisses ou photo-montages des formes urbaines envisagées.

L'autorité environnementale relève la volonté de préserver la station de jacinthe des bois, en phase chantier et exploitation, ainsi que la proposition d'un boisement compensateur de 2,9 hectares lié au défrichement d'environ 2,5 hectares de boisements.

L'autorité environnementale considère que ces mesures présentées sous forme de recommandations ne permettent pas de garantir l'absence d'impact sur l'environnement, en particulier concernant la préservation d'espèce protégée qui est un impératif<sup>2</sup>.

Ainsi, l'analyse met correctement en évidence les impacts de l'artificialisation de cette zone majoritairement naturelle mais n'est pas suffisamment prescriptive concernant les mesures prévues pour éviter en premier lieu, réduire, voire compenser les impacts sur toute espèce protégée (végétale et animale) et sur les milieux naturels les plus sensibles en phase exploitation. La formulation de cette partie de l'étude d'impact - et du tableau de synthèse des mesures - devrait donc être revue en ce sens.

L'autorité environnementale considère que la présentation de la gestion des eaux pluviales est insuffisante et l'évaluation des effets sur l'environnement des dispositifs envisagés ne permet pas de garantir l'absence d'impacts sur le milieu physique existant ; ce point devra donc être complété.

**Extrait mémoire en réponse du pétitionnaire : (rapport COGEDIM reçu le 30/06/2014 par mail)**

**Préservation de la jacinthe des bois**

Le projet d'aménagement prévoit la préservation de la jacinthe des bois, mais il ne s'agit pas seulement d'une recommandation, mais d'une obligation pour le futur acquéreur du macro lot de cette zone de la conserver par une bande tampon de 1m tout autour de la jacinthe permettant ainsi de conserver tout un sous-bois autour de la jacinthe.

Cette obligation de conservation sera retranscrite dans le Cahier de cession de charges qui lui sera opposable.

**ZONE humide**

Des solutions d'aménagement ont été recherchées afin d'éviter de détruire la zone humide recensée.

Ces solutions devaient répondre aux objectifs du programme de la zac c'est-à-dire :

- Rester sur une densité de construction conciliant l'identité paysagère de ce secteur et une densité suffisante pour une gestion autonome de l'espace
- Assurer une mixité urbaine morphologique
- Répondre aux orientations et objectifs du PLU, PLH et SCOT

Face à ces besoins, il est apparu qu'aucune solution fonctionnelle d'vitement de destruction de la zone humide de 350m<sup>2</sup>n'éait pas possible.

Cette zone sera par conséquent compensée.

Le SDAGE Adour-Garonne précionnise une compensation à hauteur de 150% des surfaces de zones humides détruites.

La compensation qui est proposée au travers d'un travail spécifique apporté à la noue de la voie principale jusqu'au bassin paysager.

La surface a compenser est de 525m<sup>2</sup>

La noue couvrira 1200 m<sup>2</sup> et le bassin 200 m<sup>2</sup>. Ce qui représente 4 fois la surface détruite.

Les plantes phyto-remédiantes (carex-jonc-renoncules bulbeuses) seront privilégiées pour végétaliser la noue et le bassin et s'assurer de son caractère humide.

**Commentaires du Commissaire Enquêteur :**

L'autorité environnementale souligne encore le manque de précision du projet, ne permettant pas d'évaluer l'impact potentiel des implantations des aires de stationnements (notamment vis-à-vis des espaces boisés existants) ainsi que l'impact paysager des constructions.

La préservation de la Jacinthe des bois (espèce protégée) apparait insuffisante : une bande tampon de 1 mètre autour de la jacinthe paraît faible pour conserver « tout un sous-bois », comme annoncé dans le mémoire en réponse.

La compensation de la zone humide (4 fois la surface détruite) nous semble correcte.

### III – Conclusion de l'avis de l'autorité environnementale : qualité de l'étude d'impact et prise en compte de l'environnement

Le présent avis porte sur l'étude d'impact du dossier de réalisation de la ZAC Guillemont, d'une surface de 10,14 ha sur la commune de Canéjan.

Prévue sur une emprise majoritairement naturelle bordée d'un quartier pavillonnaire, à proximité d'une surface commerciale et d'équipements publics, cette ZAC a vocation à accueillir 282 logements.

L'analyse de l'état initial de l'environnement est traitée de manière satisfaisante et met en évidence les principaux enjeux de la zone d'étude. L'autorité environnementale relève le caractère proportionné de cette partie de l'étude d'impact.

En revanche, à ce stade des études, il est regrettable de ne disposer dans l'étude d'impact que d'une présentation succincte de la ZAC par macro-lots ; il conviendrait de la compléter d'une analyse plus détaillée de l'aménagement possible de chacun de ces macro-lots, en y intégrant les principes d'organisation des constructions en termes de gabarits et de formes urbaines escomptées, du stationnement, des espaces publics, et des dispositifs de gestion des eaux pluviales.

Conformément au contenu défini par l'article R122-5 du code de l'environnement, l'étude d'impact doit comporter une esquisse des principales solutions de substitution examinées par le maître d'ouvrage et les raisons pour lesquelles, eu égard aux effets sur l'environnement ou la santé humaine, le projet présenté a été retenu. Cette partie n'est pas suffisamment explicitée.

Par suite, l'analyse des effets sur l'environnement et la présentation des mesures mériteraient également d'être complétées concernant les impacts paysagers de l'opération, les impacts sur le milieu naturel (boisements et zone humide) et les impacts potentiels liés à la gestion des eaux pluviales et à l'organisation du stationnement.

#### Commentaires du Commissaire Enquêteur :

Dans sa conclusion, l'autorité environnementale précise les points de l'étude à compléter :

- analyse plus détaillée de l'aménagement,
- esquisse des solutions de substitution,
- compléments sur les effets sur l'environnement et mesures (impacts paysagers, sur le milieu naturel, impacts liés à la gestion des eaux pluviales et à l'organisation du stationnement).

Le pétitionnaire devra intégrer l'ensemble de ces points dans son mémoire en réponse.

#### **2- Avis de la chambre d'agriculture (reçu par mail le 8 avril 2014)**

Pas de remarque particulière à émettre sur la réalisation de la ZAC de Guillemont portant à la fois sur la modification n°2 du PLU et sur l'étude d'impact liée à cette opération.

#### Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Aucun commentaire.

#### **3- Avis INAO (reçu le 12 mai 2014)**

Avis favorable.

#### **Extrait courrier INAO :**

Cette modification du PLU vise à ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU du secteur de Guillemont. Lors de l'élaboration du PLU, l'INAO n'avait pas émis d'objection à la création d'une future zone d'urbanisation sur ce secteur. En effet, celui-ci, partiellement délimité en AOC au regard des qualités agronomiques des sols, ne présente pas d'usage viticole et l'enclavement des surfaces libres de construction par le bâti existant a compromis définitivement leur mise en culture. Ce secteur n'est d'ailleurs pas inscrit au titre des terroirs viticoles protégés du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise.

En conséquence, je vous informe que l'INAO n'émet pas d'objection à l'encontre de votre projet.

#### Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Aucun commentaire.

#### 4- Avis CCI (reçu le 27 mai 2014)

La CCI émet des réserves quant à la viabilité d'activités de commerces dans le périmètre de la ZAC pour les raisons suivantes :

- seuil d'apparition d'un commerce à 1000 habitants
- évasion commerciale due aux déplacements liés au travail
- pas de passage au sein de la ZAC, manque de visibilité
- existence à proximité du pôle commercial de la House

La CCI préconise donc, au vu du faible potentiel commercial du site et du faible dynamisme du centre commercial de la House, de limiter les créations de cellules commerciales ou à vocation économique au sein de la ZAC.

#### Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Après échange avec la maîtrise d'ouvrage, il n'est pas prévu de réaliser des commerces dans le périmètre de la ZAC. L'étude globale, en cours, menée par la CCI, permettra à la commune de faire des choix en fonction des résultats de cette étude.

#### 5- Avis commune de PESSAC (reçu le 30 mai 2014)

Avis favorable

#### Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Aucun commentaire.

### 3.3. CONCLUSION GENERALE

L'analyse des dossiers soumis à l'enquête, le déroulement régulier de celle-ci, l'analyse des observations enregistrées, les renseignements complémentaires fournis (mémoire en réponse au procès verbal de synthèse), les reconnaissances effectuées par le Commissaire-enquêteur, mettent en évidence que la durée de la consultation et les modalités de sa mise en œuvre étaient nécessaires et suffisantes sans qu'il ait été besoin de prolonger son délai ou d'organiser des réunions d'information et d'échange avec le public. Seule une note complémentaire relative aux équipements communaux a été rajoutée à l'étude d'impact à la demande du Commissaire-enquêteur.

Il apparaît encore que les règles de forme, de publication de l'avis d'enquête, de tenue à la disposition du public des dossiers et des registres d'enquête, de présence du Commissaire-enquêteur au Centre Technique Municipal et en Mairie aux heures et jours prescrits, d'ouverture et de clôture des registres d'enquête, de recueil des remarques du public, d'observation des délais de la période d'enquête ont été scrupuleusement respectés. Ceci est vérifiable. Dans ces conditions, le Commissaire-enquêteur estime avoir agi dans le respect de la Loi et ainsi pouvoir émettre sur les projets de modification n°2 du plan local d'urbanisme et d'étude d'impact relatif à la réalisation de la ZAC Guillemont un avis fondé qui fait l'objet des "Conclusions motivées et avis du Commissaire-enquêteur", joint à la suite du présent rapport.

Le Commissaire-enquêteur tient in fine à souligner la qualité des relations entretenues avec Monsieur le Maire et le personnel municipal et à remercier les uns et les autres

Fait à BORDEAUX, le 2/07/2014  
Isabelle ANDORIN-TRIDER  
Commissaire- Enquêteur



DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE  
**COMMUNE DE CANEJAN**

## ENQUÊTE PUBLIQUE

**Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme et  
étude d'impact relative à la réalisation de la ZAC de Guillemont**

- Du lundi 28 avril au vendredi 30 mai 2014 inclus
- Tribunal Administratif de Bordeaux
- Décision du 20/02/2014
- Enquête n°14000024 / 33
- Arrêté du Maire de CANEJAN n°42/2014 du 10 mars 2014

## CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Commissaire-Enquêteur : Mme Isabelle ANDORIN-TRIDER

**2 juillet 2014**

## CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR relatives à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

**Le projet soumis à enquête est la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Canéjan.**

Par décision n° E14000024 / 33 du 20/02/2014 (annexe 1), Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux a désigné Madame Isabelle ANDORIN-TRIDER, en qualité de commissaire-enquêteur, pour conduire l'enquête publique unique ayant pour objet « **la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Canéjan et étude d'impact relative à la réalisation de la zone d'aménagement concerté de Guillemont** ». Celle-ci a implicitement déclaré n'être aucunement intéressée à titre personnel, sous quelque forme que ce soit, à l'opération et a accepté cette mission pour la remplir en toute impartialité et indépendance.

### Le projet de « ZAC Guillemont »

Par délibérations en date du 10 octobre 2005 et du 10 juin 2008, la Ville de Canéjan a prescrit une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) et défini les objectifs et les modalités de concertation publique, préalablement à l'aménagement et l'urbanisation de cette zone. La commune a tiré le bilan de la concertation et approuvé le Dossier de Création de cette ZAC dénommée « ZAC Guillemont » par délibérations en date du 2 et 30 mars 2009.

Pour la mise en œuvre opérationnelle de son projet, la commune a choisi de prévoir l'aménagement de la ZAC dans le cadre d'une concession d'aménagement. Par délibération en date du 10 Octobre 2011, la Commune de Canéjan a désigné la Société Altaréa Cogedim comme aménageur.

La ZAC a une superficie de 10,2 hectares. Son aménagement doit permettre la construction de 270 logements, avec une marge d'ajustement de plus ou moins 10% pour permettre l'adaptation de l'offre d'habitat aux différentes typologies de produits immobiliers.

### Les objets de l'enquête publique unique

La mise en œuvre opérationnelle du projet de ZAC Guillemont nécessite plusieurs procédures et démarches complémentaires qui sont menées de façon concomitante, notamment la modification du PLU et l'actualisation de l'étude d'impact.

La commune a souhaité, pour faciliter la compréhension globale du projet mener une enquête publique unique portant sur :

- le dossier de modification du PLU,
- le dossier d'étude d'impact (actualisé).

### ✓ Modification n°2 du PLU

Les terrains sur lesquels portent le projet de la ZAC « Guillemont » sont classés en zone 2AU sur le PLU en vigueur. La zone 2AU correspond « à des zones à caractère naturel de la commune, destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Conformément au Code de l'Urbanisme, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant en périphérie immédiate n'ayant pas une capacité suffisante, son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme. Son urbanisation sera définie précisément à cette occasion et le Document d'Orientations d'Aménagement développera alors les principes qui guideront les opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone. Mais, d'ores et déjà, la municipalité précise que la zone sera principalement affectée à l'accueil de l'habitat, accompagné de commerces, bureaux, services et équipements et ouvrages publics ».

La modification n°2 du PLU a pour objectif d'ajuster certaines pièces afin de permettre l'urbanisation sur le site de Guillemont (fermé à l'urbanisation dans le PLU en vigueur) et de préciser et réglementer les conditions d'aménagement de ce site.

#### ✓ Etude d'impact

Dans le cadre de la constitution du Dossier de Création, approuvé en 2009, il avait été réalisé une étude d'impact, conformément à la législation en vigueur de l'époque. Or, ces dernières années ont connu une évolution majeure de la législation (lois Grenelle 1 et 2 notamment) induisant une réécriture de l'étude d'impact en intégrant toutes les actualisations et les compléments nécessaires.

L'article R.111-7 du Code de l'Urbanisme prévoit que « *le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création. L'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2 ainsi que les compléments éventuels prévus à l'alinéa précédent sont joints au dossier de toute enquête publique concernant l'opération d'aménagement réalisée dans la zone* ».

Le Dossier de Réalisation de la ZAC Guillemont est en cours de montage et la commune envisage de l'approuver à la mi-année 2014. Conformément à l'article R.111-7 du Code de l'Urbanisme, l'étude d'impact actualisée et complétée sera jointe au Dossier de Réalisation. Cette dernière a fait l'objet de la présente enquête publique, conformément à la législation en vigueur. Auparavant, l'étude d'impact a été soumise à l'avis de l'Autorité Environnementale.

#### Les modifications envisagées (modification n°2 du PLU)

Afin de pouvoir réaliser l'opération d'aménagement prévue dans le cadre de la ZAC de Guillemont, il est nécessaire de procéder à une modification du PLU. Cette modification porte sur 3 pièces du PLU :

- le plan de zonage : ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Guillemont et création d'un sous-secteur spécifique nommé 1AUZACGuillemont,
- le règlement : adaptation du règlement avec une réglementation du sous secteur 1AUZACGuillemont,
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : modification et ajustements de l'orientation sur le secteur de Guillemont

#### L'enquête publique unique

Il convenait de procéder à une enquête publique afin de consulter le public au sujet du projet. Le déroulement de l'enquête a été conforme et l'aspect réglementaire respecté.

Le public a manifesté un vif intérêt au cours de l'enquête publique (la dernière permanence a été prolongée). Un total de 39 observations (dont 1 pétition recueillant 67 signatures) a été recueilli.

Les requêtes concernant la modification n°2 du PLU (au nombre de 9) soulignent un manque de précision ne permettant pas d'appréhender le projet et concernent des demandes de vérification de périmètre, de modification des reculs d'implantation ou d'accès.

Ces différentes requêtes ont été examinées par le maître d'ouvrage qui a apporté des réponses et s'est engagé sur certaines modifications et vérifications dans son mémoire en réponse. La principale concerne une plus grande protection de l'espace boisé au Nord de la zone qui induit une modification du plan des OAP.

Ainsi,

- La présentation du projet par la commune au cours de la réunion du 3/04/2014 en préalable de l'enquête publique,
- la visite du site,
- l'étude du dossier et des divers documents mis à ma disposition,
- l'examen des observations formulées par le public et les personnes publiques associées,
- les vérifications ponctuelles sur le terrain pour l'analyse des requêtes,
- le mémoire en réponse de la commune au procès verbal de synthèse,
- et l'entretien du 17/06/14, au sujet des observations du public avec la maîtrise d'ouvrage,

me permettent de prendre une position motivée sur ce projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Canéjan.

- Considérant que l'enquête s'est déroulée selon les conditions que la législation et la réglementation en vigueur imposent, y compris pour la publicité et l'affichage,
- Considérant que l'information du public a été réalisée de manière satisfaisante par un affichage plusieurs fois contrôlé de l'avis d'enquête publique sur les panneaux d'affichage en mairie de Canéjan et sur les panneaux d'affichage administratifs extérieurs,
- Considérant les deux insertions de l'avis d'enquête publique diffusées dans deux journaux du département comme la loi l'exige,
- Considérant que le dossier soumis à enquête publique a pu être consulté dans des conditions globalement satisfaisantes et que son contenu était conforme à la législation,
- Considérant les observations du public,
- Considérant le mémoire en réponse de la commune de Canéjan,
- Considérant les avis des personnes publiques associées sur le projet,
- Considérant que le projet se maintient dans l'esprit et dans l'application du Code de l'Urbanisme et du Code de l'Environnement ; attendu que :
  - le projet semble répondre à un réel besoin de la collectivité et découle d'un besoin avéré en logements locatifs sociaux et en accession à la propriété,
  - la commune dispose de peu d'espaces disponibles pour accueillir de tels ensembles d'habitations,
  - le site choisi : - est desservi par les transports en commun,
    - se situe à proximité d'un centre commercial et différents équipements publics,
    - est inscrit au SCOT depuis plusieurs années,
    - recueille un avis favorable de l'INAO quant à son urbanisation,

**J'émetts un avis favorable au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Canéjan.**

Fait à BORDEAUX, le 2/07/2014

Isabelle ANDORIN-TRIDER  
Commissaire- Enquêteur



## CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR relatives à l'étude d'impact relative à la réalisation de la ZAC Guillemont

**Le projet soumis à enquête est l'étude d'impact relative à la réalisation de la ZAC Guillemont.**

Par décision n° E14000024 / 33 du 20/02/2014 (annexe 1), Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux a désigné Madame Isabelle ANDORIN-TRIDER, en qualité de commissaire-enquêteur, pour conduire l'enquête publique unique ayant pour objet « **la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Canéjan et étude d'impact relative à la réalisation de la zone d'aménagement concerté de Guillemont** ». Celle-ci a implicitement déclaré n'être aucunement intéressée à titre personnel, sous quelque forme que ce soit, à l'opération et a accepté cette mission pour la remplir en toute impartialité et indépendance.

### **Le projet de « ZAC Guillemont »**

Par délibérations en date du 10 octobre 2005 et du 10 juin 2008, la Ville de Canéjan a prescrit une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) et défini les objectifs et les modalités de concertation publique, préalablement à l'aménagement et l'urbanisation de cette zone. La commune a tiré le bilan de la concertation et approuvé le Dossier de Création de cette ZAC dénommée « ZAC Guillemont » par délibérations en date du 2 et 30 mars 2009.

Pour la mise en œuvre opérationnelle de son projet, la commune a choisi de prévoir l'aménagement de la ZAC dans le cadre d'une concession d'aménagement. Par délibération en date du 10 Octobre 2011, la Commune de Canéjan a désigné la Société Altaréa Cogedim comme aménageur.

La ZAC a une superficie de 10,2 hectares. Son aménagement doit permettre la construction de 270 logements, avec une marge d'ajustement de plus ou moins 10% pour permettre l'adaptation de l'offre d'habitat aux différentes typologies de produits immobiliers.

### **Les objets de l'enquête publique unique**

La mise en œuvre opérationnelle du projet de ZAC Guillemont nécessite plusieurs procédures et démarches complémentaires qui sont menées de façon concomitante, notamment la modification du PLU et l'actualisation de l'étude d'impact.

La commune a souhaité, pour faciliter la compréhension globale du projet mener une enquête publique unique portant sur :

- le dossier de modification du PLU,
- le dossier d'étude d'impact (actualisé).

#### **✓ Modification n°2 du PLU**

Les terrains sur lesquels portent le projet de la ZAC « Guillemont » sont classés en zone 2AU sur le PLU en vigueur.

La modification n°2 du PLU a pour objectif d'ajuster certaines pièces afin de permettre l'urbanisation sur le site de Guillemont (fermé à l'urbanisation dans le PLU en vigueur) et de préciser et réglementer les conditions d'aménagement de ce site.

#### **✓ Etude d'impact**

Dans le cadre de la constitution du Dossier de Création, approuvé en 2009, il avait été réalisé une étude d'impact, conformément à la législation en vigueur de l'époque. Or, ces dernières années ont connu une évolution majeure de la législation (lois Grenelle 1 et 2 notamment) induisant une réécriture de l'étude d'impact en intégrant toutes les actualisations et les compléments nécessaires.

L'article R.111-7 du Code de l'Urbanisme prévoit que « *le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création. L'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2 ainsi que les compléments éventuels prévus à l'alinéa précédent sont joints au dossier de toute enquête publique concernant l'opération d'aménagement réalisée dans la zone* ».

Le Dossier de Réalisation de la ZAC Guillemont est en cours de montage et la commune envisage de l'approuver à la mi-année 2014. Conformément à l'article R.111-7 du Code de l'Urbanisme, l'étude d'impact actualisée et complétée sera jointe au Dossier de Réalisation. Cette dernière a fait l'objet de la présente enquête publique, conformément à la législation en vigueur. Auparavant, l'étude d'impact a été soumise à l'avis de l'Autorité Environnementale.

### L'enquête publique unique

**Il convenait de procéder à une enquête publique afin de consulter le public au sujet du projet. Le déroulement de l'enquête a été conforme et l'aspect réglementaire respecté.**

Le public a manifesté un vif intérêt au cours de l'enquête publique (la dernière permanence a été prolongée). Un total de 39 observations (dont 1 pétition recueillant 67 signatures) a été recueilli.

Trente observations et la pétition concernent plus particulièrement l'actualisation du dossier d'étude d'impact lié à la réalisation de la ZAC de Guillemont.

Comme précisé dans le procès verbal de synthèse, la très grande majorité des observations soulignent :

- 1- un manque de concertation,
- 2- un projet trop dense,
- 3- un manque de précision ne permettant pas d'appréhender le projet,
- 4- l'absence de label écoquartier,
- 5- le manque de logements sociaux prévus,
- 6- le manque de protection de l'espace boisé au nord de la zone
- 7- la nécessité d'intégrer le centre commercial existant au périmètre de la ZAC et de le réhabiliter
- 8- l'absence de transports en commun.

**Le mémoire en réponse de la commune de Canéjan, dont je tiens à souligner la grande qualité, a répondu à l'ensemble de ces interrogations.**

Ce mémoire reprend de manière concise et synthétique un ensemble de points et permet de bien cerner les objectifs communaux.

Il s'avère que le projet de la ZAC Guillemont découle d'un besoin avéré en logements locatifs sociaux et en accession à la propriété et que le site choisi présente différents atouts (desserte par les transports en commun, proximité d'un centre commercial et de différents équipements publics, inscription au SCOT depuis plusieurs années.)

### 1- Concernant le manque de concertation

Au vu des précisions fournies par la maîtrise d'ouvrage et de l'ensemble des éléments apportés (annexes jointes, délibérations du CM), force est de constater le respect de la procédure de concertation publique et l'importance de cette dernière.

Cependant, en raison des nombreuses remarques relatives au manque de précision du projet, une réunion publique de présentation du projet avant l'approbation du Dossier de réalisation de la ZAC serait souhaitable afin de faciliter la compréhension du public et son appropriation du projet.

## **2- Concernant la densité du projet**

Il s'avère, in fine, que le projet présente une densité globalement moins forte que sur toutes les autres zones urbaines de la commune (un COS de 22%, 22 550 m<sup>2</sup> pour 10.2 ha),

Par ailleurs, la superficie de plancher attribuée sur la ZAC de Guillemont n'a pas évolué depuis les études préalables : 22 550 m<sup>2</sup>, dont 20 500 m<sup>2</sup> pour l'habitat. L'augmentation du nombre de logements (environ 270/280) par rapport à l'hypothèse de départ de 200 logements (2009) se justifie par une adaptation du programme en fonction de la demande (nécessité de produire des logements de petite et moyenne surface).

Il s'agit cependant d'un projet ambitieux, accueillir 600 nouveaux habitants en environ 2 ans (minimum 2 rentrées scolaires) nous semble très court. Les délais de réalisation devraient s'échelonner dans le temps, au moins trois ans, afin de permettre une intégration progressive de la population et assurer un bon ajustement des équipements publics (même si ces derniers sont aptes à accueillir ces nouveaux habitants).

## **3- Concernant le manque de précision du projet**

Ce sentiment général ressenti par le public durant l'enquête et souligné à plusieurs reprises dans l'avis de l'autorité environnementale, n'a pas facilité la bonne appréhension du public. Le dossier ne présentait qu'un plan masse à l'échelle des 12 macro-lots. Des principes d'aménagement plus précis, esquisses ou photos montages auraient facilité la présentation du projet.

Comme souligné précédemment, je recommande à la maîtrise d'ouvrage d'organiser une réunion publique de présentation du projet avant l'approbation du Dossier de réalisation de la ZAC afin de faciliter la compréhension du public.

## **4- Concernant l'absence de label éco-quartier**

Dans son mémoire en réponse, la commune précise que la labellisation n'existe pas en 2009 au moment du choix de l'aménageur mais que cet aménagement est réalisé dans le cadre d'une «Approche Environnementale de l'Urbanisme». Cette dernière permet de couvrir un large panel de préoccupations environnementales. De nombreux points contenus dans cette approche ont été repris par la suite dans le label « Ecoquartier ».

Il aurait été pertinent de présenter cette démarche dans le dossier d'étude d'impact. Le dossier devrait être complété dans ce sens.

## **5- Concernant le manque de logements sociaux prévus**

Les éléments fournis par la maîtrise d'ouvrage dans son mémoire en réponse (politique communale en matière de logement social) explicitent les choix faits pour la programmation de la ZAC.

## **6- Concernant le manque de protection de l'espace boisé au Nord de la zone**

En plus de la modification des OAP proposée par la maîtrise d'ouvrage assurant une meilleure préservation du boisement, je recommande de préserver un maximum de sujets sains au moment de la réalisation de la ZAC, cette protection favorisant, par ailleurs, une bonne intégration des constructions dans le site.

## **7- Concernant la nécessité d'intégrer le centre commercial existant au périmètre de la ZAC et de le réhabiliter**

Le mémoire en réponse de la commune explicite clairement la réflexion menée à une échelle plus large sur l'avenir des commerces.

## **8- Concernant l'absence de transports en commun**

Au vu du mémoire en réponse, il existe bien une offre en transports en commun et une volonté publique de la développer.

Ainsi,

- La présentation du projet par la commune au cours de la réunion du 3/04/2014 en préalable de l'enquête publique,
- la visite du site,
- l'étude du dossier et des divers documents mis à ma disposition,
- l'examen des observations formulées par le public et les personnes publiques associées,
- les vérifications ponctuelles sur le terrain pour l'analyse des requêtes,
- le mémoire en réponse de la commune au procès verbal de synthèse,
- et l'entretien du 17/06/14, au sujet des observations du public avec la maîtrise d'ouvrage,

me permettent de prendre une position motivée sur ce projet d'étude d'impact liée à la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté de Guillemont :

- Considérant que l'enquête s'est déroulée selon les conditions que la législation et la réglementation en vigueur imposent, y compris pour la publicité et l'affichage,
- Considérant que l'information du public a été réalisée de manière satisfaisante par un affichage plusieurs fois contrôlé de l'avis d'enquête publique sur les panneaux d'affichage en mairie de Canéjan et sur les panneaux d'affichage administratifs extérieurs,
- Considérant les deux insertions de l'avis d'enquête publique diffusées dans deux journaux du département comme la loi l'exige,
- Considérant que le dossier soumis à enquête publique a pu être consulté dans des conditions globalement satisfaisantes et que son contenu était conforme à la législation,
- Considérant les observations du public,
- Considérant le mémoire en réponse de la commune de Canéjan,
- Considérant les avis des personnes publiques associées sur le projet,
- Considérant que le projet se maintient dans l'esprit et dans l'application du Code de l'Urbanisme et du Code de l'Environnement ; attendu que :
  - le projet semble répondre à un réel besoin de la collectivité et découle d'un besoin avéré en logements locatifs sociaux et en accession à la propriété,
  - la commune dispose de peu d'espaces disponibles pour accueillir de tels ensembles d'habitations,
  - le site choisi : - est desservi par les transports en commun,
    - se situe à proximité d'un centre commercial et différents équipements publics,
    - est inscrit au SCOT depuis plusieurs années,
    - recueille un avis favorable de l'INAO quant à son urbanisation,

**J'émetts un avis favorable au projet d'étude d'impact relative à la réalisation de la ZAC de Guillemont à Canéjan.**

Fait à BORDEAUX, le 2/07/2014

Isabelle ANDORIN-TRIDER  
Commissaire- Enquêteur

