

PLU de SAUCATS

Réponse aux remarques et observations formulées durant l'enquête publique

Mai 2018

Les observations et remarques consignées dans le Procès-Verbal remis à la commune par le Commissaire Enquêteur seront traitées dans l'ordre déterminé par ce document, en étudiant tout d'abord les demandes formulées dans le cadre de la concertation (2.1) avant d'aborder les remarques formulées durant l'enquête publique (2.2). Trois cartographies présentant la localisation des requêtes relatives au zonage, formulées durant la concertation et l'enquête, ainsi que les réponses prévues, accompagnent la présente note.

2.1 Demandes et observations préalables

Les remarques formulées dans le cadre de la concertation ont vocation à être prises en compte selon plusieurs modalités :

- Une correction du document d'urbanisme avant l'approbation du PLU en Conseil Municipal, reposant sur une remarque formulée durant l'enquête publique. A noter que certaines remarques ont été prises en compte favorablement avant l'arrêt du projet de PLU en conseil municipal. Sont concernées les remarques n°1, 15, 28, 43, 51 et 52.
- Une procédure de modification ultérieure du PLU, afin d'étudier l'augmentation des droits à construire en zone urbaine (n°41) ou la création d'espaces boisés classés (n°8, 20).
- Une procédure de révision du PLU, afin de donner suite à des demandes d'extension des zones urbaines ou à urbaniser. La révision du PLU repose sur des perspectives d'accueil de population et de logements issues notamment du Schéma de Cohérence Territoriale, limitant les possibilités de développement de la commune. Un taux de croissance annuel moyen de la population de l'ordre de 1,5% par an est prévu pour le territoire de la Communauté de Communes de Montesquieu. Par ailleurs, les services associés à la révision du PLU ont rappelé à la commune la nécessité de dresser des perspectives à l'horizon d'une décennie environ. La commune doit également respecter des densités moyennes fixées par le SCoT, lorsqu'elle convertit ses besoins en logements en nombre d'hectares de foncier à ouvrir à l'urbanisation. Le projet de PLU est pensé en cohérence avec ce besoin, et ne peut l'excéder, sauf à risquer d'entraîner une consommation d'espaces excessive. Par ailleurs, une part importante des extensions proposées se situe dans le prolongement de secteurs pour lesquels le SCoT recommande de limiter l'ouverture à l'urbanisation. Sont concernées les remarques n°2, 3, 4, 9, 13, 14, 17, 22, 25, 27, 30, 34, 38, 40, 47, 26, 6.
- Un maintien des dispositions adoptées dans le cadre de la procédure de révision, compte tenu des atteintes excessives à la qualité des paysages ou des milieux naturels qu'induirait les évolutions demandées. L'ouverture à la construction des « bandes vertes » définies lors de l'aménagement de lotissements récents (n°12, 46) ainsi que le mitage des espaces naturels ou agricoles (n°5, 16, 19, 29, 32, 36, 37, 42, 44, 49, 53) ne sont pas des options que la collectivité entend retenir dans le cadre de son projet, notamment en raison de la contradiction avec le SCoT.

Les demandes 10, 24, 35, 48 n'ont pas pu être localisées sur la base des indications figurant dans le PV de synthèse.

2.2 Demandes et observations exprimées durant l'enquête publique

2.2.1 Changement ou extension de zone

Les observations recueillies durant l'enquête publique peuvent être prises en compte selon plusieurs modalités :

- La correction du zonage de parcelles bâties, partiellement classées en zone Uh. La correction du contour n'est pas de nature à générer une consommation d'espaces supplémentaire, dans la mesure où elle vise l'intégration de surfaces déjà artificialisées (maisons, garages, piscines...). Une suite favorable peut être donnée aux requêtes n°11, 15, 29, 32.
- La correction du zonage de la centrale photovoltaïque, de manière à intégrer l'ensemble des parcelles déjà équipées de panneaux solaires. Une suite favorable peut être donnée aux requêtes n°13 et 18.
- Une procédure de révision du PLU, afin de donner suite à des demandes d'extension des zones urbaines ou à urbaniser. Une telle procédure sera également requise afin de reclasser en zone urbaine des hameaux en limite de capacité pour l'approvisionnement en eau potable. Les motifs sont les mêmes que ceux exposés dans le cadre de la concertation et concernent les requêtes suivantes : n°3, 5, 8, 12, 14, 27, 13, 25, 26, 28, 30. Le choix de ne pas maintenir un zonage AU à l'ouest de l'allée des Ajoncs et de l'allée des Châtaigniers (n°33) résulte de la prise en compte des remarques des personnes associées (Etat et SYSDAU notamment) insistant sur la nécessaire adéquation entre l'ouverture à l'urbanisation, y compris différée, et les besoins en matière de logements calculés à l'horizon d'une décennie.
- Un maintien des dispositions adoptées dans le cadre de la procédure de révision, compte tenu des atteintes excessives à la qualité des paysages ou des milieux naturels qu'induirait les évolutions demandées, susceptibles de favoriser le mitage des zones naturelles ou agricoles (n°2, 12, 19, 20, 22) ou de détruire des milieux identifiés dans le cadre de la politique de préservation des espaces naturels sensibles du département de la Gironde (n°17).

Les parcelles C1953 et B1625 (demande 12) n'ont pas pu être localisées sur la cartographie jointe à la présente note.

2.2.2 Division de parcelle

Aucune des parcelles n'est située à l'intérieur d'une zone constructible du projet de PLU. Selon les cas, il convient de surseoir à statuer dans l'attente de l'approbation du PLU ou de refuser les autorisations sollicitées.

2.2.3 Demandes diverses

- Emplacements réservés et OAP.
 - o Chemin de Rejouit (n°35, 40), la collectivité entend donner suite à la demande des représentants des parents d'élèves. Les emplacements réservés seront corrigés de manière à faciliter la réalisation des aménagements prévus (stationnement et cheminement doux). L'itinéraire retenu pour le cheminement doux pourra être ajusté. Cependant, il convient de rappeler que la configuration des abords de la RD108 impose un passage en lisière des espaces boisés. Les actions de sensibilisation ainsi que les aménagements réalisés par la collectivité (choix des essences le long du parcours, par exemple) permettront de maîtriser

l'exposition au risque d'incendie, tout comme le respect des obligations imposées en matière de débroussaillage sur les parcelles forestières riveraines.

- Le site de l'ancienne scierie (n°41, 42 et 43) est localisé au cœur du bourg de Saucats, dans un secteur revêtant un caractère stratégique et identifié comme tel par les personnes publiques qui ont été associées à la révision du PLU. La volonté de rapprocher les futurs habitants des commerces, équipements et services du centre bourg de Saucats implique de favoriser la densification de ce secteur, en assurant une desserte satisfaisante et hiérarchisée, en imposant l'aménagement d'espaces verts et en permettant l'implantation de logements collectifs, au sein d'un projet d'ensemble au service de l'intérêt général. Les opérations individuelles récemment menées sur le site ont été prises en compte, de même que le risque d'une urbanisation désordonnée qui pourrait supposer la multiplication de bandes d'accès donnant sur les voies départementales riveraines. L'équilibre financier du projet dessiné dans les OAP pourra être assuré notamment si un aménagement d'ensemble est réalisé, supposant l'accord des différents propriétaires de la zone. Les OAP s'imposant selon un rapport de compatibilité, des ajustements pourront être admis, notamment lors de l'instruction des autorisations, sans toutefois que soient remis en cause les principes fondamentaux de composition. Il est précisé que la voie V1 concerne effectivement la desserte du Clos St Hubert.

- Règlement.

- Le bâtiment pour lequel un changement de destination est envisagé pourra faire l'objet d'une identification avant l'approbation du PLU, sous réserve que la configuration du site et des réseaux soit compatible avec le projet envisagé (n°1).
- Les majorations de droit à construire dans les lotissements récemment aménagés (n°16 et 36) pourront être étudiées dans le cadre d'une procédure de modification ultérieure, dans la mesure où elles impliquent l'évolution des règles applicables à l'ensemble des lotissements concernés, et non uniquement aux seules parcelles en question.

- Maitrise du développement commercial.

La commune n'envisage pas de renforcer la présence commerciale hors du centre-bourg. Le PADD est clair sur ce point. Des dispositions propres à limiter la dispersion commerciale ont d'ores et déjà été prises. Afin de tenir compte de l'avis formulé par les commerçants, la commune pourra cependant édicter des règles encadrant de manière plus stricte l'implantation de commerces. Ces dispositions pourront être intégrées au dossier avant l'approbation du PLU en Conseil Municipal.

- Elargissement de voirie

La sécurisation de l'entrée du lotissement et le traitement de l'intersection entre l'allée des Ajoncs, la voie de desserte du Clos Saint Hubert et la route du Médoc, font partie des orientations formulées par la commune dans les OAP, compte tenu des problématiques effectivement relevées dans ce secteur. Le schéma destiné à encadrer l'évolution de l'ancienne scierie intègre pour cette raison un principe de reconfiguration du carrefour et de la voie, afin d'améliorer la visibilité et le confort des déplacements de l'ensemble des usagers.