

Observations déposées à l'Enquête publique suite à avis PPA

Ce document particulier fait suite :

- d'une part à la lecture que nous avons faite des avis des PPA consultées dès le début de l'enquête publique, avec bien sûr une considération particulière pour celui de l'Etat, qui oblige à trouver de la constructibilité ailleurs que dans le lit majeur du Saucats, mais aussi pour ceux de l'Autorité Environnementale et de la CDPENAF.

Même s'il est clair que les réponses doivent être fournies par le Cabinet d'Etudes et les élus majoritaires désignés pour cette révision du PLU, nous avons travaillé ce sujet d'intérêt général.

- d'autre part, à la réunion « Toutes Commissions » organisée le 24 octobre dernier, présentant la solution 'Urbanisation totale du bas du pré de la Lignière', qui certes, est une solution de facilité pour aller vite dans cette procédure de PLU mais qui, à notre avis, n'est pas la meilleure pour La Brède, pour plusieurs raisons :

- Le souhait que nous avons de conserver le point de vue mentionné sur le PADD (texte et zonage), que l'on a sur le site depuis l'avenue du Château et inversement.
- Nous sommes favorables à la réhabilitation du site de l'ancienne caserne en logements, mais nous pensons que ces 2 projets rendraient cette entrée de bourg trop dense, intensifieraient trop les problèmes de circulation, de stationnement, d'écoulement des eaux connus sur le secteur, etc...

C'est pourquoi, nous préfererions répartir l'urbanisation nécessaire sur plusieurs secteurs et avec plusieurs pistes. Notre analyse s'est appuyée sur une hypothèse de recherche d'espaces pour y construire au plus vite, une centaine de logements :

Ci-dessous nos propositions :

- **Urbaniser seulement la moitié du pré de la Lignière serait raisonnable, c'est-à-dire :**
 - Transformer la zone proposée UE à la révision en Uxx, avec un zonage approprié pour y accueillir du logement dans le respect de cet environnement.
 - Réfléchir à cette nouvelle urbanisation en terme d'aménagement en lien avec celle de la caserne : prise en compte commune des problèmes de stationnement, d'espaces collectifs paysagers dans le respect de l'environnement patrimonial.
- **Optimiser quand-même les OAP prévues au Sourigüey et au Coudougney en :**
 - Densifiant les zones en dehors du lit du Saucats
 - Utilisant les espaces situés dans le lit du Saucats pour des jardins partagés, inclus dans l'OAP.
 - Proposant des dispositions particulières qui permettraient de maintenir l'activité économique qui fonctionne bien dans ce secteur, en terme de services à la population (commerces, artisanat) et en terme d'emplois.
 - Trouvant dans cette zone le meilleur espace pour un vrai franchissement du Saucats. En effet, le pont prévu à Filleau n'est pas, à notre avis, l'endroit le mieux approprié à ce jour pour des raisons de nuisances, de coûts, d'enclavement auquel s'ajoute le problème du dysfonctionnement du bassin de rétention non réglé.
- **Urbaniser davantage des parcelles que la révision a ouvertes à l'urbanisation**
 - Parcelle AE-24 (+ de 8 000m²), mitoyenne du cimetière, classée N au PLU actuel, **ouverte en UC sans OAP** – idéalement située, avec réseaux, etc...
 - Parcelle AE-23 (+ de 8 000m²), classée N au PLU actuel, ouverte en UX. **Les 8 000 m² sont-ils tous utiles en UX ?**
 - Parcelles AO 63-64 (8 000m²), chemin de Feytaud, classées A au PLU, ouvertes en **UP sans OAP**, alors qu'une extension de l'assainissement collectif est prévu. (cf. plan Socama- SIAEPA après révision assainissement)

- De plus, sur cet espace, une réduction de la largeur de la zone verte pourrait permettre une ouverture plus importante donc, davantage de constructions.

Les 100m de profondeur de la zone N ne se justifient pas vraiment, cette zone n'est pas dans l'atlas du Scot répertoriant les zones à protéger.

- **Urbaniser davantage des grandes parcelles déjà constructibles au PLU actuel, encore nues à ce jour** comme Allée St Jean (UC), chemin de Feytaud (UP), chemin du Maye (UD), haut de l'Avenue de la Sauque (UD), Aerial des Fleurs (parcelles communales), Magneau Est (UP) en surclassant ces zones dont la surface cumulée est de l'ordre de 4Ha ou en intervenant sur le règlement (diminution des distances imposées par rapport aux limites parcellaires)

- **D'autres espaces conséquents, bien situés, classés A à la révision du PLU mais figurant dans l'enveloppe urbaine du Scot nous paraissent intéressants à étudier**
 - Espaces derrière l'ancienne gare jusqu'au chemin d'Eyquem
 - Une partie de la parcelle 82 Feytaud, contre Cofalu (à inclure dans l'OAP)
 - Parcelles entre le hameau du Chec (UH) et la zone urbanisée (UD) de la Chichine. (si Urbanisation impossible, accueil nouvelle activité agricole)

- **Il existe des zones qui, certes, ne figurent pas dans l'enveloppe urbaine du Scot mais ne sont pas pour autant dans l'atlas du Scot recensant les zones à protéger, certaines bénéficiant même de l'assainissement.**
 - Qu'en est-il de ces zones ?
 - Quelle est leur capacité à devenir constructibles ?

Autres remarques :

- Concernant le Stecal refusé au Portail, si l'on souhaite utiliser cette possibilité, proposer un autre espace : celui de Saute-Grit qui bénéficie de l'assainissement ou un autre.

- Proposer une ouverture dans le secteur de Bergey/avenue du stade pour faire quelques logements où les pompiers seraient prioritaires.

- Nous ne comprenons pas la suppression du Bassin de rétention des Cassignols. Il y a de nouvelles constructions en cours sur ce versant, d'autres seront à venir. Notre proposition de densifier un peu plus le coteau (terrain allée St Jean) est bien sûr conditionnée à la réalisation de ce bassin ou à une autre solution permettant de retenir les eaux pluviales.

- L'équipement en assainissement collectif est prévu sur le secteur du Reys, classé en totalité en zone UP à la révision. Une classification plus dense serait-elle envisageable ?

les conseillers municipaux :

Corinne Martinez, André Boirie, Marie-Claude Richer, Bernard Cami-Debat, Hélène Braneyre.