

Observations déposées à l'Enquête publique – Révision du PLU

Le 13 juin 2018, nous avons voté favorablement l'arrêt du projet de révision de PLU, nous réservant le droit d'écrire à l'enquête publique des observations générales, pour la plupart mentionnées lors des débats auxquels nous avons participé, mais pour lesquelles nous souhaitons connaître l'avis du Commissaire Enquêteur.

Ci-dessous nos observations, classées par thème.

1 - Documents référence pour mise en compatibilité avec le SCoT

Une des motivations de cette révision du PLU est sa mise en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale de l'aire métropolitaine bordelaise, approuvé le 13 février 2014, modifié le 2 décembre 2016.

Aucun des documents le composant n'est consultable à l'enquête. Pourtant, dans certains cas, ils sont et seront utilisés comme justificatifs à des classements de terrains proposés dans cette révision. A ce jour, le seul cité en référence par le service Urbanisme est la carte des '*Enveloppes urbaines et des secteurs de construction isolées*' – planche 17 de l'atlas des territoires pour notre commune

Si cette planche permet de justifier que des terrains n'aient pas été retenus pour une urbanisation, il existe un autre atlas, celui des '*Espaces agricoles, naturels et forestiers protégés*' dans lequel la commune de La Br  de figure sur la planche 66.

- Pourquoi ce document n'est-il jamais mentionné par la municipalité ?

Plus précisément, il est des cas de terrains qui ne se trouvent pas dans l'enveloppe urbaine du Scot, mais qui ne sont pas identifiés non plus dans celle des espaces agricoles, naturels et forestiers à protéger.

- Ce document ne devrait-il pas lui aussi, servir de référence pour discuter d'un classement contesté ?

Quoi qu'il en soit, il nous semble que ces 2 planches, retravaillées pour les rendre plus lisibles auraient pu être mises à disposition, en support à l'enquête.

2 - Aire de covoiturage

Très favorables à ce que nous ayons une aire de covoiturage sur la commune, nous pensons que l'emplacement retenu sur le site de l'Ancienne gare n'est pas le meilleur choix. D'une part, cet espace, situé au départ de la piste 'La Br  de-Hostens' doit rester libre la journée pour accueillir les véhicules des utilisateurs de la piste (cyclistes ou piétons), d'autre part, une aire située plus proche de l'autoroute nous paraît plus appropriée.

Une aire de 50 places est en cours de création sur le site des Grands Pins, nous pensons qu'elle sera très vite saturée.

- Nous proposons de déplacer cette aire de covoiturage de l'ancienne gare vers le stade de la Sauque, en aménageant le parking enherbé longeant l'avenue de la Sauque, espace très utilisé le week-end mais peu en journée, la semaine.

3 - Moras - site NS pour accueil ferme photovoltaïque

- Qu'est ce qui justifie que la parcelle cadastrée BL13 ne soit pas incluse dans le périmètre NS ?
- Très favorables à l'implantation d'une ferme photovoltaïque sur le site de Moras, (y compris au premier projet refusé par la municipalité en 2012), et vu les difficultés de réhabilitation rencontrées sur cet espace, nous soutenons la demande formulée par la CCI d'extension du périmètre NS pour permettre la viabilité économique du projet, donc son aboutissement.

4 - Franchissement du Saucats

Le PADD mentionne page 7, la création d'une voie de franchissement du Saucats et envisage une réflexion sur la possibilité d'une liaison supplémentaire sur le secteur du Coudougney.

Jusque-là, la municipalité a toujours présenté le positionnement d'un pont sur le secteur de Filleau, avec seulement un franchissement doux à étudier sur le secteur du Coudougney.

Cependant, nous constatons que cet emplacement prévu au niveau de la Zac de Filleau ne figure ni sur le plan de zonage, ni sur la liste des emplacements réservés, que le règlement de la zone UF de Filleau (page 87- article 3.1) mentionne ' *qu'aucun nouvel accès ne sera autorisé* '.

Par contre, sur le rapport des OAP qui présente p. 15 et 16 l'OAP du Coudougney, les 2 franchissements (doux et voirie de desserte) sont identifiés.

- Le pont franchissant le Saucats au niveau de la Zac de Filleau est-il toujours d'actualité ?
Si oui, serait-il possible de l'identifier plus clairement dans cette révision du PLU?
- D'autre part, puisque l'urbanisation du quartier de Coudougney-Sourigüey doit être repensée, nous serions favorables à donner la priorité à la création d'un pont sur ce secteur plutôt que sur le secteur de Filleau, qui, à notre avis apportera beaucoup de nuisances aux résidents installés, à la clientèle de l'hôtel, etc... (cf. dossier de nos observations suite à avis des PPA)

5- La Lignière - Monplaisir

La révision du PLU présente à ce jour une ouverture en UE d'une partie de cet espace classé N au PLU actuel, positionnée sur la partie Ouest du domaine. Cette orientation est une des dernières modifications apportées au projet de révision du PLU.

- Sur le PADD (haut de la page 10), la phrase « *Aménager en parc public le pré situé en contrebas du Château de la Linière et préserver le point de vue sur le château depuis l'avenue du Château* » ne devrait-elle pas être reprise ?
- Cette ouverture en UE n'est pas traitée par l'étude environnementale. Quelle en est la raison ?
- Ce bâtiment n'a pas été identifié comme ' *Elément du Patrimoine à Protéger* '. Nous pensons qu'il devrait figurer sur cette liste. Pourquoi n'y est-il pas ?

6 - Zonage

- Est-il raisonnable d'ouvrir à l'urbanisation une zone non desservie à ce jour par le réseau d'assainissement?
- Quelles raisons justifient la mutation d'une zone Agricole au PLU actuel en zone Naturelle quand une partie de la zone est à ce jour exploitée par un agriculteur ?
- Pourquoi les hameaux historiques n'ont-ils pas tous été traités de la même façon ?
Pour exemple : tout le hameau de Moras est en UH, y compris les dernières constructions récentes ou en cours, ce n'est pas le même découpage à Ninon qui garde une zone UP, avec en plus un projet important de constructions à venir pour lesquelles préserver l'identité du hameau par une exigence architecturale nous paraît souhaitable.
Concernant Bergey, qu'est-ce qui justifie l'isolement d'une seule maison en zone A ?

- Le secteur de Saute-Grit, proposé en Stecal au PADD de Novembre 2016 a été supprimé dans la version suivante du PADD qui n'a gardé que le secteur du Portail. Ces 2 secteurs se ressemblent, constructibles au POS, déclassés au PLU de 2004, proches du bourg, etc.. , Saute-Grit bénéficiant en plus du réseau d'assainissement, quelle a été la raison de sa suppression à devenir un Stecal ?
- Le déclassé en Agricole de la parcelle BO 23 à Chanteloiseau est sévère. Peut-il être reconsidéré ?
- Nous pensons qu'une allée longeant le haut du stade du bourg et permettant l'accès au collège des élèves qui seraient déposés en voiture coté Esprit des Lois serait judicieuse (désengorgement de l'avenue Capdeville, seul accès aujourd'hui bus, véhicules, vélos, piétons). Si cette proposition est retenue, s'assurer que cet accès serait bien possible via la zone UE, sinon diminuer d'autant la zone UB pour garder ce passage.

7 - OAP

- L'OAP du Coudougney inclut des maisons d'habitation existantes classées en UM et UC. Quelles sont les conséquences de cette appartenance à l'OAP pour les propriétaires ?
- Même question pour les terrains nus classés constructibles au PLU actuel qui ont été inclus dans une OAP : celle du Mayne et celle de Couquereau (parcelles entières et parcelle découpée), en gardant leur classement, respectivement UD et UP.

Est-ce que cette situation pourrait aboutir à une expropriation ?

- Par ailleurs, notre avis est qu'imposer une OAP sur ces 2 cas (excepté l'emprise de l'OAP sur la parcelle découpée à Couquereau) peut s'entendre mais il n'est pas soutenable avec le fait que ce choix d'OAP n'ait pas été retenu sur Feytaud, alors qu'il s'agit là d'une ouverture à l'urbanisation de cette parcelle qui a sensiblement la même taille, où de plus, une extension de réseau d'assainissement est prévue.

Pourquoi ce choix d'OAP n'a-t-il pas été appliqué à Feytaud ?

8 - Règlement des zones

Zones A et N

- Est-il logique d'imposer des distances d'implantation des constructions supérieures dans la zone UP en comparaison aux distances autorisées en zones A et N par rapport aux limites d'emprise parcellaire ?
- Article 1.11 (Zone A) et 1.8 (Zone N) : « *L'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU et **régulièrement édifiées** à sous-destination de logement est autorisée à condition* ». Quels sont les critères ou documents qui permettent de déterminer qu'une construction a été régulièrement édifée sur une zone A ou N ?
→ à détailler dans le règlement pour éviter toute ambiguïté
- Il est beaucoup question de Développement Durable dans le Scot et la commune possède une belle superficie de zones agricoles, pas toutes plantées en vigne. Nous pensons que le PLU aurait pu aussi répondre aux encouragements du Scot en intégrant quelque part dans son PLU (zonage, règlement de la zone A ou autre), quelque-chose qui atteste de sa volonté d'accueillir voire de soutenir l'installation d'une nouvelle exploitation sur la commune (production de proximité, etc..).
- Même réflexion pour permettre de développer un espace de jardins partagés, proche du bourg (le manque de jardins étant une des raisons de la vacance des logements dans le centre-bourg).

Zone N à Feytaud

La profondeur de cette zone N, entre la zone UP et la limite de la commune nous paraît démesurée :

La rouille de Mons ne justifie pas une telle profondeur, il existe une construction en zone N, ce secteur est équipé des réseaux, il est pour partie dans l'enveloppe urbaine du Scot et nous savons maintenant que nous devons chercher un peu de densification sur les coteaux.

- Pour ces raisons et aussi pour répondre au souci de vieillissement constaté dans certains quartiers, nous demandons à ce que cette zone N soit réduite en profondeur, de la même façon que ça a été fait pour celle d'Avignon, pour donner cette possibilité d'urbanisation d'espaces qui, au PLU actuel, ne l'étaient pas.

Zone UP (eq. Udp au PLU actuel)

- Alors que sur toutes les zones, les distances séparatives ont été diminuées par rapport au PLU actuel pour aller dans le sens d'une densification un peu plus importante dans les secteurs déjà construits, seule, sur la zone UP, en premier rang, la distance d'implantation a été augmentée pour passer de 4m en classement UDP à 6m.

Ce règlement peut rendre un terrain presque inconstructible et empêchera les quelques cas possibles d'une parcellisation en façade d'un secteur déjà construit, avec les réseaux, etc..

- Quel est l'intérêt ? cette mesure nous paraît contraire aux objectifs fixés par le Scot et les PPA.
- Article 2.19 : « *Compte tenu du caractère de la zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour* »
 - Cet article est trop subjectif, il peut autoriser des décisions impossibles à contester. Peut-il être repris ?

9 – Zone tampon

- Sur le PADD, page 5, en fin du paragraphe explicatif de la mise en place de zones tampon, supprimer '*les espaces naturels ou forestiers*' puisque le critère retenu a été modifié lors du débat pour ne placer des zones tampon que sur des zones à urbanisation future en lisière des espaces agricoles.
- Les zones tampon n'ayant été positionnées que sur les zones UP (à vérifier), comment sera géré le cas possible des futures parcellisations de zones Uxx, en lisière d'espaces agricoles ?
- Nous proposons de positionner une zone tampon (peut-être inférieure à 10m) entre la zone ouverte à l'urbanisation en UC et le cimetière. Il ne s'agit pas là des mêmes raisons de conflit d'usage que dans le cas des espaces agricoles mais le cimetière est tout de même un lieu particulier.

les conseillers municipaux :

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