



Mauguio, le 2 janvier 2017

Monsieur Stéphane ROSSIGNOL
Hôtel de ville
Place du 1^{er} octobre 1974
34280 La Grande Motte

SR/MR/VC/SG/SB/LB/DAT01/2017

Objet : avis sur le projet de PLU arrêté

XX-4.2

Affaire suivie par : Sylvie GUILLEMIN

Tél : 04 67 12 35 00 - Mél. sylvie.guillemine@paysdelor.fr

Monsieur le Maire,

Conformément aux articles L.153-16, L.153-17 et R.153-4 du code de l'urbanisme, je vous fais parvenir mon avis sur le projet de révision du Plan d'Occupation des Sols de La Grande Motte valant élaboration du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) arrêté par délibération du conseil municipal en date du 5 octobre 2016.

- Observations relatives à la compétence « Schéma de Cohérence Territoriale » (SCoT)

Après avoir analysé le projet du PLU au titre de sa compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération du Pays de l'Or, approuvé le 15 décembre 2011, celui-ci s'avère compatible en matière de capacité d'accueil, de densité et d'extension de port.

En effet, le PADD respecte les orientations cadres du SCOT avec la production de 1 300 nouveaux logements à l'horizon de 15 ans en création et/ou mutation du parc résidentiel, dont la réalisation de 1 100 résidences principales en renouvellement urbain et 200 en extension avec une consommation d'espace de moins de 1 hectare situé vers le secteur du Camping le Garden.

Quant au projet de « ville port », comme cela est indiqué dans le PADD, ce projet sera réalisé dans le cadre d'une concertation avec les Grands Mottois et d'une expertise technique partagée ; ce projet ambitieux sera mené sur le long terme.

- Observations relatives à la compétence « Transports et déplacements »

Le rapport de présentation mentionne l'absence d'une liaison transport en commun entre la commune et l'aéroport. Or cette desserte existe depuis l'été 2015, à raison de 18 services par jour. Malgré une identification des besoins, cette desserte reste peu fréquentée.

Le PADD cite une dorsale « transport public » judicieusement positionnée puisqu'elle dessert le centre de la commune et les pôles générateurs de déplacement. Toutefois, sans aménagement laissant la priorité au transport en commun (priorité aux feux de circulation, voies propres...) cet itinéraire est impraticable en période estivale.

En complément du développement des modes doux, la question du stationnement sécurisé et positionné à des endroits stratégiques constitue un enjeu majeur, sans quoi l'utilisation des modes doux ne sera pas optimale.

Enfin, dans une logique de multimodalité proposée aux Grands Mottois, l'usage de la voie maritime n'est pas envisagé. Or La Grande Motte ainsi que les communes littorales limitrophes possèdent un port et pourrait servir de desserte de cabotage.

- Observations relatives à la compétence « équilibre social de l'habitat »

Les objectifs inscrits dans le PLU, visant à répondre à la dynamique démographique en proposant une offre diversifiée en logements, dans un souci de mixité sociale et fonctionnelle, sont compatibles avec le PLH 2015-2020.

En misant principalement sur le renouvellement de la ville pour atteindre ses objectifs de production de 1 300 logements, à l'horizon 2030, dans un contexte architectural et urbain fortement marqué, le PLU apparaît très ambitieux.

Le rapport de présentation comme le PADD confirment les objectifs du PLH, visant à la création de 500 logements sur la période 2015-2020, dont 150 logements locatifs sociaux.

Le PLU soutient ces objectifs de façon volontariste, en libéralisant la densification dans 11 secteurs identifiés à potentiel de mutation :

- Les dispositions programmatiques définies dans 7 OAP prévoient, notamment, de produire 338 logements, soit les 2/3 des objectifs du PLH à l'horizon 2020.
- Les dispositions réglementaires encouragent la densification en hauteur dans l'ensemble des secteurs ciblés.

Dans un contexte architectural et urbain très fortement marqué, une attention particulière devra être portée à la temporalité de la mise en œuvre du PLU qui pourrait excéder l'échéance du PLH.

Par ailleurs, compte tenu de la présence d'un marché très tendu à La Grande Motte, il conviendra de veiller à respecter les objectifs du PLH en matière d'offre diversifiée en logements, de manière à :

- proposer une typologie d'habitat en adéquation avec les besoins des ménages en permettant la création de grands logements.
- permettre aux jeunes ménages d'accéder à un logement en adéquation avec leurs revenus.
- fluidifier le parcours résidentiel en diversifiant la typologie des logements sociaux (PLAI, PLUS et PLS).
- répondre aux besoins des travailleurs saisonniers.

Les dispositions réglementaires reprennent dans les zones urbaines concernées, les servitudes de mixité sociale prescrites par le PLH, à savoir :

- En matière de production de logements locatifs sociaux, une servitude de mixité sociale à hauteur de 30 % sur l'ensemble des zones urbaines et d'urbanisation future pour toute opération de 12 logements et plus.

- En matière d'accèsion abordable, une servitude de mixité sociale de 15 % dans toutes les opérations de 20 logements et plus.

Compte-tenu de l'ensemble des remarques émises ci-dessus, j'émet un avis favorable sous réserves de la prise en compte des observations formulées sur le projet d'élaboration de PLU.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

