

**Décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
(MRAe) de Nouvelle-Aquitaine, après examen au cas par cas, sur
la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la
commune de Saucats (33)**

N° MRAe 2022DKNA227

dossier KPP-2022-13147

**Décision après examen au cas par cas
en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme**

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la Région Nouvelle-Aquitaine

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-1 et suivants ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

Vu le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 relatif à l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés du 11 août 2020, du 2 juin 2021, du 23 novembre 2021 et du 16 juin 2022 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu la décision du 16 juin 2022 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale portant délégation de compétence à ses membres pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas présentées au titre des articles R. 122-18 du Code de l'environnement et R. 104-28 du Code de l'urbanisme ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro de dossier figurant dans l'encadré ci-dessus, déposée par la commune de Saucats, reçue le 29 août 2022, par laquelle celle-ci demande à la Mission Régionale d'Autorité environnementale s'il est nécessaire de réaliser une évaluation environnementale à l'occasion du projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Saucats (33) ;

Vu l'avis de l'Agence régionale de santé en date du 29 septembre 2022 ;

Considérant que la commune de Saucats, 3 156 habitants d'après les données de l'INSEE en 2018, sur un territoire de 89,15 km², souhaite apporter une modification simplifiée n°1 à son plan local d'urbanisme (PLU), approuvé le 25 juin 2018 et ayant fait l'objet de l'avis¹ de la MRAE n°2018ANA9 en date du 31 décembre 2018 ;

Considérant que le projet de modification n°1 a pour objet :

- la redéfinition de la structure du tissu urbain des secteurs du cœur de bourg Ua, des secteurs périphériques Ub et Uc pour clarifier et maîtriser le développement sur le territoire, sans incidence sur les droits à construire ;
- le classement de deux secteurs dans une nouvelle zone Ue à vocation d'équipements ;
- le reclassement des parcelles A 774, A 775 ainsi que les parties de parcelles A 2204 et A 776 en secteur naturel protégé Np ;
- la suppression ou la modification de certaines orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- l'ajout de huit emplacements réservés, n°17 à n°22 en vue de la création de liaisons douces, n°23 pour un point de raccordement de l'eau potable et n°24 pour l'élargissement et la sécurisation de trottoir ;
- la création d'espaces verts protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme en milieu urbain au vu de leur qualité paysagère, végétale ou arboricole, identifiés dans le règlement graphique ;
- la modification du règlement écrit pour :
 - encadrer en zones U (hors secteurs Uh et Ux) le stationnement et le nombre de places de vélos pour les projets d'habitat collectif, de commerces et d'activités ;
 - fixer un seuil minimum de logements sociaux en sous-secteur Uao1 ;
 - interdire en secteur dédié à l'exploitation forestière Nf le changement de destination ainsi que les annexes et les extensions destinées aux stands de tir, autoriser l'implantation des extensions des constructions à dix mètres par rapport aux limites séparatives et autoriser les toits-terrasses ;
 - modifier la réglementation relative aux implantations des constructions ainsi que l'emprise au sol dans les secteurs Uh et Ub, corriger une erreur matérielle relative à la règle de stationnement en secteur Ua et Uao1 et limiter la hauteur des constructions en secteur Ua ;

Considérant que la création de la zone Ue à vocation d'équipements a pour objectif de réserver une parcelle communale et l'espace culturel et sportif « La Ruche » existant au développement de futurs projets communaux ;

Considérant que le secteur Np correspond à des espaces à protéger, localisés dans le site Nature 2000 *Réseau hydrographique du Gât Mort et du Saucats* ; que le reclassement des quatre parcelles en secteur naturel protégé Np permettra également de prendre en compte leur sensibilité élevée aux risques de remontée de nappes et aux feux de forêts ;

Considérant que, selon le dossier, le projet prévoit de limiter l'urbanisation dans les secteurs constructibles Uh de certains hameaux en raison de dysfonctionnements de la gestion des eaux pluviales observés dans ces secteurs ; que dans ce cadre, les OAP des hameaux de Marheuil et de Pouchau en zone Uh sont supprimées ; que l'état d'avancement de l'élaboration du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales annoncé dans le dossier devra être précisé ;

Considérant que les dispositions en matière de stationnement pour les vélos dans le centre-bourg sont prévues pour limiter les déplacements de voiture et favoriser les cheminements doux ;

Concluant, qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Saucats (33) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine selon l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

1 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2017_5574_e_plu_saucats_a_dh_signe.pdf

Décide :

Article 1^{er} :

En application des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du Code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne responsable, le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Saucats (33) **n'est pas soumis à évaluation environnementale**.

Article 2 :

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Saucats (33) est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications.

Article 3 :

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission Régionale d'Autorité environnementale <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr> En outre, en application de l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

À Bordeaux, le 28 octobre 2022

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégataire

Signé

Annick Bonneville

<i>Voies et délais de recours</i>

1 - décision soumettant à la réalisation d'une évaluation environnementale :

Le recours administratif préalable est **obligatoire** sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux.

Il doit être formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision sur le site internet de l'autorité environnementale et adressé à **Monsieur le Président de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale**

Recours gracieux, hiérarchique et contentieux, dans les conditions de droit commun.

2 - décision dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale :

Les décisions dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale étant considérées comme des actes préparatoires ne faisant pas grief, elles ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'un recours.

Toutefois, elles pourront être contestées à l'appui d'un recours contentieux dirigé contre la décision d'approbation du plan, schéma ou programme.



COMMUNE DE SAUCATS
PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N°1

ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE - DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS



Altereo
Agence Sud-Ouest
19 Rue Pablo Neruda
33140 VILLENAVE-D'ORNON
Tél : 05 56 64 86 25



éveilleurs d'intelligences environnementales®

www.altereo.fr

Identification du document

Élément	
Document	Évaluation environnementale - Demande d'examen au cas par cas Modification n°1 du PLU de la commune de Saucats
Version	01/07/2022
Rédacteur	MBR
Vérificateur	BEP



Sommaire

1. INTITULÉ DU PROJET	4
2. IDENTIFICATION DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE.....	4
3. CARACTÉRISTIQUE DE LA PROCÉDURE.....	4
4. SENSIBILITÉ ENVIRONNEMENTALE DU TERRITOIRE CONCERNÉ PAR LA PROCÉDURE ET CARACTÉRISTIQUES DE L'IMPACT POTENTIEL DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE.....	8
5. ANNEXES	13

1. INTITULÉ DU PROJET

Territoire concerné	Commune de Saucats (33)
Procédure	Modification n°1 du Plan local d'urbanisme
Documents en vigueur	Le PLU a été approuvé le 25 juin 2018

2. IDENTIFICATION DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE

Personne publique responsable	Mairie de Saucats
Personne à contacter :	Bruno Clément
Adresse :	4 rue Louis Roger GIRAUDEAU, 33650 SAUCATS
Courriel :	mairie@saucats.fr

3. CARACTÉRISTIQUE DE LA PROCÉDURE

PRESENTATION DE LA COMMUNE	
Commune(s) concernée(s)	Commune de Saucats (33)
Nombre d'habitants	3 156 habitants (INSEE 2018)
Superficie de la commune	89 km ²
Superficie du territoire concerné par la modification du PLU	La modification porte sur l'évolution de zones dans l'enveloppe urbaine représentant environ 0,1 km ²

PRESENTATION DE LA PROCEDURE	
Grandes orientations (démographie, protection de l'environnement, économie, tourisme, équipements publics...)	Aucune modification n'est apportée au PADD. Les évolutions prévues s'inscrivent dans l'orientation n° 1 « <i>Maitriser le développement urbain et son intégration aux paysages naturels et forestiers</i> » et plus spécifiquement l'orientation visant à « <i>Privilégier le bourg de Saucats pour l'accueil de nouveaux habitants</i> ». Les évolutions prévues consistent en l'ajustement du zonage du tissu urbain de la commune pour mieux correspondre à sa structuration, et ne viennent donc pas remettre en cause les orientations portées par le PADD notamment d'« <i>organiser le renouvellement et de développement du bourg</i> ». cf annexe - PADD du PLU approuvé le 25 juin 2018 et mis en compatibilité par déclaration de projet approuvée le 23 septembre 2021.
Quelles sont les grandes évolutions réglementaires envisagées pour cette procédure ? Quelles sont les motivations de ce choix de procédure ?	Les évolutions réglementaires portant sur une évolution du plan de zonage visent à : - Redéfinir la structure des zones urbaines constitutives de l'enveloppe bâtie principale de la façon suivante : - Ua pour le cœur de bourg - Ub pour les secteurs périphériques du bourg - Uc pour les zones urbaines restantes - Revoir la délimitation des zones Uh en conservant l'objectif de maintien de l'aération des hameaux existants - Intégration d'une zone AU à une zone Ub d'une zone AU à une zone Uc - Création d'un sous-secteur Ue - Supprimer la possibilité de changement de destination en zone Nf pour mieux préserver les activités et usages de ce secteur - Ajout de parcelles en zone Np Les évolutions portées au règlement écrit consistent en : - Encadrement du stationnement réservé aux vélos pour les projets d'habitation collective, de commerces et d'activités, en zones U, hors secteurs Ub et Ux - Correction de l'absence de règle relative au stationnement en secteur Ua fixant un nombre de places par logement ; et modification de la règle fixant le nombre de places par logement pour les habitations allant jusqu'au T2 - Augmentation du pourcentage de logements sociaux fixé en secteur Uao1 dans le cadre de la servitude générale de mixité sociale - Création de la réglementation associée à la création du secteur Ue - Suppressions des règles liées aux sous-secteurs Uc1 et Uc2 du fait de leur intégration à la zone UC - Mise à jour des règles de la zone Nf pour interdire le changement de destination, ajouter un recul par rapport aux limites séparatives, interdire les annexes et extensions destinés aux stands de tirs et autoriser les toits-terrasses - Modification des règles concernant le secteur Ub pour concentrer le développement de la construction en zone Ua tout en maîtrisant la construction dans les autres secteurs, afin de respecter le rythme du PLH et la capacité d'accueil des écoles

	• Modification des règles relatives aux implantations des constructions en zone Uh pour maintenir l'aération des hameaux • Modification des règles de hauteur en zone Ua pour restreindre l'augmentation démographique afin de respecter les objectifs du PLH fixant un objectif de 20 logements par an • Modification des règles relatives aux accès et voirie pour maîtriser la constructibilité en secteurs de hameaux Uh Autres évolutions : • Suppression des OAP en zones Uh pour maîtriser la constructibilité • Modification de la liste des emplacements réservés pour ajouts d'ER pour créations de liaisons douces, d'un point de raccordement eaux potables et d'un élargissement et sécurisation du trottoir • Création d'espaces verts protégés (EVP) pour préserver les espaces verts urbains (prescription graphique + ajout d'une règle à l'article 3 du règlement) Cf annexe – Détails des évolutions présentés dans la notice explicative. CHOIX DE LA PROCEDURE Ces modifications envisagées n'ont pas pour objet de : - changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; - réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; - réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. - d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six¹ ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. - créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. Au regard des dispositions de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, il apparaît donc nécessaire de soumettre le projet de modification à enquête publique, réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, puisque cette procédure permet des évolutions ayant pour effet : • Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; • Soit de diminuer les possibilités de construire ; • Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
--	---

¹ Évolution liée à la Loi Climat & Résilience : Les zones AU non ouvertes dans les 6 ans suivants leur création, hors acquisitions effectuées dans les zones concernées par les acteurs publics (art . L 151-31 4° CU) ne pourront être ouvertes par procédure de modification du PLU. L'âge de la zone AU désormais pris en compte est de 6 ans, au lieu des 9 ans applicables avant la loi (22 août 2021), sauf si cette zone AU a été délimitée avant le 1er janvier 2018 (subsiste alors dans ce cas le délai de 9 ans).

PRESENTATION DE LA PROCEDURE	
Le projet sera soumis à d'autre(s) type(s) de procédure(s) ou consultation(s) réglementaire(s) (exemples : Avis de la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles, ou fera l'objet d'une enquête publique conjointe avec une (ou plusieurs) autre(s) procédure(s) (exemples : procédure de modification du périmètre de protection des Monuments Historiques, d'AVAP, zonage d'assainissement...))	Concernant l'impact sur des zones A ou N, la procédure d'évolution prévoit : - La suppression de la possibilité de changement de destination en zone Nf - La mise à jour des règles de la zone Nf pour ajouter un recul par rapport aux limites séparatives, interdire les annexes et extensions destinés aux stands de tirs et autoriser les toits-terrasses - Le passage en zone Np de parcelles initialement en zone U pour les rendre inconstructibles en raison de leur caractère inondable
Le projet est concerné par : Un SCoT / Un Schéma de secteur	La commune de Saucats est couverte par : - le SRADDET de Nouvelle Aquitaine approuvé le 27 mars 2020 - le SCoT de l'aire métropolitaine de bordelaise, approuvé par les élus du Comité Syndical du Sysdau le 13 février 2014
Un SDAGE et/ou SAGE	La commune de Saucats est couverte par : - le SDAGE ADOUR GARONNE 2016-2021 approuvé par arrêté du Préfet Coordonnateur du bassin Adour-Garonne en date du 1er décembre 2015 - le SAGE "Nappes Profondes de la Gironde" approuvé par arrêté préfectoral en date du 25 novembre 2003 et révisé le 18 juin 2013 - le SAGE « Vallée de la Garonne » approuvé par arrêté interpréfectoral en date du 21 juillet 2020
Un PNR ? Si oui, lequel ?	Saucats est limitrophe au Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne mais le territoire communal et les secteurs modifiés ne sont pas inclus dans le PNR.

4. SENSIBILITÉ ENVIRONNEMENTALE DU TERRITOIRE CONCERNÉ PAR LA PROCÉDURE ET CARACTÉRISTIQUES DE L'IMPACT POTENTIEL DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE

ESPACES AGRICOLES NATURELS FORESTIERS	
Le projet concerne-t-il directement ou indirectement des espaces agricoles ?	NON Les évolutions du zonage et du règlement portent sur des zones actuellement en U, AU ou N.
Le projet concerne-t-il directement ou indirectement des espaces boisés ?	OUI Une des modifications porte sur la mise à jour de règle en zone Nf mais prévoit un impact positif puisqu'elle supprime la possibilité de changement de destination, ajoute une distance minimum d'implantation par rapport aux limites séparatives et autorise les toits-terrasses.
Dans le cadre d'une procédure d'évolution, le projet concerne-t-il des zones identifiées naturelles, forestières ou agricoles protégées au titre d'un document d'urbanisme existant ?	Le plan de zonage du PLU en vigueur comprend un EBC aux abords de la rivière. Le projet de modification ne vient pas modifier ou impacter cet EBC. Le plan de zonage du PLU en vigueur comprend une zone Np qui correspond à des espaces remarquables et sensibles à protéger. Le site Natura 2000 « du Gât Mort et du Saucats », les ZNIEFF de type 1 et 2, la réserve naturelle géologique et les espaces soumis à la zone de préemption ENS ont été circonscrit au sein de cette même zone afin de limiter tout impact néfaste. Le projet de modification ne vient pas modifier ou impacter cette zone. La commune est concernée par la servitude AC3 « Réserves naturelles et zones de protection de celle-ci » correspondant à la réserve zoologique de Saucats et La Brede. L'emprise de la servitude est couverte par le zonage Np visant à protéger les espaces sensibles, qui n'est pas modifié ou impacté par le projet de modification. cf annexe 2 : Plan de zonage du PLU en vigueur cf annexe 4: Plan des prescriptions surfaciques du PLU en vigueur cf annexe 3 : Plan des servitudes d'utilité publique

MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE	
Le projet concerne-t-il directement ou indirectement une zone Natura 2000 (dans un rayon de 15 km) ?	NON Une zone Natura 2000 est présente sur la commune ou limitrophe : - Natura 2000 Directive Habitat – Réseau du Gât Mort et du Saucats (FR7200797) La zone Natura 2000 longe le sud de l'enveloppe urbaine de la commune. Le zonage dédié à la préservation de cette zone n'est pas modifié.
Le projet concerne-t-il directement ou indirectement une zone importante pour la conservation des oiseaux (ZICO) ?	NON

Le projet concerne-t-il directement ou indirectement une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou parc naturel régional (PNR) ?	NON
Le projet concerne-t-il directement ou indirectement une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) ?	3 ZNIEFF sont recensées sur le territoire : - Deux ZNIEFF de Type 1 : - o ZNIEFF type 1 (720014198) Lagune ronde de Saucats - o ZNIEFF type 1 (720030024) Ancienne gravière du Marquis - Une ZNIEFF de Type 2 : - o ZNIEFF Type 2 (720030023) Le Saucats Les points de la présente modification ne sont pas localisés sur les trois ZNIEFF qui concernent la commune de Saucats. La présente modification n'a pas d'impacts sur ces zones de protections environnementales. cf annexe 5 : Pièce 1.1 du PLU en vigueur, Carte de synthèse de l'EIE p.48 « Milieux faisant l'objet de mesures de protection ou d'inventaire »
Le projet concerne-t-il directement ou indirectement un arrêté préfectoral de protection de biotope ?	NON
Le projet concerne-t-il directement ou indirectement une continuité écologique repérée par la commune ou l'intercommunalité, par un document de rang supérieur (SCoT, DTA...) ?	NON Le SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise localise des orientations visant à « maintenir et préserver la qualité des continuités naturelles majeures » et des liaisons écologiques et paysagères à maintenir et préserver. Certaines sont localisées sur la commune mais hors enveloppe urbaine. Les modifications apportées n'impactent pas ces continuités.
Le projet concerne-t-il directement ou indirectement une zone humide ?	NON Les zones de lagunes sont protégées au plan de zonage par le zonage Np. Le projet de modification ne vient pas modifier ou impacter cette zone.

PAYSAGE PATRIMOINE NATUREL ET BATI

Le projet concerne-t-il directement ou indirectement des éléments majeurs du patrimoine bâti (monuments historiques et leurs périmètres de protection, élément inscrit au patrimoine de l'UNESCO, sites archéologique)	NON La commune recense une servitude de protection des abords des monuments historiques correspondant au monument aux Martyrs de la Résistance du Sud-Ouest dit « mémorial de la ferme de Richemont ». Le projet n'est pas compris dans le périmètre de cette servitude. cf annexe 3 : Plan des servitudes d'utilité publique
Le projet concerne-t-il directement ou indirectement un site classé ou projet de site classé	NON La commune de Saucats n'est pas concernée par un site classé ou par un projet de site classé.
Le projet concerne-t-il directement ou indirectement un site inscrit ou projet de site inscrit	NON La commune de Saucats n'est pas concernée par un site inscrit ou par un projet de site inscrit

Le projet concerne-t-il directement ou indirectement une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou Aire de mise en valeur du patrimoine (AVAP)	NON La commune ne fait pas l'objet d'une ZPPAUP ou d'un SPR.
Le projet concerne-t-il directement ou indirectement un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV)	NON La commune de Saucats n'est pas concernée par un PSMV.
Le projet impacte-t-il directement ou indirectement des perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur (ScoT, DTA...)	NON Les points de la présente modification ne concernant pas des éléments des paysages identifiés comme à préserver dans les documents supra-communaux.

RESSOURCES EN EAU

Le projet impacte-t-il directement ou indirectement un périmètre de protection (immédiat, rapproché, éloigné) d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine.	NON Les deux forages « Champ de Foire » et « Troquereau » ont fait l'objet de deux arrêtés préfectoraux en date du 4 novembre 2011 et 24 septembre 1990, portant définition de périmètres de protection immédiate et rapprochée confondus. Les secteurs de modification ne sont pas situés dans ces périmètres.
Les ressources en eau sont-elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins présents et futurs pour l'alimentation en eau potable et pour les autres usages ?	OUI Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur approuvé en juin 2018 présente en annexes le plan du réseau d'eau potable sur la commune. Le projet de PADD et les projets de renouvellement et d'ouvertures à l'urbanisation (OAP, zones 1AU et U) du PLU en vigueur étaient compatibles avec le réseau d'eau potable ; les ressources étaient suffisantes pour ces projets. Le PLU ne change pas l'économie générale du PADD et ne développe pas de nouvelles zones de projets en U et AU. Le projet de la présente modification n'entraînera donc pas d'effets négatifs sur les ressources en eau potable.
Le système d'assainissement a-t-il une capacité suffisante pour les besoins présents et futurs du territoire et des autres territoires qui y sont raccordés ?	OUI Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur approuvé en juin 2018 présente en annexes le plan du réseau d'assainissement sur la commune. Le projet de PADD et les projets de renouvellement et d'ouvertures à l'urbanisation (OAP, zones 1AU et U) du PLU en vigueur étaient compatibles avec le réseau et le système d'assainissement. Le PLU ne change pas l'économie générale du PADD et ne développe pas de nouvelles zones de projets en U et AU. Le projet de la présente modification n'entraînera donc pas d'effets négatifs sur le réseau d'eau usées.
Des démarches sont-elles entreprises pour garantir la bonne gestion des eaux pluviales sur le territoire ?	OUI Une des évolutions apportées au PLU via le projet de modification vise à limiter l'urbanisation des hameaux en zone UH, ceci pour limiter les problématiques de gestion des eaux pluviales observées sur ces secteurs.

SOLS , SOUS-SOLS, DECHETS	
Le projet concerne-t-il directement ou indirectement des sites et sols pollués ou potentiellement pollués (base de données BASOL)	NON Aucuns sites n'est répertorié au sein de la base BASOL sur la commune de Saucats.
Le projet concerne-t-il directement ou indirectement d'anciens sites industriels et activités de services (base de données BASIAS)	NON 4 sites industriels dont l'activité a cessé sont répertoriés sur la base BASIAS, dont 2 sont localisés dans l'enveloppe urbaine. Les modifications portées au PLU n'impactent pas ces secteurs. Cf p.76 et 77 du rapport de présentation
Le projet concerne-t-il directement ou indirectement des carrières et/ou projets de création ou d'extension de carrières	NON La commune de Saucats dispose d'une carrière classée en zone Nc. Les points de la présente modification ne concernent pas ce secteur et n'ont pas d'impacts sur celui-ci.

RISQUES ET NUISANCES	
Le projet concerne-t-il directement ou indirectement des risques ou aléas naturels (inondations, mouvement de terrain, coulées de boues...), industriels, technologiques, miniers connus	NON Le territoire est concerné par des secteurs soumis au risque inondation, aux mouvement de terrains identifiés aux abords du Saucats, à la remontée de nappes et aux incendies. Cf annexe 5 : carte p.70 de l'EIE Le projet de modification n'impacte ces secteurs.
Le projet concerne-t-il directement ou indirectement des plans de prévention des risques (naturels, technologiques, miniers) approuvés ou en cours d'élaboration	NON La commune n'est pas couverte pas un ou des plans de prévention des risques.
Le projet concerne-t-il directement ou indirectement des nuisances connues (sonores, lumineuses, vibratoires, olfactives) ou projets susceptibles d'entraîner de telles nuisances	NON
Le projet concerne-t-il directement ou indirectement un plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou Arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures	NON La commune est couverte par un plan d'exposition au bruit des aérodrômes qui concerne une pointe nord de son territoire, et par un plan d'exposition au bruit routier. Le projet de modification n'apporte pas d'évolution en lien avec ces plans.

AIR, ENERGIE, CLIMAT	
Y-a-t-il un plan de protection de l'atmosphère (PPA)	NON
Enjeux spécifiques relevés par le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) et/ou le plan climat énergie territorial (PCET)	Le SRADDET remplace le SRCAE et le PCET. Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durables et d'Égalité des Territoires de la région Nouvelle Aquitaine n'identifie pas d'enjeux spécifique en matière d'air, climat et énergie sur la commune de Saucats.
Le projet concerne-t-il directement ou indirectement un parc éolien ou parc Photovoltaïque existant ou en projet	NON La commune de Saucats dispose d'un sous-secteur en zone N dédié au développement des énergies photovoltaïques. La présente modification n'impacte pas directement ou indirectement cette zone puisqu'elle concerne principalement les zones urbaines de la commune.

5. ANNEXES

ANNEXE 1 - PADD du PLU de la commune de Saucats

ANNEXE 2 – Plan de zonage du PLU en vigueur

ANNEXE 3 - Plan des servitudes d'utilité publique du PLU en vigueur

ANNEXE 4 - Plan des prescriptions surfaciques du PLU en vigueur

ANNEXE 5 - Etat Initial de l'Environnement du PLU en vigueur

VIII) Nature et thématique des questionnements des intervenants (les termes des observations reproduits à l'identique).

RELEVÉ DES CONTRIBUTIONS

Intervenants	Numérotation des contributions	Thématique abordée	Observations	Recommandations	Réserves
Lors des permanences					
9 janvier 2023					
	CONTRIB 1 M FEVIN	Zonage	L'intervenant avait fait part (au moment de la décision d'ouverture de l'enquête publique) à la municipalité de son souhait de voir son terrain non viabilisé (qu'il considère comme enclavé au sein d'une lot déjà construit) être considéré comme constructible malgré une 1ere demande de PC rejetée. Il indique que lors de l'enquête publique de 2018, le commissaire enquêteur lui aurait indiqué que cette « dent creuse » avait vocation à obtenir un nouveau classement car		Dans le PLU et le SCOT, les parcelles ne sont pas constructibles.

			compatible avec le SCOT selon lui. Selon lui, sa situation n'aurait pas été réexaminée malgré ses demandes.		
	CONTRIB <u>Orale 1</u> Mme MARZABAL Claudine	Zonage	L'intervenante constate et regrette que le terrain dont elle est propriétaire sera, à l'aune de cette modification, déclassée et placée en zone N (et non plus U du fait de la prise en compte par le PLU du potentiel risque inondation. Elle estime que la cartographie produite à l'appui du dossier ne lui permet pas de visualiser l'existence du risque et du potentiel		Cf avis de la MRAE du 28/10/2022. Il est indispensable de préciser que la limitation de l'urbanisation en zone Uh est nécessaire en raison de dysfonctionnements de la gestion des eaux pluviales observés dans ces secteurs.
26 janvier 2023	CONTRIB 2 Mme ROUSSELOT Manuscrite	Zonage	L'intervenante, Co fondatrice du pôle médical de santé de Saucats souhaite s'enquérir des futures évolutions potentielles du pôle au regard des possibilités de construire dans la		L'extension du pôle médical sera possible, car il s'agit d'un bâtiment d'intérêt collectif (voir article 2.1.2. du règlement).

			zone où il est installé (2 médecins en plus à l'avenir)		
	CONTRIB 3 Mme Yvette CASSAGNE	Zonage	L'intervenante intervient au nom des résidents du quartier de Peyon, situé en zone agricole et exprime le souhait de voir cette classification maintenue afin d'éviter l'arrivée de nouveaux résidents (150) en lien avec le projet d'implantation d'un futur parc photovoltaïque.		Aucune évolution de cette zone n'est prévue dans le projet de modification. L'accueil d'un projet photovoltaïque n'a pas de lien direct avec l'accueil de nouveaux résidents.
7 Février 2023	CONTRIB 4 Mme KLEIN	Zonage	L'intervenante qui dispose d'un terrain classé 707 attendant à sa zone d'habitation, souhaite que ce terrain classé N devienne constructible		La modification d'un terrain classée en zone naturelle (N) n'est pas possible dans le cadre d'une modification de droit commun (procédure en cours).
	CONTRIB 5 M AMON CLEMENT	Zonage	Ce couple d'intervenant dispose d'une autorisation de DP en Zone Uh et souhaite savoir si le point 16 du projet de modifications les impacte. Il		Les autorisations d'urbanisme délivrées avant l'approbation de la modification en cours restent valides sur la base du PLU opposable au moment de leur délivrance. Cette remarque est également valable pour la modification des OAP.

			souhaite aussi vérifier que la disparition des OAP (visées aux points 20 à 24) ne les concerne pas.		
	CONTRIB 6 Mme ROUMEGOUS	Zonage	L'intervenante souhaite voir 2 parcelles être réintégrées en zone constructibles Uh dans le hameau de Pouchau.		La modification d'un terrain classé en zone naturelle (N) ou agricole (A) n'est pas possible dans le cadre d'une modification de droit commun (procédure en cours). Certains hameaux sont concernés par des risques de remontées de nappes et feux de forêts. Il est rappelé que l'objectif de cette zone consiste à limiter le développement urbain de ces hameaux, avec des règles qui ne favorisent pas la densification. Néanmoins, une dynamique de densification plus importante que prévue au sein de ces secteurs est observée depuis l'approbation du PLU en 2018.
MRAE	PPA 1	Justification		L'état d'avancement de l'élaboration du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales annoncé dans le dossier devra être précisé	La notice de présentation sera complétée en précisant l'état d'avancement de l'élaboration du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales. Il est précisé que l'étude est en cours, la phase de diagnostic n'est à ce jour par encore terminée.
	PPA2	Règlementation	La décision favorable ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures		Information retenue.

			auxquelles ils sont soumis.		
	PPA3	Procédure	Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Saucats (33) est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications		Information retenue.
DDTM 33	PPA4	Stratégie de communication communale		La notice explicative mériterait des ajustements pour rendre la compréhension des objectifs communaux plus lisible au grand nombre	Avant toutes choses, la commune souhaite rappeler son souhait d'avoir travaillé la présentation de sa modification n°01 de manière claire et argumentée pour rendre facile et accessible la compréhension de sa démarche. Des compléments d'information et de justification sont néanmoins demandés. Ces derniers seront détaillés ci-dessous.
	PPA5	Procédure	La partie 2 « éléments de contexte de la modification 1 » n'apporte pas d'éclairage particulier sur la procédure	Le toilettage réglementaire recherché redistribue en profondeur les zones urbaines mais il conviendrait de justifier la raison des choix et des arbitrages	Les éléments de réponse présents dans ce document viendront ensuite compléter la notice de présentation de la modification n°01 au terme de l'enquête publique. Il est également précisé que ces modifications ont été travaillées en lien avec l'instauration d'un périmètre de prise en considération.
	PPA6	Stratégie de communication communale		Il conviendrait de présenter un bilan des dysfonctionnements antérieurs	

	PPA7	Justifications techniques		Point 1 : Justifier le changement apporté au centre bourg	Le secteur Ub au sud-est de la zone a été reclassé en zone Ua afin de compléter le secteur du centre-bourg et intégrer l'école, le Clos de l'école et le chemin de Réjouit. Jusqu'à présent ce secteur enclavé entre la zone Ua et la zone N possédait les mêmes règles que les autres secteurs pavillonnaires de premières couronnes du centre-bourg historique. Cette intégration permettra à ce secteur de se développer en cohérence avec les exigences architecturales et urbanistiques propres à la zone Ua (centre-bourg historique). L'augmentation de la zone Uao est directement liée avec à la création d'une zone Ue. Cette zone Ue a été créée afin de préserver le pré communal. Lors de la création de la zone Uao, il s'est avéré que l'occupation des parcelles 0718 et 0792 correspondait davantage à la zone Uao (à vocation d'habitat) qu'à la zone Ue (à vocation d'équipement public).
	PPA8	Justifications techniques		Point 2/4 : justifier la réduction de la zone Ub à 200m autour de la zone U a	Concernant le point n°2 : La zone Ub correspond au secteur pavillonnaire, en continuité directe du centre-bourg. Depuis l'approbation du PLU en 2018, les règles architecturales et urbanistiques ont permis une forte densification de cette zone. La commune souhaite concentrer le développement de la construction en zone Ua, tout en maîtrisant la construction dans les autres secteurs. A toutes fins utiles, il est rappelé l'orientation inscrite au PADD de révision générale approuvée en 2018 : « Privilégier le bourg de Saucats pour l'accueil de nouveaux habitants ». L'objectif est de restreindre l'augmentation démographique insuffisamment maîtrisée car les écoles ne sont pas en capacités de supporter une trop grande augmentation. Le PLH impose également un rythme de construction de 18 logements par an à ne pas dépasser. Afin de permettre un développement urbain en continuité avec le centre-bourg historique, la zone Ub a été réduite à une bande d'environ 200 mètres autour de la zone Ua (centre-bourg historique). Concernant le point n°4 : Ce point de modification est directement lié au point n°2, visant à redéfinir les différentes zones urbaines, notamment vis-à-vis de la dynamique observée de densification depuis l'approbation du PLU en 2018.

					À toutes fins utiles, il est rappelé l'orientation inscrite au PADD de révision générale approuvée en 2018 : « Privilégier le bourg de Saucats pour l'accueil de nouveaux habitants ». La transformation de la partie la plus éloignée en zone Uc (hors bande de 200m de la zone Ub, cf. point n°01) doit permettre à la commune de mieux maîtriser son développement, notamment vis-à-vis des objectifs du PLH qu'elle est tenue de respecter. Ce point de modification est également à lier avec le point n°12 de modification du règlement écrit, visant notamment à préserver la zone Uc d'une consommation de l'espace trop importante, non souhaitée et non maîtrisée (ex : réduction de l'emprise au sol, augmentation des reculs d'inconstructibilité vis-à-vis des limites parcellaires).
	PPA9	Justifications techniques		Point 4/12 expliquer la suppression des secteurs UC 1 et 2	Voir explications formulées pour le point n°4 Précision de l'article 2.1.2. : Entre la zone de recul de 5 mètres par rapport à l'emprise publique, et la zone des 5 mètres de recul par rapport à la limite de fond de parcelle, il est appliqué un taux de 20% d'emprise au sol.
	PPA10	Justifications techniques		Points 6 et 7 : Expliquer les choix sur la prise en compte des risques et protection des biens et des personnes. S'assurer de l'exhaustivité de cette prise en compte	Point 6 : Le changement de destination n'était pas justifié au regard de l'implantation de la parcelle en milieu forestier. Le foncier concerné par le point 7 est localisé dans un secteur soumis à une sensibilité très élevée au risque de remontée de nappes mais également dans un secteur soumis au risque feu de forêt. L'objectif de ce point de modification est de déclasser des secteurs constructibles en zone Np afin de les protéger pour les enjeux environnementaux et écologiques qui concernent ce secteur. Une erreur est par ailleurs relevée dans la notice de présentation : la mention du risque inondation est incorrecte, la motivation principale de ce point de modification est davantage orientée pour la préservation de l'environnement et la limitation du mitage en zone agricole.
	PPA11	Stratégie de communication communale		Point 9 : Procéder à un rappel des récentes opérations de logement social et de leur	Actuellement 32 logements sociaux sont présents sur la commune. Par ailleurs, le réaménagement du centre-bourg prévoit 10% de LLS dans les logements remobilisés.

				insuffisance quantitative par rapport aux objectifs et besoins communaux	
	PPA12	Stratégie de communication communale		Point 14 et 17 : Présenter en amont du rapport l'argument relatif à l'augmentation démographique incontrôlée	La notion d'augmentation démographique « incontrôlé » est considéré comme trop connoté, ne reflétant pas la réalité de la situation. La notice de présentation sera reprise, en précisant davantage l'enjeu lié à la capacité des écoles. Un complément à la notice sera réalisé à partir des chiffres INSEE entre 2013 et 2019.
	PPA 13	Justifications techniques		Point 16 et 18 : Intégrer dans la notice justificative la justification consistant à limiter l'urbanisation dans les secteurs constructibles Uh de certains hameaux en raison de dysfonctionnement de la gestion des eaux pluviales dans ces secteurs.	Le point 16 porte sur la modification des règles en matière d'implantation des constructions pour encadrer l'urbanisation des zones Uh. Certains hameaux sont concernés par des risques de remontées de nappes et de feux de forêts. Il est rappelé que l'objectif de cette zone consiste à limiter le développement urbain de ces hameaux, avec des règles qui ne favorisent pas la densification. Néanmoins, une dynamique de densification plus importante que prévue au sein de ces secteurs est observée depuis l'approbation du PLU en 2018. L'aération des hameaux existants était un objectif de la précédente révision du PLU (cf. page 5 du PADD). Les nouvelles règles travaillées sur ce secteur doivent permettre à la commune une atteinte de ces objectifs initialement formulés. Enfin, il est indispensable de préciser que la limitation de l'urbanisation en zone Uh est nécessaire en raison de dysfonctionnements de la gestion des eaux pluviales observés dans ces secteurs (cf. avis de la MRAe du 28/10/2022). Point 18 : Maîtriser la constructibilité des secteurs d'habitat diffus en zone Uh, ce qui évite la construction d'habitation en deuxième rideau.
Communauté de commune de Montesquieu	PPA14	Point 1 Justifications techniques	Le classement de l'intégralité de la zone Ub existante au sud-est du centre bourg en zone Ua interroge		Le secteur Ub au sud-est de la zone a été reclassé en zone Ua afin de compléter le secteur du centre-bourg et intégrer l'école, le Clos de l'école et le chemin de Réjouit. Jusqu'à présent ce secteur enclavé entre la zone Ua et la zone N possédait les mêmes règles que les autres secteurs pavillonnaires de premières

			et apparaît peu compréhensible car il s'agit d'une zone pavillonnaire		couronnes du centre-bourg historique. Cette intégration permettra à ce secteur de se développer en cohérence avec les exigences architecturales et urbanistiques propres à la zone Ua (centre-bourg historique).
	PPA15	Stratégie de communication communale	Risque de dysfonctionnement urbain en l'absence d'une programmation urbaine bien définie	Définir une programmation urbaine.	Le tissu urbain existant et la dynamique en cours sur ce secteur (justifiant par ailleurs ce point de modification spécifique) sont bien connus par la commune et ne nécessitent pas d'être encadrés par une programmation urbaine préalablement définie (ex : OAP).
	PPA16	Justifications techniques		Expliquer les choix et stratégies de la commune ayant justifié ces évolutions Ub etUa0	Le secteur Ub au sud-est de la zone a été reclassé en zone Ua afin de compléter le secteur du centre-bourg et intégrer l'école, le Clos de l'école et le chemin de Réjouit. Jusqu'à présent ce secteur enclavé entre la zone Ua et la zone N possédait les mêmes règles que les autres secteurs pavillonnaires de premières couronnes du centre-bourg historique. Cette intégration permettra à ce secteur de se développer en cohérence avec les exigences architecturales et urbanistiques propres à la zone Ua (centre-bourg historique). L'augmentation de la zone Uao est directement liée à la création d'une zone Ue. Cette zone Ue a été créée afin de préserver le pré communal. Lors de la création de la zone Uao, il s'est avéré que l'occupation des parcelles 0718 et 0792 correspondait davantage à la zone Uao (à vocation d'habitat) qu'à la zone Ue (à vocation d'équipement public). La zone Ub correspond au secteur pavillonnaire, en continuité directe du centre-bourg. Depuis l'approbation du PLU en 2018, les règles architecturales et urbanistiques ont permis une forte densification de cette zone. La commune souhaite concentrer le développement de la construction en zone Ua, tout en maîtrisant la construction dans les autres secteurs. À toutes fins utiles, il est rappelé l'orientation inscrite au PADD de révision générale approuvée en 2018 : « Privilégier le bourg de Saucats pour l'accueil de nouveaux habitants ».

					L'objectif est de restreindre l'augmentation démographique incontrôlée car les écoles ne sont pas en capacité de supporter une trop grande augmentation. Le PLH impose également un rythme de construction de 20 logements par an à ne pas dépasser. Afin de permettre un développement urbain en continuité avec le centre-bourg historique, la zone Ub a été réduit à une bande d'environ 200 mètres autour de la zone Ua (centre-bourg historique).
	PPA17	Justifications techniques		Affiner le secteur exclusif d'implantation commercial en zone urbaine dans les prescriptions et réservation du PLU afin de l'adapter au périmètre d'implantation souhaitée par la commune au sens de l'article L151-16 du code de l'urbanisme	Le secteur exclusif d'implantation commerciale ne fait pas l'objet de la présente modification. La question sera intégrée lors d'une prochaine modification ou révision du PLU.
	PPA18	Justifications techniques	Il aurait été intéressant d'intégrer la programmation de la CAB (convention d'aménagement du bourg) sous forme d'AOP pour simplifier la programmation et la sécurisation du montage du projet au regard des règles du PLU en vigueur	Renforcer la mixité sociale et fonctionnelle de l'espace projet en précisant une mixité de destination ou sous destination au sein d'une construction ou des règles différenciées entre rdc et étages supérieurs	
	PPA19		Justifications	Le PLU de Saucats mériterait de présenter	Prise en compte de la suggestion dans le document final.

				les caractéristiques de toutes les zones de son PLU pour mieux comprendre dans le règlement leurs spécificités	
	PPA20	Point 9 Stratégie de communication communale		Il convient d'encourager l'augmentation de la mixité sociale sur d'autres zones de la commune	Cela nécessiterait une réduction très importante des parcelles bâties et/ou la construction de bâtiments collectifs. La conséquence en serait une densification importante dans les hameaux, ce qui est incompatible avec la philosophie du projet, ainsi que les caractéristiques des réseaux (eau potable, assainissement et électricité).
	PPA21	Point 11 Règlementation,		Il serait opportun de supprimer dans les dispositions applicables à la zone U section 1/1221 la notion de direction pour les possibilités de construction à usage habitation puisque cette fonction ne légitime pas réellement d'une obligation de résidence sur site	Prise en compte de la demande en supprimant « en direction ».
	PPA22	Règlementation,		Nécessité de modifier les dispositions applicables à la zone U section 1/2111 implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées à la circulation	La mairie s'accorde pour clarifier la formulation de la manière suivante : <u>Le long des voies classées à grande circulation :</u> Hors agglomération, le long des RD 108 (du carrefour avec la RD651 jusqu'à la limite communale de La Brède), RD 211 et RD 1010, les constructions doivent être implantées en recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie.
	PPA23	Règlementation,		Suppression du terme « le long des autres voies » car redondant par rapport à l'article faisant référence aux	La mairie s'accorde pour clarifier la formulation de la manière suivante : <u>Le long des voies classées à grande circulation :</u> Hors agglomération, le long des RD 108 (du carrefour avec la RD651 jusqu'à la limite communale de La Brède), RD 211 et RD 1010, les constructions doivent être implantées en recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie.

				voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation	
	PPA24	Stratégie de communication communale		Mener une réflexion plus approfondie en matière d'insertion architecturale et paysagère en zone U	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.
	PPA25	Règlementation,		Nécessité d'intégrer un coefficient minimal de pleine terre au sein de la zone Ue au regard de l'article sur l'aménagement des surfaces libres (2.3.2). Ce coefficient (20 à 30%) favoriserait l'intégration paysagère des projets en zone Ue et permettrait de mieux gérer les eaux pluviales par infiltration et limiter les risques d'imperméabilisation des sols	Proposition retenue : La zone Ue concernant le pré communal a vocation à accueillir des équipements légers à destination des familles, et doit être préserver à raison d'un coefficient de pleine terre minimale de 80%. La zone Ue concernant la Plaine des sports, contiguë à La Ruche, étant destiné à recevoir des équipements publics d'ampleur, est soumise à un coefficient minimal de pleine terre de 10%. Il apparait nécessaire de différencier ces deux zones Ue. Il est proposé de nommer Ue1 le pré communal et Ue2 la plaine des sports contiguë à La Ruche.
	PPA26	Point 12 Règlement		Modification de l'article 2.1.1.1 de la zone Uc pour être opérationnel et conserver une cohérence avec le fonctionnement urbain de la commune Cf exemple de rédaction CCM	L'article 2.1.1.1. de la zone Uc est complété en ajoutant l'adverbe « également » au verbe « s'applique », concernant le recul minimal des constructions sur les terrains situés en façade de la RD 108, ce qui est cohérent avec les zones Ua, Ub et Uc.
	PPA27	Règlementation		Modification de l'article 2.1.2 de la zone Uc (même raison	Prise en compte de la remarque, voir réponse DDTM.

				que ci-dessus) et définir un pourcentage d'emprise au sol des constructions sur la totalité de la parcelle entre 20 et 30% par soucis de cohérence urbaine entre zones de la commune	Il est également proposé de supprimer le mot « restante » pour être sur la superficie totale de la parcelle (cf. extrait ci-dessous). 2.1.2. Emprise au sol <i>L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume au sol, débord et surplombs inclus. Elle est définie par l'application d'un pourcentage à la surface du terrain.</i> L'emprise au sol des constructions ne peut excéder : - o en secteur Ua, 60% de la superficie de la parcelle concernée. - o en sous-secteurs Uao et Uao1, 40% de la superficie de la parcelle concernée. - o en secteur Ub, 30% de la superficie de la parcelle concernée. - o en secteur Uc, au-delà d'une profondeur de 16,00 mètres à partir du recul adopté, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la superficie restante de la parcelle, sous réserve du respect d'un recul de 5 mètres par rapport aux limites de fond de parcelle. - o en secteur Ue, l'emprise au sol est laissée libre.
	PPA28	Point 13 Règlementation		Nécessité de préciser l'article 2.1.1.1 définissant les dispositions applicables au secteur Nf Cf exemple de rédaction CCM Instaurer une distance minimale	Instaurer une distance minimale de 10 mètres de recul par rapport à l'emprise publique en secteur Nf. La mairie propose une rédaction intégrant la remarque, tout en restant dans l'esprit de la règle initiale : 2.1.1.2. <u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et de fond de terrain</u> Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 4,00 mètres des limites séparatives. Une implantation différente est admise, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique : - o pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, - o lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli, - o lors d'une extension de constructions réalisée dans le prolongement du bâti existant, - o pour les piscines non couvertes. <i>et annexes</i> En secteur Nf Les extensions des constructions à usage d'habitation, les annexes, et les piscines non couvertes, doivent être édifiées à une distance minimale des 10,00 mètres des limites séparatives Une implantation différente est admise : - o pour l'extension d'une construction réalisée dans le prolongement du bâti existant.
	PPA29	Stratégie de communication communale		Mener une réflexion plus approfondie en matière d'insertion architecturale et paysagère pour les dispositions applicables à la zone N car les toitures terrasses pour l'ensemble de la zone N semblent peu appropriés	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure. La mairie profite néanmoins de cette recommandation pour revoir la formulation de la section 2.1.13 de la zone Uh avec la formulation suivante : 2.1.1.3. <u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres</u> En secteur Uh Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu, c'est-à-dire sans contiguïté, en respectant une distance horizontale (L) au moins égale à 16 mètres.

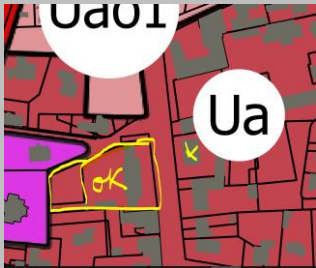
	PPA30	Point 14 Règlementation		Nécessité de préciser l'article 2.1.1.2 sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et de fond de terrain : Judicieux de supprimer la possibilité d'implantation différenciée pour les extensions de construction réalisées dans le prolongement du bâti existant afin de conserver une cohérence d'ensemble d'implantation du bâti en zone Ub.	La commune considère la recommandation comme intéressante et la retient potentiellement dans le cadre de la modification en cours, le délai de réponse à ces recommandations n'ayant pas encore permis de statuer sur l'adoption de cette modification.
	PPA31	Stratégie de communication communale		Mettre en œuvre un travail plus fin de programmation urbaine pour faciliter la mise en œuvre de l'objectif de restriction de l'augmentation démographique incontrôlée Cf pistes suggérées par CCM	Les mesures prises dans le cadre de cette modification méritent d'être évaluées, et cette évaluation participera de la réflexion qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.
	PPA32	Règlementation	Imposer un recul de 5 m sur fond de terrain ou de parcelle ne permet pas d'implanter les annexes en limite de fond en zoner Ub, ce qui est incohérent pour		Prise en compte de la recommandation. Est précisé que le recul de 5 mètres sur fond de terrain ou de parcelle ne s'applique pas aux annexes et aux piscines, dans la mesure où l'emprise totale de toutes les annexes n'excède pas 20m ² .

			faciliter l'insertion de ces dernières en zone Ub		
	PPA33	Point 24 Stratégie de communication communale		Il aurait été intéressant de présenter le projet « l'espace de rencontre »	La notice de présentation pourra être complétée en présentant ce projet.
	PPA34	Point 26 Règlementation	Certains EVP sont inappropriés pour certaines parcelles identifiées par la commune (dents creuses à prioriser pour la consommation foncière), voire non compatibles avec les objectifs et orientations du SCOT	Limiter le risque juridique	Concernant ce point, le SYSDAU n'a fait aucune remarque concernant les EVP. De plus, ceux-ci sont des espaces de verts de lotissements qu'il convient de protéger.
	PPA35	Règlementation		Affiner d'autres EVP afin de préserver les trames paysagères existantes.	
CONSEIL DÉPARTEMENTAL 33	PPA36	Patrimoine naturel		Renforcer le patrimoine naturel et les paysages de la commune dans le cadre de la modification du PLU :	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.
	PPA37	Patrimoine naturel	Cartographie CD	-sauvegarde des espaces naturels sensibles et des zones humides	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.
	PPA38	Patrimoine naturel	Cartographie CD	-le CD suggère le recours à l'application SIGORE Nouvelle aquitaine	Information retenue.

	PPA39	Patrimoine naturel	Cartographie CD	-Le CD suggère aux CC et aux communes de les accompagner (préemption, aides financières et assistance) dans la création de ZPENS (zones de prévention des espaces naturels sensibles)	Information retenue.
	PPA40	Patrimoine naturel	Cartographie CD	-le CD mentionne aussi la nécessité d'intégrer dans le projet de modification l'existence de ZNIEFF et d'une zone Natura 2000	La notice de présentation sera complétée afin de faire apparaître ces périmètres.
	PPA41	Patrimoine naturel		-idem rivières et zones humides dont la communauté de commune de Montesquieu a la charge	La notice de présentation sera complétée afin de faire apparaître ces périmètres.
	PPA42	Patrimoine naturel			RETOUR DU BUREAU DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL SUR LES ENJEUX A INTEGRER AU SEIN DU DOCUMENT D'URBANISME ET PROJET D'AMENAGEMENT Citations Page 36 « Point 7 : Ajout de parcelles en zone Np Pour préserver les abords de la rivière, et pour les rendre inconstructibles en raison de leur potentiel inondabilité, les parcelles suivantes ont été reclassées en zone Np : - Parcelle A 775 en totalité - Parcelle A 774 en totalité - Parcelle A 2204 en partie - Parcelle A 776 en partie, dans la continuité de la limite de la parcelle A 2204 »
	PPA43	Patrimoine naturel			• <u>Protéger réglementairement les corridors écologiques</u>, boisements et structures paysagères structurantes (TVB, EBC, zonage Nm etc.) - o Voir par exemple : - o Article L. 151-23 du Code de l'urbanisme - o Article R. 151-43 du Code de l'urbanisme - o Article L. 421-4 du Code de l'urbanisme - o Article R. 421-23 du Code de l'urbanisme
	PPA44	Patrimoine naturel		Créer des ZPENS	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.

	PPA45	Patrimoine naturel		Créer des ENS	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.
	PPA 45 Bis	Patrimoine naturel		Répertorier les éléments de paysages identifiés au titre de l'article L151- 19 du code de l'urbanisme	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.
	PPA46	Patrimoine naturel		Proposer une gestion sobre et écologique sur le long terme	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.
	PPA47	Patrimoine naturel		Proposer des massifs résilients et sobres en eau	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.
	PPA48	Patrimoine naturel		Proposer des zones tampons non constructibles aux abords des zones humides en appui avec les syndicats gestionnaires des bassins versants	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.
	PPA49	Patrimoine naturel		Inciter aux mesures agroenvironnementales et aqua environnementales	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.
	PPA50	Patrimoine naturel		Limiter strictement l'urbanisation dans les secteurs de protection des captages et dans les zones humides	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.
	PPA51	Patrimoine naturel		Lutter contre le développement des ENR au sein des parcelles naturelles	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.
	PPA52	Patrimoine naturel		Favoriser les panneaux solaires sur toitures	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.
	PPA52	Patrimoine naturel		Valoriser les sites déjà imperméabilisés pour	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.

				la production d'ENR au sol	
	PPA53	Patrimoine naturel		Mettre en place un schéma directeur des énergies à l'échelle du PLUI	Pas d'existence de PLUI.
	PPA54	Patrimoine naturel		Nécessité de prendre en compte la biodiversité et les paysages de Saucats	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.
	PPA55	Patrimoine naturel		Favoriser une densification des centres bourg	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure. Cependant, ce point est d'ores-et-déjà respecté.
	PPA56	Patrimoine naturel		Maintenir les coupures d'urbanisation dans le but de conserver les continuités écologiques, les identifier dans les documents d'urbanisme	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure. Cependant, ce point est d'ores-et-déjà respecté.
	PPA57	Patrimoine naturel		Maitriser les extensions urbaines	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure. Cependant, ce point est d'ores-et-déjà respecté.
	PPA58	Patrimoine naturel		Favoriser les transitions paysagères et des contacts entre différents types de paysages	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.
	PPA59	Patrimoine naturel		Maitriser le développement des activités économiques et commerciales	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.
	PPA60	Règlement		Point 5 : demande de faire passer la zone du secteur la ruche non	La destination de cette parcelle et l'aménagement d'une plaine des sports, comprenant une maison des associations, 4 cours de tennis, dont 2 couverts, et un petit stade d'athlétisme avec un anneau de 250 m. La proposition n'est donc pas retenue.

				pas en zone Ue mais en zone Ne	
	PPA61	Patrimoine naturel		Conseils sur la patrimoine bâti (centres anciens, bâtis anciens...)	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure. La mairie profite néanmoins de cette remarque pour intégrer une prescription patrimoniale concernant un bâtiment : 
	PPA62	Patrimoine naturel		Conseils sur l'aménagement des entrées des villes (RLP...)	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.
	PPA63	Patrimoine naturel		Conseils sur la place de la voiture	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.
	PPA64	Patrimoine naturel		Mise en place d'îlots de fraîcheur	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.
	PPA65	Patrimoine naturel		Valorisation des espaces ordinaires	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.
	PPA66	Patrimoine naturel		Proposer un coefficient de pleine terre et de biotype minimum	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.
	PPA67	Patrimoine naturel		Limiter l'imperméabilisation des sols dans les jardins privés et dans l'espace public	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.
	PPA68	Patrimoine naturel		Envisager une zone pluviale	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.

	PPA69	Patrimoine naturel		Redonner de la place aux modes doux et actifs au sein des quartiers et lotissements	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.
	PPA70	Patrimoine naturel		Recomposer les lisières habitées	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.
	PPA71	Patrimoine naturel		Favoriser au minimum les haies vives	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.
	PPA72	Patrimoine naturel		Inciter à une gestion plus sobre et économe des espaces paysagers libres et privés	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.
	PPA73	Patrimoine naturel		Préserver les paysages des routes et bords de voies notamment les « routes paysages »	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.
	PPA74	Patrimoine naturel		Impulser de nouvelles gestions forestières	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.
	PPA75	Patrimoine naturel		Recomposer les lisières de feuillus sur les sites de productions sylvicoles	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.
	PPA76	Patrimoine naturel		Préserver et planter des lisières sylvicoles composées d'essences indigènes	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.
	PPA77	Patrimoine naturel		Mobiliser les zones de préemption au titre des espaces naturels sensibles	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.
Chambre des métiers et de l'artisanat	PPA 78	Règlement		Le projet ne remet pas en question le PADD ni la cohérence du PLU	RAS

Sysdau	PPA79	Règlement		Le PLU de la commune de Saucats devra intégrer les éléments de la modification du SCoT avant le 22 août 2027 (le SRADDET et le SCoT sont en cours de modification pour intégrer les dispositions de la loi climat et résilience)	Information retenue
	PPA80	Justifications	5 OAP ont été supprimées. Le dossier ne permet pas de savoir si elles ont été réalisées ou si elles ont été abandonnées et pour quelles raisons		La raison de la suppression de chaque OAP est précisée à la section 3.3 de la notice de présentation.
	PPA 81	Justifications	Le projet de modification du PLU n'indique pas explicitement si la commune souhaite intensifier les commerces et services du centre-bourg, renforcer les espaces publics en faveur des mobilités actives et favoriser la production de logements en cœur de bourg		Dans le cadre de la CAB n°3, la commune procède au développement de l'offre commerciale (6 à 8 commerces supplémentaires) et de services, à la création de bandes cyclables et d'une voie verte, ainsi que la création de 23 logements (T1 à T3) en mixité sociale.
	PPA 82	Justifications	Le document de modification du PLU évoque un projet		L'objectif visé est d'apporter un service diversifié et amélioré aux habitants de la commune.

			commercial en secteur Uao1 sans aborder l'objectif souhaité.		
	PPA 83	Stratégie communale	L'évolution de Ub vers Ua indique-t-elle un souhait de densifier ce secteur et à long terme le rattacher progressivement au cœur de bourg ?		Le secteur Ub au sud-est de la zone a été reclassé en zone Ua afin de compléter le secteur du centre-bourg et intégrer l'école, le Clos de l'école et le chemin de Réjouit. Jusqu'à présent ce secteur enclavé entre la zone Ua et la zone N possédait les mêmes règles que les autres secteurs pavillonnaires de premières couronnes du centre-bourg historique. Cette intégration permettra à ce secteur de se développer en cohérence avec les exigences architecturales et urbanistiques propres à la zone Ua (centre-bourg historique).
	PPA 84	Patrimoine naturel		En regardant à la grande échelle de l'aire métropolitaine, il pourrait sembler intéressant de garder une logique de jardins arborés sur ce secteur afin de favoriser la continuité de la biodiversité.	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.
	PPA 85	Zonage		La gestion du risque inondation est également à prendre en compte. Le cours d'eau est classé au SCoT comme « affluents majeurs ». Dans les espaces non urbanisés, une bande de 30 m minimum doit être préservée. L'artificialisation proche de ripisylve peut modifier le cheminement de l'eau et en cas d'intempéries impacter des zones qui n'étaient précédemment pas concerner par cette problématique	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.

	PPA 86	Patrimoine naturel		Mise en place d'îlots de fraîcheur au sein des zones urbanisées. Certains de ces espaces, de par leur taille et leur nature, peuvent jouer un rôle en termes de biodiversité, de gestion des eaux de pluie, de qualité de vie, de développement de la marche à pied...	Information retenue.
--	--------	--------------------	--	--	----------------------

**NOUVELLE AQUITAINE
DEPARTEMENT DE LA GIRONDE
Commune de SAUCATS (336650)**



ENQUETE PUBLIQUE
Relative au projet de
Modification N° 1 du PLU
de la ville de SAUCATS
prévue du 9 janvier 2023 au 7 février 2023
Maître d'ouvrage : La ville de SAUCATS

Représentée par Monsieur CLEMENT
Maire

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Monsieur Yves LE CANN

-SOMMAIRE

Première partie : LE RAPPORT :

A – 1 GENERALITES :

1.1 Préambule	Page 3
1.2 Objet de l'enquête	Page 6
1.3 Cadre juridique	Page 7 à 10
1.4 Décisions administratives	Page 10
1.5 Information du public	Page 13 à 14
1.6 Objectifs du projet	Page 14 à 22
1.7 Analyse territoriale	Page 22 à 25
1.8 Les Règles applicables	Page 26
1.9 Composition du dossier d'enquête publique	Page 26
1.10 Analyse de ce dossier	Page 26

B-2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

2.1 Préparation de l'enquête	Page 27
2.2 Visites des lieux	Page 27
2.3 Déroulement de l'enquête	Page 28
2.4 Personnes reçues lors des 3 permanences du CE	Page 29
2.5 Personnes entendues, avant, en cours et après l'enquête	Page 29
2.6 Climat de l'enquête publique	Page 29
2.7 Clôture de l'enquête publique et Relation comptable des observations recueillies	Page 29
2.8 Procès-verbal des observations recueillies	Page 30
2.9 Mémoire en réponse du maître d'ouvrage	Page 31
2.10 Modalités de transmission du dossier aux autorités	Page 32

C-3 OBSERVATIONS EMISES PAR LE PUBLIC :.....	Pages :32
D-4 ANALYSE DES OBSERVATIONS:.....	Page : 33 et s
D-5 PIECES ANNEXEES:.....	Page : 55

Deuxième Partie :

AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR : ...	Page : 66 et suiv
--	-------------------

1.1.1 Localisation et accessibilité

a) Situation géographique et administrative :

La commune relève de l'aire d'attraction de Bordeaux, Saucats est située sur le Saucats dans les Landes de Bordeaux, en Haute-Lande-Girondine, et dans le vignoble des Graves à 30 km au sud de l'agglomération bordelaise sur la route nationale 651. Elle fait partie du canton de La Brède et de la communauté de communes de Montesquieu. Depuis le 7 décembre 2001, Saucats appartient à la communauté de communes de Montesquieu.

Les communes limitrophes en sont Léognan au nord, La Brède au nord-est, Saint-Morillon à l'est, Cabanac-et-Villagrains au sud-est, Saint-Magne au sud, Le Barp dans un grand ouest-sud-ouest et Cestas au nord-ouest.



Saucats est une commune rurale, car elle fait partie des communes peu ou très peu denses, au sens de la grille communale de densité de l'Insee. Elle appartient à l'unité urbaine de Saucats, une unité urbaine mono communale de 3 255 habitants en 2019, constituant une ville isolée.

Par ailleurs la commune fait partie de l'aire d'attraction de Bordeaux, dont elle est une commune de la couronne. Cette aire, qui regroupe 275 communes, est catégorisée dans les aires de 700 000 habitants ou plus. Saucats appartient à l'arrondissement de Bordeaux et au canton de La Brède depuis sa création. Le redécoupage cantonal de 2014 entré en vigueur à l'occasion des élections départementales de 2015 n'a pas modifié sa composition.

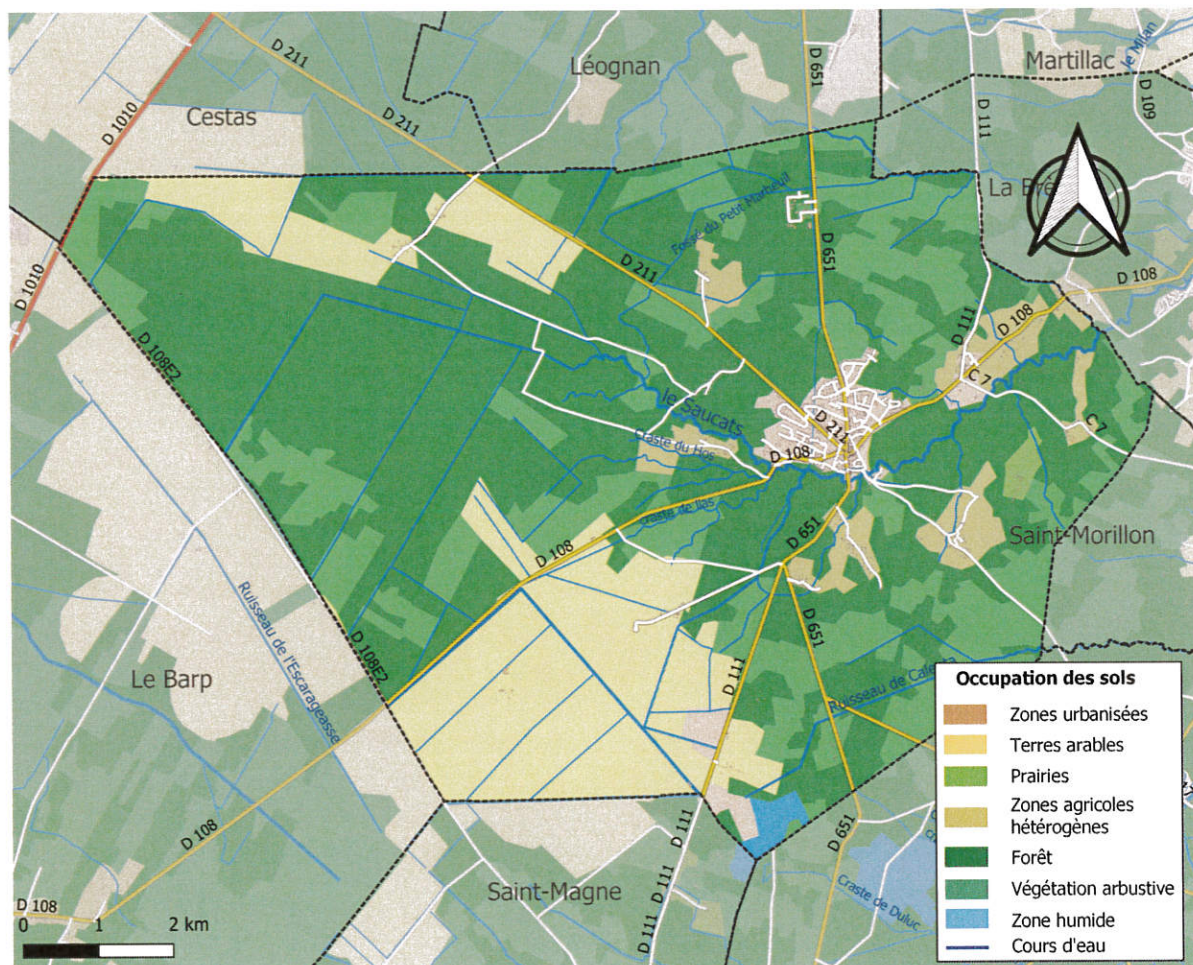
b) Occupation des sols

L'occupation des sols de la commune, telle qu'elle ressort de la base de données européenne d'occupation biophysique des sols Corine Land Cover (CLC), est

marquée par l'importance des forêts et milieux semi-naturels (73,8 % en 2018), néanmoins en diminution par rapport à 1990 (77,1 %). La répartition détaillée en 2018 est la suivante :

- forêts (53 %),
- milieux à végétation arbustive et/ou herbacée (20,8 %),
- terres arables (18,3 %),
- zones agricoles hétérogènes (4,2 %),
- zones urbanisées (2,4 %),
- zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication (0,4 %),
- eaux continentales (0,4 %),
- mines, décharges et chantiers (0,3 %),
- prairies (0,3 %).

L'IGN met par ailleurs à disposition un outil en ligne permettant de comparer l'évolution dans le temps de l'occupation des sols de la commune (ou de territoires à des échelles différentes). Plusieurs époques sont accessibles sous forme de cartes ou photos aériennes : la carte de Cassini (XVIII^e siècle), la carte d'état-major (1820-1866) et la période actuelle (1950 à aujourd'hui).

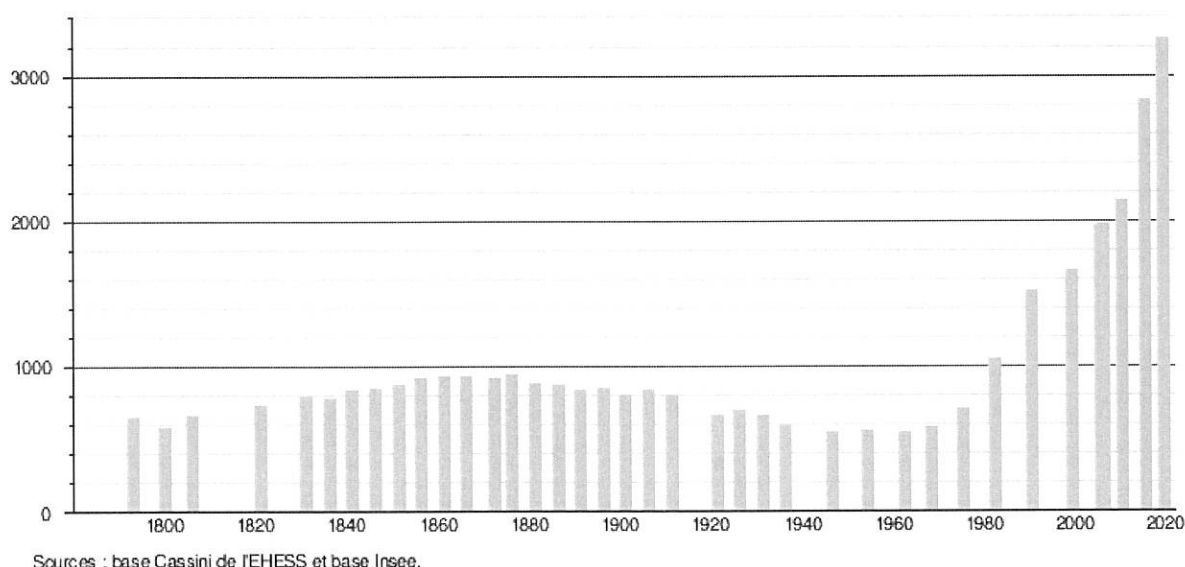


c) L'évolution de la démographie : lien direct avec l'objet de l'enquête publique.

L'évolution du nombre d'habitants est connue à travers les recensements de la population effectués dans la commune depuis 1793. À partir de 2006, les populations légales des communes sont publiées annuellement par l'Insee. Le recensement repose désormais sur une collecte d'information annuelle, concernant successivement tous les territoires communaux au cours d'une période de cinq ans. Pour les communes de moins de 10 000 habitants, une enquête de recensement portant sur toute la population est réalisée tous les cinq ans, les populations légales des années intermédiaires étant quant à elles estimées par interpolation ou extrapolation.

Pour la commune, le premier recensement exhaustif entrant dans le cadre du nouveau dispositif a été réalisé en 2005. En 2019, la commune comptait 3 255 habitants, en augmentation de 33,95 % par rapport à 2013 (Gironde : +7,85%).

Histogramme de l'évolution démographique de la ville de Saucats



1.2. Objet de l'enquête publique :

Cette enquête publique est relative au projet de modification du PLU de la commune de Saucats.

Le plan local d'urbanisme (PLU), constitue le principal document de planification de l'urbanisme au niveau communal (PLU). Il remplace le plan d'occupation des sols (POS) depuis la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000, dite « loi SRU ».

C'est un projet global d'aménagement du territoire de la commune (PLU) dans un souci de respect du développement durable dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), tout en respectant les politiques d'urbanisme, d'habitat et de déplacements urbains. Il s'agit d'un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols. Ce document d'urbanisme construit un projet d'aménagement à l'échelle d'une commune. Un décret, entré en vigueur le 1er janvier 2016, modernise le PLU afin de passer d'un urbanisme réglementaire à un urbanisme de projet.

Le PLU est régi par les dispositions du Code de l'urbanisme, essentiellement le titre V du livre I^{er}.

La loi d'engagement national pour l'environnement ou « Grenelle II », du 12 juillet 2010, a modifié plusieurs aspects du PLU : prise en compte de la trame verte et bleue, orientations d'aménagement et de programmation, PLH (programme local de l'habitat) voire PDU (plan de déplacement urbain) intégré dans celles-ci.

Les petites communes se dotent parfois quant à elles d'une carte communale, à défaut d'avoir les moyens d'établir un PLU. Cependant une commune de petite taille mais soumise à une forte pression foncière (commune littorale par exemple) ou à de forts enjeux paysagers ou architecturaux (commune appartenant à un parc naturel régional par exemple) peut avoir intérêt à se doter d'un PLU.

Cette modification du PLU de la commune de Saucats a pour objet :

- d'accompagner la mise en place d'un périmètre de prise en considération au titre de l'article L 424-1 du code de l'urbanisme (délibération et périmètre)

- Redéfinir la structure des zones urbaines (hors zones économiques) constitutives de l'enveloppe bâtie principale de la façon suivante :

- * Ua pour le cœur de bourg

- * Ub pour les secteurs périphériques au bourg

- * Uc pour les zones urbaines restantes

- Revoir la délimitation des zones Uh (erreurs matérielles pour certaines délimitations et suppression des OAP existantes en lien avec la zone Uh) en maintenant l'objectif de maintien de l'aération des hameaux existants.

Le rôle de l'enquête publique est d'assurer l'information et la participation du public. Les observations et propositions recueillies, au cours de l'enquête publique sont désormais obligatoirement prises en considération par la ville de Saucats, avant la prise de décision et son approbation en conseil municipal.

1.3. Rappel du cadre juridique et conséquences induites.

1.3.1 Les textes.

- Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

- La loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 dite "Engagement et proximité".

- Loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (loi 3DS).

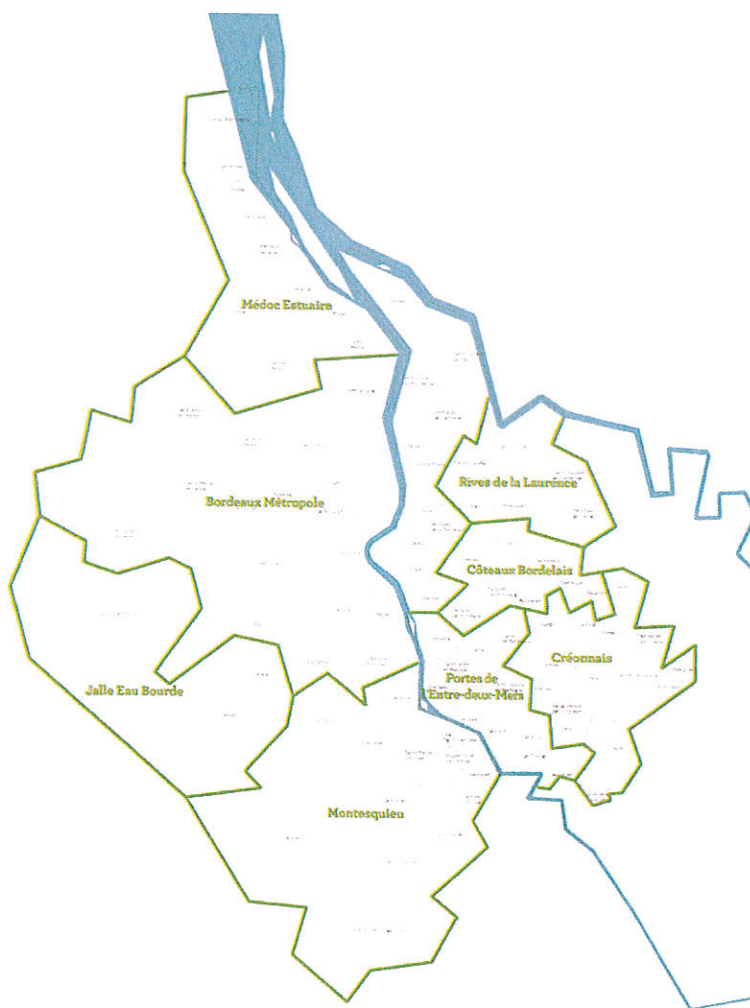
- L. 121-1 du code de l'urbanisme : « *Les SCOT, les PLU déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable : / 1° L'équilibre entre : / a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces*

urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; / b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; / c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ; / d) Les besoins en matière de mobilité (...)

-Articles L. 153-31 et suivants et R. 153-11 et suivants du Code de l'urbanisme ; articles L. 300-6 et L. 300-6-1 du Code de l'urbanisme. Ces articles visent l'ensemble des procédures applicables en matière de procédure d'évolution des PLU : la révision, la modification et la mise en compatibilité (ce dernier cas a été mis en œuvre à Saucats pour un projet d'installation de batteries, sans lien avec le présent projet).

- le Code de l'Environnement et notamment ses articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants ;

- le schéma de cohérence territoriale de l'Aire Métropolitaine Bordelaise (SCOT) du 13 février 2014 ;



- Le PADD (projet d'aménagement et de développement durables) dont les orientations ont été débattues en conseil municipal le 29 mai 2017 ;

-Le plan local d'urbanisme (remplace le Plan d'Occupation des Sols) dans les communes françaises depuis la promulgation de la "loi SRU" (loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain). de Saucats a été adopté le 25 juin 2018 ;

- la délibération du conseil municipal en date du 29 avril 2021 décidant la modification du plan local d'urbanisme (PLU) ;

Il ne sera question ici que d'une procédure de modification (ici de droit commun, en caractères bleu dans le tableau ci-dessous)) dont voici le tableau synthétique élaboré par le CE afin d'intégrer le contexte de la présente enquête.

	Modification de droit commun	Modification simplifiée (non retenue)
Consultation de bureau d'études et c choix du bureau d'études	ALTEREO (pas de procédure d'appel d'offre car le seuil des marchés n'est pas atteint selon le DGS , interrogé sur ce point). La délibération citée ci-dessous permet le recours au cabinet d'étude en question.	
Délibération de la prescription de, la modification du PLU de Saucats	29 avril 2021	
Textes généraux applicables	Articles L. 153-31 et suivants et R. 153-11 et suivants du Code de l'urbanisme ; articles L. 300-6 et L. 300-6-1 du Code de l'urbanisme.	
Textes et schémas supra communaux applicables au cas de l'espèce	-Le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires) de la région Nouvelle Aquitaine a été approuvé en Décembre 2019. -Le SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise a été arrêté le 13 février 2014 et couvre 94 communes du territoire. -Saucats est concernée par le SDAGE Adour-Garonne 2022-2027 dont la procédure de mise à jour a été engagée en 2018. -Le SAGE « Nappes Profondes » (2013)	
Champ d'application	La procédure de modification est utilisée lorsque la commune envisage de modifier le (ou les) document(s) suivant(s) : - Le règlement - Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) - Le programme d'orientations et d'actions.	
	La procédure de modification de droit commun est utilisée en dehors des cas où une révision s'impose et lorsque la modification a pour effet : - Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction au sein d'une zone (résultant de l'application de	La procédure de modification simplifiée peut être utilisée : - Dans les autres cas que ceux mentionnés pour la procédure de modification de droit commun ; - Pour rectifier des erreurs matérielles ; - Pour la mise en place des secteurs de majoration des possibilités de construire prévus à l'article L151-28 du code de l'urbanisme, et qui ont pour objet : · De permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation ; · De faciliter la réalisation de programmes comportant des logements locatifs sociaux ;

	l'ensemble des règles du PLU), - Soit de diminuer ces possibilités de construire ; - Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. - Soit, lorsque le PLU tenant lieu de programme local de l'habitat doit prendre en compte toute nouvelle obligation en matière de logements locatifs sociaux.	· De favoriser les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive ; · De faciliter la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaire
Engagement de la procédure	Procédure engagée à l'initiative du président de l'EPCI ou du maire l. Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones	
Concertation	Concertation obligatoire au titre du Code de l'environnement si le document est soumis à évaluation environnementale (ce n'est pas le cas en l'espèce)	
Evaluation environnementale	Evaluation environnementale obligatoire si : - La modification permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ; - Le PLU est situé en zone de montagne prévoyant la réalisation d'une UTN soumise à autorisation. <u>Dans les autres situations, évaluation environnementale après examen au cas par cas. (au cas présent)</u>	
Rôle des PPA	Notification du projet aux PPA1 mois avant la date d'ouverture de l'enquête même si ce délai n'a qu'un caractère indicatif	
Enquête publique	Enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement. Si la modification d'un PLU intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. C'est le cas en l'espèce	Procédure spécifique de mise à disposition du public pendant un délai d'un mois dans des conditions leur permettant de formuler ses observations. Ces conditions sont précisées par l'organe délibérant de l'EPCI ou par le conseil municipal et portés à la connaissance du public 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition. Si la modification simplifiée d'un PLU intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la procédure de mise à disposition peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Approbation	Approbation de la modification par délibération de l'organe délibérant de l'EPCI ou par le conseil municipal.	Approbation de la modification simplifiée par délibération motivée de l'organe délibérant de l'EPCI ou par le conseil municipal, après présentation du bilan de la mise à disposition par le président de l'EPCI ou le maire.
--------------------	---	---

1.3.2. Références de jurisprudences administratives (rappels de principe) :

CE ; N°43413 ; 21 juillet 2021 : Le juge de cassation exerce un contrôle de qualification juridique sur le point de savoir si la modification du plan local d'urbanisme (PLU) envisagée consiste en une rectification d'erreur matérielle, susceptible d'intervenir par la procédure simplifiée prévue au I de l'article L. 123-13-3 du code de l'urbanisme.

Une erreur matérielle est une malfaçon rédactionnelle ou cartographique qui porte sur l'intitulé, la délimitation ou la réglementation d'une parcelle, d'un secteur ou d'une zone ou le choix d'un zonage. Il convient, en outre, que cette malfaçon révèle une contradiction évidente avec les intentions de l'auteur d'un PLU (CE, 31 janv. 2020, n° 416364, Cne Thorame-Haute). La modification du PLU ne peut avoir pour objet d'autoriser une nouvelle activité incompatible avec la vocation d'une zone ou d'un secteur défini par le PLU. Dans une telle hypothèse, la qualification d'erreur matérielle, que la modification aurait pour objet de rectifier doit être écartée.

CE ; 24 février 2021, Commune de Cestas, n°433084 : consultation des personnes associées sur un projet de plan comportant une évaluation environnementale incomplète (pas le cas en l'espèce)

CE ; 17 mars 2021, Association syndicale autorisée des propriétaires du domaine de Beauvallon et autres, n°430244 : Conditions de modification d'un projet de PLU après l'enquête publique.

CAA de NANCY, 4ème chambre, 23/07/2020, 19NC03677 : Pour apprécier la compatibilité d'un plan local d'urbanisme avec les dispositions de l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme, il appartient au juge administratif de rechercher, dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert, si le plan ne contrarie pas les dispositions de l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme, sans rechercher l'adéquation du plan à chaque disposition.

CAA Versailles, 15 déc. 2016, req. n° 15VE02399. Dans le même sens : CAA Versailles, 23 mars 2017, req. n° 16VE00890.

CAA Bordeaux, 12 janvier 2017, n° 14BX03698.

CE 6 avr. 1992, Commune de Saint-Palais-sur-Mer, Rec. CE, tables p. 1370.

CE 11 déc. 1996, Association pour la protection et l'amélioration du cadre de vie à Bourg-la-Reine, req. n° 155253.

CAA Versailles, 31 mars 2016, GFA des bergeries, req. n° 14VE02678.
CAA Bordeaux, 15 nov. 2017, req. n° 15BX03176.

CE 17 mai 2004, Commune de Sainte-Léocadie, req. n° 238359 :

CAA Marseille, 30 oct . 2015, Assoc. Vie de l'Eau-Var inondations Ecologisme (VDE-VIE), req. n° 13MA04200.

CAA Douai, 1er fév. 2018, Assoc. du regroupement des organismes de sauvegarde de l'Oise (ROSO), req. n° 16DA00153.

CE 29 juill. 2002, Association seine-et-marnaise pour la sauvegarde de la nature, req. n° 232582.

CAA Nantes, 7 déc. 2012, Cne de Guilly, req. n° 11NT01452, DAUH 2013, n° 262 ;

CE 1er déc. 2006, Société GFLBI, req. n° 296543.

CE, 10 févr. 2016, SCI Porte de Noisy, req. no 383738, DAUH 2017, n° 237.

19 CE, 31 juill. 1991, Assoc. foncière Marclopt, req. n° 91255 – CE, 17 juin 2015, req. n° 370181 - CAA Marseille, 10 mars 2016, req. no 15MA00621 - CAA Nancy, 12 mai 2014, req. no 13NC00849.

CAA Lyon 26 janv. 2016, req. no 14LY01835 - CAA Douai, 29 juill. 2004, Desmaret c/ Commune de Vieille-Chapelle, req. no 02DA00146, BJDU 3/2004, p. 235.

CAA Versailles, 20 juill. 2017, Assoc. patrimoine et urbanisme, req. n° 14VE025502 ; en l'espèce, est insuffisant le rapport de présentation qui justifie la délimitation d'une zone UP urbanisable sans préciser ni justifier de ce que cette zone porte en partie sur un secteur de 3 hectares auparavant en zone naturelle.

CAA Lyon, 29 mars 2017, req. n° 15LY01364.

CE 6 déc. 1993, Époux Val, BJDU 1994, n° 2, p. 38, concl. S. Daël.

CE 6 déc. 1993, Époux Val, préc. – CE 30 déc. 2002, Commune d'Ichtrazheim, req. n° 222685

TA Amiens 18 nov. 2008, Société française de Radiotéléphonie, req. n° 0602415 ; AJDA 2009, p. 1271.

CAA Marseille 16 juin 2011, SARL Le Pub, SARL Les Boucaniers, req. n° 09MA02400

1.3.2 Eléments de Doctrine en lien avec l'objet de l'enquête :

-Question écrite n° 01497 publiée dans le JO Sénat du 09/08/2012 - page 1794

-Question écrite n° 14444 publiée dans le JO Sénat du 08/01/2015 - page 47

- Question écrite JO Sénat du 06/10/2022 - page 4820

1.4. Décisions administratives au cas de l'espèce.

Par ordonnance n° E220000121/33 en date du 28 novembre 2022 Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Bordeaux a désigné Monsieur Yves LE CANN en qualité de Commissaire enquêteur pour diligenter l'enquête publique ayant pour objet le projet de modification du PLU de la ville de Saucats.

La délibération du Conseil Municipal de Saucats en date en date du 29 avril 2021 décidant la modification du plan local d'urbanisme (PLU).

Il a pris un arrêté en date du 8 décembre 2022, permettant l'ouverture de cette enquête du 9 janvier au 7 février 2023

1.5. L'Information du public.

1.5.1 La période de concertation.

La concertation n'est rendue obligatoire au titre du Code de l'environnement que si le document est soumis à évaluation environnementale, ce qui n'est pas le cas en l'espèce (cf. avis MRAE) : Absence d'organisation d'une concertation au titre de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme

Néanmoins, Les personnes intéressées ont été informées des dates et des modalités de la concertation selon plusieurs canaux :

- le site internet de la commune de Saucats.
- Le recours à l'insertion d'article dans la presse locale, notamment Les Echos Judiciaires et Le Républicain.
- L'adressage d'une information sur l'application « *maire et citoyens* ».

1.5.2 L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique.

Un avis au public faisant connaître l'organisation de l'enquête publique a été publié quinze jours avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête publique dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Cet avis d'enquête a été également affiché et diffusé par affichage électronique 15 jours au moins avant l'ouverture et durant toute la durée de l'enquête pour être lisible des voies publiques en mairie.

Cet avis a été également publié sur le site Internet de la commune : www.saucats.fr (<https://www.saucats.fr/informations/item/720-avis-d-enquete-publique>)

Une copie des avis publiés dans la presse a été annexée au dossier soumis à l'enquête publique, avant l'ouverture de l'enquête publique en ce qui concerne la première insertion et au cours de l'enquête publique en ce qui concerne la deuxième insertion.

L'avis d'enquête publique a été inséré dans deux journaux régionaux (les Echos judiciaires Girondins le 23 décembre 2022 et Le Républicain le 22 décembre 2022 recevant des annonces légales conformément à l'article 11 de l'arrêté de Monsieur le Monsieur le Maire de la ville de Saucats. du 8 décembre 2022.

Cet avis a été également affiché en mairie dès le 21 décembre 2022 dans le hall d'entrée de la mairie de Saucats. Il a fait l'objet d'une certification d'affichage à cette date (cf. ; PJ au PV de synthèse)

1.5.3 L'information du public pendant la durée de l'enquête.

Pendant la durée de l'enquête publique, le public a été en capacité de consigner ses observations et propositions :

- Sur les registres papiers d'enquête publique établis sur feuillets non mobiles, cotés et paraphés préalablement par le commissaire enquêteur, mis à sa disposition aux jours et heures habituels d'ouverture au public.
- Par voie postale en adressant un courrier à Monsieur le commissaire enquêteur au siège de l'enquête publique en Mairie de Saucats.
- Par courrier électronique à l'adresse suivante : mairie@saucats.fr avant le 7 février 2023 17h30 avec en objet « enquête publique ».

Les observations et propositions écrites et orales du public ont également été reçues par le commissaire enquêteur.

Les observations et propositions formulées par le public selon les différentes modalités mises en place (registre papier, courrier électronique, courrier papier, observations écrites reçues par le commissaire enquêteur) sont consultables au siège de l'enquête publique et mises en ligne régulièrement et accessibles via le site internet de la commune de Saucats (<https://www.saucats.fr>).

- Par affichage sur panneaux lumineux au centre de Saucats.

1.6. Objectifs du projet :

La commune de Saucats, souhaite apporter une modification simplifiée n°1 à son plan local d'urbanisme (PLU), approuvé le 25 juin 2018 et ayant fait l'objet de l'avis1 de la MRAe n°2018ANA9 en date du 31 décembre 2018.

le projet de modification n°1 a pour objet :

- la redéfinition de la structure du tissu urbain des secteurs du cœur de bourg **Ua**, des secteurs périphériques **Ub** et **Uc** pour clarifier et maîtriser le développement sur le territoire, sans incidence sur les droits à construire ;
- le classement de deux secteurs dans une nouvelle zone **Ue** à vocation d'équipements ;
- le reclassement des parcelles A 774, A 775 ainsi que les parties de parcelles A 2204 et A 776 en secteur naturel protégé **Np** ;
- la suppression ou la modification de certaines orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- l'ajout de huit emplacements réservés, n°17 à n°22 en vue de la création de liaisons douces, n°23 pour un point de raccordement de l'eau potable et n°24 pour l'élargissement et la sécurisation de trottoir ;
- la création d'espaces verts protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme en milieu urbain au vu de leur qualité paysagère, végétale ou arboricole, identifiés dans le règlement graphique ;
- la modification du règlement écrit pour :

- encadrer en zones U (hors secteurs **Uh et Ux**) le stationnement et le nombre de places de vélos pour les projets d'habitat collectif, de commerces et d'activités ;
- fixer un seuil minimum de logements sociaux en sous-secteur Uao1 ;
- interdire en secteur dédié à l'exploitation forestière Nf le changement de destination ainsi que les annexes et les extensions destinées aux stands de tir, autoriser l'implantation des extensions des constructions à dix mètres par rapport aux limites séparatives et autoriser les toits-terrasses ;
- modifier la réglementation relative aux implantations des constructions ainsi que l'emprise au sol dans les secteurs **Uh et Ub**, corriger une erreur matérielle relative à la règle de stationnement en secteur **Ua** et **Uao1** et limiter la hauteur des constructions en secteur **Ua** ;

Le tableau ci-dessous reprend les 26 points et pièces modifiées par le projet de modification. Il renvoie également à une nouvelle carte élaborée par ALTEREO à la demande conjointe de monsieur le maire et du CE avant le début de l'enquête afin de l'identification des modifications cartographiques.

Points modifiés	Repères carte page 20	INTITULE	OBJET DE LA MODIFICATION	PIECES MODIFIEES
1		Augmentation de la zone Ua et du sous-secteur Uao	Redéfinir la structure des zones urbaines constitutives de l'enveloppe bâtie principale : Ua pour le centre-bourg	Règlement graphique
2		Réduction de la zone Ub	Redéfinir la structure des zones urbaines constitutives de l'enveloppe bâtie principale : Ub pour les secteurs périphériques du centre-bourg. La redéfinition des zones urbaines a pour objectif de réduire la superficie de la zone Ub	Règlement graphique
3		Reclassement de zones 1AU en zones urbaines (Ub et Uc	Les deux secteurs 1AU à l'est du centre-bourg ont été intégrés à la zone Ub, pour prendre en compte la construction en cours du lotissement du Moulin de Lagües. Le secteur 1AU au nord de l'enveloppe bâtie a quant à lui été intégré à la zone Uc pour prendre en compte la construction de ce secteur	Règlement graphique
4		Agrandissement de la zone Uc	Redéfinir la structure des zones urbaines	Règlement graphique

			constitutives de l'enveloppe bâtie principale : Ue pour les zones hors centre-bourg et secteurs périphériques.	
5		Création de la zone Ue	Afin de préserver le pré communal, la commune a mis en place une zone Ue autour de la mairie, de l'église et du pré communal. Une zone Ue a également été créée autour de l'espace culturel et sportif « La Ruche » afin de préserver l'espace déjà dédié à des équipements et afin de laisser la possibilité au développement de futurs projets d'équipements.	Règlement graphique
6		Suppression du changement de destination	Supprimer la possibilité de changement de destination en zone Nf	Règlement graphique
7		Ajout de parcelles en zone Np	Pour préserver les abords de la rivière, et pour les rendre inconstructibles en raison de leur potentiel inondabilité, les parcelles suivantes ont été reclassées en zone Np : - Parcelle A 775 en totalité - Parcelle A 774 en totalité - Parcelle A 2204 en partie - Parcelle A 776 en partie, dans la continuité de la limite de la parcelle A 2204	Règlement graphique
8		Modification des règles relatives aux stationnements vélos	Afin de favoriser le développement des cheminements doux, il est nécessaire d'encadrer la création de stationnement vélos dans le cadre des projets d'habitation collective, des commerces et des activités. Incidences sur l'environnement et sur la préservation des zones revêtant une importance particulière dont Natura	Règlement écrit

			2000 : La modification de cet article n'est pas, susceptible de générer des incidences néfastes. Elle a pour objectif d'inscrire la commune dans une démarche de limitation des déplacements voiture, en cohérence avec les aménagements de centre-bourg prévus	
9		Modification des règles de mixité sociale	Afin d'accroître le nombre de logements sociaux sur la commune, et en accord avec les objectifs de densification du centre, la commune a décidé d'augmenter le pourcentage de la servitude générale de mixité sociale en secteur Uao1.	Règlement écrit
10		Correction d'une erreur concernant les stationnements	Lors de l'élaboration du PLU, aucune règle de stationnement n'avait été mise en place dans le secteur Ua. La mairie a donc décidé de corriger cette erreur en imposant 2 places de stationnement par logement. La règle du sous-secteur Uao1 est également modifiée, pour exiger 2 places pour les logements au-dessus du T2. Elle a pour objectif de corriger une erreur et de fournir suffisamment de stationnements au sein des projets pour éviter ceux-ci sur l'emprise publique	Règlement écrit
11		Création d'une réglementation pour le secteur Ue	Déoulant de la création du secteur Ue dans le règlement graphique, le règlement écrit a été créée pour cette zone La création de la zone Ue vise au contraire à préserver certains espaces	Règlement écrit

			libres comme le Pré Communal	
12		Suppression des mentions aux sous-secteurs Uc1 et Uc2	Redéfinir la structure des zones urbaines constitutives de l'enveloppe bâtie principale : Uc pour les zones hors centre-bourg et secteurs périphériques.	Règlement écrit
13		Modification des règles relatives au sous-secteur Nf	Les règles de la zone Nf sont mises à jour pour préserver son caractère forestier, en encadrant les destinations possibles et en limitant l'évolution des surfaces du bâti d'habitation existant. La mairie a aussi souhaité y autoriser les toits-terrasses ces règles limiteront la constructibilité en zone naturelle	Règlement écrit
14		Modification des règles concernant le secteur Ub	La commune souhaite concentrer le développement de la construction en zone Ua, tout en maîtrisant la construction dans les autres secteurs. L'objectif est de restreindre l'augmentation démographique incontrôlée car les écoles ne sont pas en capacités de supporter une trop grande augmentation. Le PLH impose également un rythme de construction de 20 logements par an à ne pas dépasser. En limitant la croissance démographique, ces règles auront un effet bénéfique sur le milieu local	Règlement écrit
15		Modification de règles relatives aux destinations des constructions, usages	Afin de mieux préserver les usages et activités existantes dans ce secteur, la commune a décidé de retirer la possibilité de	Règlement écrit

		des sols et natures d'activité.	recourir à un changement de destination. De plus, la commune souhaite que dans la zone Nf soit ajoutée une mention pour rappeler que les annexes autorisées sont celles qui répondent au besoin de la construction principale. La commune souhaite également interdire les stands de tirs en zone Nf, une règle a été ajoutée dans le règlement. Cette modification permet de préserver les zones naturelles en excluant les nouvelles activités	
16		Modification des règles relatives aux implantations des constructions	Afin de maintenir l'aération des hameaux existants, il est nécessaire d'encadrer la constructibilité. La modification de cet article n'est pas, susceptible de générer des incidences néfastes. Elle a pour objectif de limiter la constructibilité des hameaux pour permettre de préserver l'aération caractéristique à ceux-ci. Cette modification permet de recentrer le développement sur le centre-bourg, et donc de mieux préserver les espaces naturels.	Règlement écrit
17		Modification des règles relatives à la hauteur	Ce changement a pour but de limiter légèrement la constructibilité en zone Ua, toujours dans l'objectif de restreindre l'augmentation démographique incontrôlée car les écoles ne sont pas en capacités de supporter une trop grande augmentation. Le PLH impose également un	Règlement écrit

			rythme de construction de 20 logements par an à ne pas dépasser.	
18		Modification des règles relatives aux accès et voirie	Maitriser la constructibilité des secteurs d'habitat diffus en zone Uh Cette modification permet de recentrer le développement sur le centre-bourg, et donc de mieux préserver les espaces naturels.	Règlement écrit
19		Suppression des règles de la zone 1AU	Suite à la suppression de l'ensemble des zones 1AU du zonage de PLU, le présent point de modification supprime les règles destinées à la zone 1AU dans le règlement de PLU de Saucats. Cette modification permet de recentrer le développement sur le centre-bourg, et donc de mieux préserver les espaces naturels	Règlement écrit
20		Suppression des OAP en zone Uh	Maitriser la constructibilité des secteurs d'habitat diffus en zone Uh et suppression des OAP en lien avec la zone Uh L'OAP du hameau de Mareuil et l'OAP du hameau de Pouchau ont été supprimées. La commune souhaitant limiter la constructibilité dans les zones Uh, ces OAP sont désormais obsolètes.	OAP (Orientation d'aménagement et de programmation)
21		Suppression de l'OAP de la Résinière	L'OAP de la Résinière, située sur la parcelle C 2521, anciennement en secteur Ub et classé en secteur Uc à la suite de la modification du zonage, a été supprimée. Cette OAP a en effet été entièrement construite.	OAP (Orientation d'aménagement et de programmation)

22		Suppression de l'OAP du Moulin de Lagües	L'OAP du moulin de Lagües a été réalisée. Anciennement en zone 1AU, les parcelles ont été classées en zone UC dans le zonage de la présente modification. Cette OAP a été entièrement construite, l'OAP est supprimée du tome 3.	OAP (Orientation d'aménagement et de programmation)
23		Modification de l'OAP de Sabatey	La phase de programmation de l'OAP de Sabatey sur le développement de constructions à destination d'habitations a été réalisée. La partie Nord destiné au développement d'équipements publics n'étant pas encore finalisée, l'OAP est conservée sur la partie dédiée aux équipements publics.	OAP (Orientation d'aménagement et de programmation)
24		Modification de l'OAP de l'ancienne scierie	L'OAP de l'ancienne scierie correspond à la zone UAO qui a été modifiée dans le zonage sur la partie Sud afin d'accueillir un espace de rencontre. Le point 24 de la présente modification présente cette évolution de l'OAP.	OAP (Orientation d'aménagement et de programmation)
25		Evolution de la liste des emplacements réservés (ER) qui constituent des servitudes permettant de geler une emprise délimitée en vue d'une affectation redéterminée, dans le champ défini par le code de l'urbanisme (voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général,	Afin de tenir compte de l'évolution des projets de la collectivité, liste des emplacements réservés a été modifiées. Ces emplacements réservés visent notamment à l'acquisition et la sécurisation de cheminements doux dans les lotissements.	Liste des emplacements réservés

		programmes de logements, espaces verts, continuités écologiques)		
26		Création d'Espaces Verts Protégés (EVP)	La création d'Espaces Verts Protégés permet d'assurer la pérennité des espaces verts des lotissements ou des parcs urbains. Ceux-ci ont déjà le statut et les caractéristiques d'espaces naturels urbains, et leur préservation permettra de lutter contre l'imperméabilisation des sols et de préserver des espaces forestiers de la ville. Cette modification se traduit par une prescription graphique, accompagnée d'un ajout à l'article 3 du règlement	Espaces verts protégés (EVP)

1.7. L'analyse territoriale et graphique de la commune de Saucats :

1.7.1 Rappel de la typologie des codes de cartographie d'un PLU :

- **A** : Zone agricole (la constructibilité y est limitée aux bâtiments à usage agricole et aux équipements collectifs ou de service public).
- **AB** : Zone de sous-section agricole (l'assignation dépendant des communes)
- **AP** : Zone d'agriculture protégée (toute construction y est interdite)
- **AU** : Zone à urbaniser (projet d'infrastructures de transports ou autre pour relier cette zone à la zone urbaine)
- **N** : Zone naturelle et forestière (construction généralement interdite sauf pour des cas très précis comme des constructions temporaires sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au milieu)
- **NA** : Zone destinée à des aménagements d'ensemble
- **NB** : Zone naturelle partiellement desservie
- **ND** : Zone naturelle à protéger
- **NE** : Zone naturelle écologique et sensible
- **NH** : Zone d'habitat isolé en milieu agricole et subdivisé en NH1 (construction de logements neufs autorisée), NH2 (seule l'évolution du bâti est autorisée), NHP (secteurs avec un intérêt patrimonial).
- **NI** : Zone de camping et d'équipements de loisirs
- **NP** : Zone protégée en raison du captage de l'eau potable
- **UA / UC** : Zone urbaine mixte : UA (aménagement d'un centre ancien, le plus souvent) et UC (souvent des quartiers pavillonnaires).
- **UB** : Zone d'extension urbaine à vocation d'habitat
- **UCA** : Zone paysagère

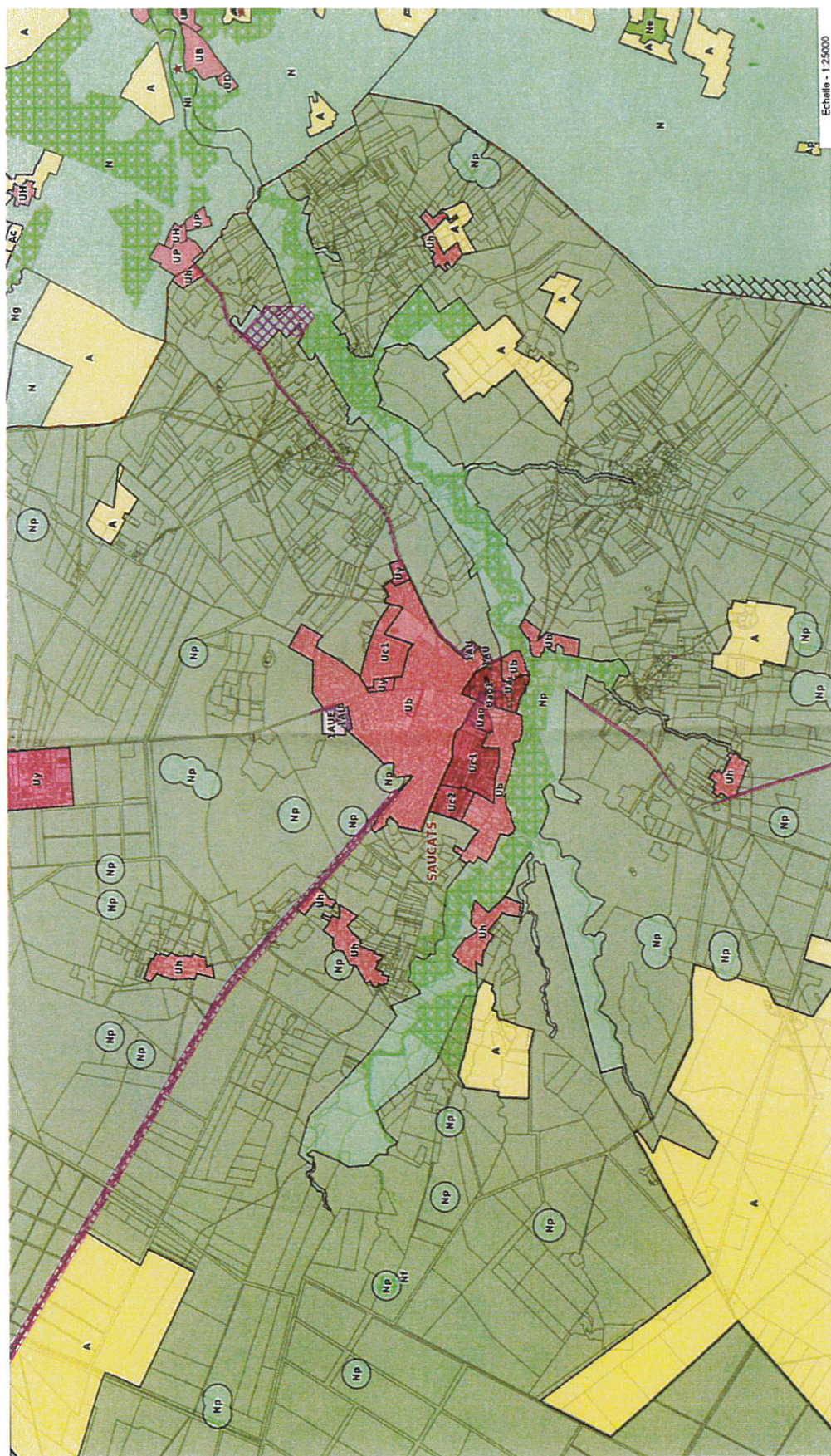
- **UCB** : Zone d'habitats individuels.
- **UD** : Zone urbaine à faible densité
- **UP** : Zone fluviale ou portuaire (en général, seules les constructions à usage portuaires ou en lien avec le fleuve y sont permises)
- **UE** : Zone commerciale, artisanale ou industrielle en milieu urbain (variable en fonction des PLU)
- **ZH** : Zone humide (construction interdite pour des raisons de sécurité ou autorisée avec des règles strictes).

1.7.2. L'analyse territoriale et cartographique résulte du PLU 2018 et s'est appuyée sur :

- Une analyse des caractéristiques topographiques, hydrographiques et géologiques du territoire et de ses composantes paysagères.
- Une étude de l'environnement bâti, du bourg, de ses extensions récentes et des hameaux anciens en lien avec les zones d'activité récentes au nord de la commune.

Cette analyse territoriale a été complétée par la prise en compte :

- du patrimoine naturel (1 site Natura 2000, ...)
- de la trame verte et bleue
- des risques inondation, remontée des nappes, feux de forêts et retrait gonflement des argiles
- le contexte sociodémographique et les équipements collectifs



1.8. 1.Règles applicables aux modalités d'évolution des PLU (pour les seules procédures de modification) : cf. tableau synoptique pages 9,10 et 11 du présent rapport.

1..9. La composition du dossier d'enquête publique :

La conception du dossier a été confiée au cabinet ALTEREO. Altereo est un groupe indépendant de conseil, d'ingénierie et d'innovation depuis 1989. Son activité est organisée en 4 pôles :

- Ingénierie de l'Eau et de l'Environnement
- Conseil en Gestion des Services Publics
- Développement Durable de la Ville et du Territoire (c'est ce pôle qui a œuvré à la confection du dossier de la ville de Saucats)
- Édition de Solutions d'Intelligence Géographique

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend :

- La notice de présentation de 75 pages,
- le diagnostic et évaluation environnementale
- l'évaluation environnementale, examen au cas par cas
- une note sur le logement social
- une note sur les AOP (orientation d'aménagement et de programmation)
- les projets de documents graphiques
- le règlement écrit du PLU de Saucats,
- la décision rendue par l'autorité environnementale MRAE,

Eléments ajoutés au dossier de l'enquête mis en ligne sur le site de la mairie à la demande du CE sur la base de l'article R. 153-8 du code de l'urbanisme :

- l'avis de la DDTM en date du 13 décembre 2022.
- L'avis de la communauté de commune de Montesquieu en date du 22 décembre 2022.
- L'avis du conseil départemental en date du 27 décembre 2022.
- L'avis de la chambre des métiers et de l'artisanat en date du 10 janvier 2023.
- L'avis du SYSDAU en date du 1^{er} février 2023.

1.10 L'analyse du dossier d'enquête publique :

Les documents constitutifs du dossier d'enquête mis à disposition du public ont été élaborés par le service de l'urbanisme et le cabinet d'études « ALTEREO » sur l'agence sud-ouest de Villenave d'Ornon.

La composition du dossier d'enquête est conforme aux exigences législatives et réglementaires : Articles L.581-14-1 et R. 581-72 à R.581 78 du Code de l'Environnement.

Sa présentation lui confère une lisibilité relative, la note de présentation, longue, reste assez difficile d'accès au public.

2-1 Préparation de l'enquête :

Dès réception de la nomination du commissaire enquêteur, contact a été pris avec la commune de Saucats le 2 décembre 2022.

Une version papier du dossier de l'enquête m'a été remise par M Bellamy, DGS le 5 décembre 2022 sur place ainsi qu'une version numérique sur clé USB.

Le lundi 5 décembre 2022, le CE s'est rendu au pôle urbanisme de la ville de Saucats, afin d'y rencontrer monsieur Sébastien Bellamy et de Monsieur Bruno Clément, maire, porteur du projet de modification du PLU de la ville de Saucats.

Après la présentation rapide du territoire communal très étendu, nous avons abordé plusieurs aspects de la nature et les objectifs de la modification du PLU

En concertation, ont pu être arrêtés, une première fois, les dates de l'enquête publique, les jours et heures de mes trois permanences en mairie de Saucats.

L'arrêté municipal du 8 décembre 2022 a été affiché le 21 décembre 2022. L'ensemble des saisines pour avis des PPA m'a été communiqué, par messagerie le 7 décembre 2022 avec une copie du projet de l'arrêté. Cet arrêté a été signé le 8 décembre 2022 et adressé en préfecture le 19 décembre 2022. Une copie des publications dans la presse locale accompagnait cet envoi.

Monsieur le maire a reçu le CE une seconde fois le 28 décembre 2022 pour lui présenter les enjeux in situ du projet.

Une demande complémentaire visant à élaborer et ajouter un tableau complémentaire a été réitérée à mon initiative afin d'améliorer la compréhension de la note de présentation, notamment dans la partie justifications des demandes de modifications du PLU.

De très nombreux échanges de mails ont également été enregistrés avec monsieur Sébastien BELLAMY, DGS, puis son successeur afin de :

- compléter mon information, notamment en lien avec les PPA et autres entités dont les avis, ont été sollicités 1 mois avant le début de l'enquête publique.
- Rappeler le contexte sanitaire.
- d'intégrer dans le dossier de la consultation un complément à la note de présentation ainsi qu'un graphique de synthèse auprès d'ALTEREO.
- obtenir la liste des PPA et autres entités (cf. PV de synthèse).
- Rappeler les conditions d'affichage.
- Préparation des registres et information du public à cet égard au sein de la mairie.
- Mise à jour des calendriers et des délais réglementaires entre les différentes phases de l'enquête avant le début de celle-ci.

2- 2 Visites in situ :

Le lundi 5 décembre et le 28 décembre 2022 en début d'après-midi, après entretien avec monsieur le maire et le DGS, le CE s'est rendu sur le territoire communal très étendu de la commune de Saucats.

2-3. Déroulement de l'enquête :

L'enquête a été prescrite par l'arrêté de Monsieur le Maire de la ville de Saucats en date du 8 décembre 2022 pour se dérouler du mardi **9 janvier 2023 au 7 février 2023**, soit pendant 30 jours consécutifs. Notons la possibilité (non retenue au cas particulier) de réduire la durée de l'enquête à quinze jours pour un plan ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale, au lieu des 30 jours habituels (art. L. 123-9 C. env.), ce qui confère au dossier de Saucats une qualité complémentaire.

Le registre d'enquête a été ouvert et paraphé par le maire et le CE à la mairie, le 9 janvier 2023, Le dossier ainsi que le registre d'enquête ont été mis à la disposition du public à la mairie de Saucats les jours et heures ouvrables de la mairie, pendant les heures habituelles d'ouverture soit le lundi de 14h30-17h00, mardi : 14h30-17h00, mercredi : 8h30-12h00/14h30 17h00, jeudi : 8h30-12h00/14h30-18h00, vendredi : 8h30 -12h00/14h30-16h30.

Le Commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public conformément à l'article 6 de l'arrêté de Monsieur le Maire de la ville de Saucats :

- **Lundi 9 janvier 2023 de 14h30 à 17h30 : 1ere permanence et ouverture du registre de l'enquête publique.**

- **Jeudi 26 janvier 2023 de 14h30 à 18h00**
- **Mardi 7 février 2023 de 8h30 à 12h00**

L'arrêté prescrivant l'enquête a été publié et affiché en mairie de Saucats dès le 21 décembre 2022 sur les tableaux d'affichage de la mairie, et en, différents emplacements du territoire communal 15 avant la date de l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête publique.

Dossier N° E220000121/33 / Modification du PLU de la commune de SAUCATS

L'avis au public a été publié dans deux journaux locaux (les Echos judiciaires le 23 décembre 2022 et le journal Le Républicain le 19 décembre 2022) conformément à l'article 11 de l'arrêté du 8 décembre 2022 de Monsieur le Maire de la ville de Saucats.

Le dossier dématérialisé a été consultable également sur le site internet de la ville de Saucats : <http://www.saucats.fr>.

La composition des dossiers d'enquête publique papier et en ligne était bien Identique.

Les observations et propositions relatives à cette enquête publique ont pu être adressées au Commissaire-enquêteur :

- Par courrier, au siège de l'enquête publique, à l'adresse : Monsieur le commissaire-enquêteur Mairie de Saucats, 4 rue Louis Roger GIRAUDEAU 33650 SAUCATS.
- Sur les registres d'enquête (papier et mail) :
- Celui déposé en mairie, version papier,
- Celui version numérique via le formulaire de contact, à l'adresse suivante : Par courrier électronique à l'adresse suivante : mairie@saucats.fr avant le 7 février 2023 17h30 avec en objet « enquête publique ».

2-4 Personnes reçues pendant les permanences du Commissaire-enquêteur :

Au Cours des 3 vacations du Commissaire-enquêteur en mairie de Saucats, **7 personnes** ont souhaité obtenir des renseignements et/ou explications sur le dossier mis à l'enquête publique :

▪ Lundi 9 janvier 2023 de 14h30 à 17h30 : **2 visites au cours de la permanence dont 1 concrétisée par un dépôt de mail sur le site dédié. La seconde intervention orale a donné lieu à un enregistrement sur le PV de synthèse.**

▪ Jeudi 26 janvier 2023 de 14h30 à 18h00 : **3 visites au cours de la permanence avec 1 dépôt d'observations sur le registre complété par un addenda d'observation par le contributeur 1 auteur de 13 feuillets. (Agrafage au registre de l'enquête d'une copie de mails antérieurs adressés sur l'adresse électronique dédiée).**

▪ le mardi 7 février 2023 de 8h 30 à 12h : **2 visites et une conversion d'une observation orale en observations écrites. Réception d'un avis PPA. Réception d'un courrier agrafé au registre.**

2-5 Personnes entendues avant, au cours, et après l'enquête :

Personnes	avant	Pendant	après
M le Maire	x	x	x
M Bellamy DGS et son successeur (arrivé le 1 ^{er} février).	x	x	x
M Geneste DDTM 33	X	x	
M Pesquier Altéreo LYON	x		x
M Terrade CC Montesquieu	x	x	

M Philippe TOUZEAU Conseil départemental	x		
M Prémaillon SYSDAU (Scot de l'aire métropolitaine bordelaise		x	
Madame LAGARDERE habitante Saucats		x	
M FEVIN		x	
Mme Claudine Marzabal		x	
Mme Rousselot, pôle de santé		x	
M Hamon		x	
Mme Klein		x	

2-6 Climat de l'enquête :

L'enquête publique sur le projet de **modification du PLU de la commune de Saucats** s'est déroulée sans aucun incident et dans un état d'esprit très satisfaisant de la part des équipes municipales (notamment du service de l'urbanisme très disponible).

Un changement de DGS (**Monsieur Sébastien BELLAMY** jusqu'au 20 janvier 2023 puis **M Arnaud CHIOMENTO-DARIMONT à partir du 1er février 2023**) est intervenu au cours de l'enquête publique n'a pas favorisé un déroulement optimal (questions du CE sans réponse, condition de l'affichage en mairie) ni le portage du projet par la collectivité (respect des délais de 15 jours maximum fixés par l'article R123-18 du code de l'urbanisme, confusion sur la nature des documents élaborés par le commissaire enquêteur), le pilotage étant assuré dans ces circonstances de transition, par monsieur le maire depuis le début de l'enquête.

Le commissaire enquêteur a pu être reçu en mairie dans de bonnes conditions matérielles grâce à l'espace mis à disposition lors des 3 permanences.

La participation du public s'est très peu exprimée à travers l'utilisation du registre papier de l'enquête publique.

Cela peut s'expliquer par :

- Le fait qu'il ne s'agit que d'une modification et non d'une révision ou d'une mise en conformité.
- la mise en ligne d'un dossier complet sur le site de la mairie de Saucats.
- le contexte sanitaire et la période de l'année.

2-7 Clôture de l'enquête et relation comptable des observations :

Le mercredi 8 février 2023 à 11h, j'ai procédé à la clôture du registre d'enquête papier sur lequel **les observation manuscrites et agrafées ont pu être enregistrées dans les limites temporelles indiquées par l'arrêté municipal.**

Ce registre, signé et barré sur les pages vierges par le commissaire enquêteur, a été cosigné par monsieur le maire.

Le Maire de Saucats

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE
Feuille de clôture

Enquête relative à :
Modification du Plan local d'urbanisme
(PLU)

En exécution de l'arrêté du 08/12/2022
du Maire de Saucats

Le commissaire, M. Yves LE GANN, Commissaire enquêteur
clôturé les feuillets numérotés de 5 à 47 dont vides et barrés

Les observations du public : 6 contributions de la page 3 = 8
Saucats
le 8 Février 2023

Le Maire
Mairie de Saucats

Mairie de Saucats, 4 rue Louis Roger Giraudeau 33650 SAUCATS
Tél : 05 57 97 70 20
Mail : mairie@saucats.fr

2 courriers électroniques furent adressés via le site internet mis en place par la ville de Saucats.

2-8 Procès-verbal des observations recueillies :

Le jeudi 9 février 2023, j'ai rédigé le procès-verbal de synthèse des observations recueillies pendant la durée de l'enquête.

J'ai remis et commenté ce document, à Monsieur le Maire de la ville de Saucats le **lundi 13 février 2023** (Pièce annexée n° 1).

Je l'ai invité à produire ses observations éventuelles sur les remarques des habitants de Saucats et des PPA associées, dans un délai de quinze jours maximums, soit au plus tard le **lundi 27 février 2023** en lui proposant de recourir à l'utilisation d'un tableau général des réponses élaboré par mes soins. (Pièce annexée n° 2).

Ces documents ont été transmis au cabinet conseil ALTEREO selon les déclarations du DGS.

2-9 Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage :

Le 27 février 2023 Le DGS a informé le commissaire enquêteur par mail reproduit ci-dessous :

« J'ai bien conscience des délais.

J'ai relancé Monsieur Pesquier (ALTEREO), lequel doit vous contacter pour obtenir des précisions de votre part.

Nous avons prévu de nous rappeler cet après-midi pour vous communiquer le document aujourd'hui, comme convenu. »

Le commissaire enquêteur été informé par le cabinet conseil ALTEREO que ce dernier avait communiqué ses éléments de réponse à la mairie de SAUCATS dans le courant de l'après-midi le 27 février 2023, date d'expiration du délai maximal de 15 jours, arrêté en accord avec le maire de la commune le jour le remise du PV de synthèse. Le commissaire enquêteur n'a pas eu accès à ce document ni souhaité en recevoir une copie car à ce stade de la procédure, ce document préparatoire n'avait reçu aucune validation de la part de l'autorité municipale en charge du portage du projet.

Sans réponse de la mairie, le 28 février 2023, le commissaire enquêteur a tenté de joindre le maire de Saucats qui lui a adressé, sous la signature du DGS, l'email reproduit ci-dessous, sollicitant un report de la date de remise du mémoire en réponse :

« Après échanges avec Monsieur le Maire, nous sommes convenus de vous rendre nos éléments de réponse lundi 6 mars, fin de journée. Je regrette infiniment de bouleverser l'agenda que vous vous étiez fixé et vous présente à nouveau toutes mes excuses ».

Le commissaire enquêteur a, sur la base de cette information, sollicité auprès du Tribunal administratif de Bordeaux un report de la date de remise de son rapport afin de préserver des délais d'examen acceptables.

Le 1^{er} mars 2023, le TA de Bordeaux a informé le commissaire enquêteur en ces termes :

« Dans votre affaire il vous appartient de demander au maître d'ouvrage (commune de Saucats) l'autorisation de repousser le dépôt de vos écrits, en l'espèce celui-ci peut difficilement vous le refuser puisqu'il est à l'origine de ce retard. ».

Par mail du 1^{er} mars le DGS de la commune de Saucats a confirmé la recevabilité de cette demande de report de dépôt de rapport :

« Le RDV est bien fixé au lundi 13 mars à 10h30 pour le dépôt de votre rapport »

Le 6 mars 2023, le DGS de la ville de Saucats m'a transmis par courriel les réponses aux interrogations et questions émises par la population et les PPA et autres **entités à l'exception notable des 8 questions complémentaires posées par le commissaire enquêteur dans le PV de synthèse. (Pièce annexée n° 2) qui sont restées sans réponse de la part du porteur de projet.**

L'analyse de ce document par le commissaire enquêteur est reprise à la fois dans le tableau général des réponses (D4) et dans les conclusions du présent rapport.

2-10 Transmission du dossier aux autorités :

Le lundi 13 mars 2023, je me rendrai à la mairie de la ville de Saucats pour remettre et commenter mon rapport et mes conclusions à monsieur le Maire et au DGS. Je lui remettrai :

--- Le présent rapport avec mes conclusions motivées relatives au projet de modification du PLU.

--- Les pièces annexées n°1 et n°2 (il en dispose déjà).

--- Une version numérisée regroupant l'ensemble des documents ci-dessus (clé USB déjà communiquée à monsieur le maire le jour de la remise du PV de synthèse).

--- Le registre d'enquête publique avec ses pièces annexées (déjà transmises visées et paraphées au secrétariat de la mairie après la clôture de l'enquête, soit le 7 février 2023 à 23h 59)

Le même jour, je remettrai à Madame la présidente du tribunal administratif de Bordeaux :

- le présent rapport,
- mes conclusions et avis sur le projet de projet de modification du PLU de la ville de Saucats
- le procès-verbal de synthèse,
- le mémoire en réponse du porteur de projet.

À la clôture de l'enquête publique, deviennent communicables, dans les conditions prévues par l'article L. 311-1 du code des relations entre le public et l'administration, l'ensemble des éléments constitutifs du dossier, mais également les éléments nouveaux que l'enquête publique leur a adjoints.

C-3 OBSERVATIONS EMISES (cf. PV de synthèse en annexe produit le 9 février 2023 auprès du porteur de projet et reprise ci-après dans l'analyse des contributions).

Le mémoire en réponse du porteur de projet a été réceptionné par le commissaire enquêteur sur sa messagerie électronique le 6 mars 2023 après 19h (sous forme de tableau).

D-4 ANALYSE DES OBSERVATIONS ET DES REPONSES DU PORTEUR DE PROJET

Contributions	Observations	Remarques	Réponse du porteur de projet	Avis du commissaire enquêteur
CONTRIB 1 M FEVIN	L'intervenant avait fait part (au moment de la décision d'ouverture de l'enquête publique) à la municipalité de son souhait de voir son terrain non viabilisé (qu'il considère comme enclavé au sein d'une lot déjà construit) être considéré comme constructible malgré une 1ere demande de PC rejetée. Il indique que lors de l'enquête publique de 2018, le commissaire enquêteur lui aurait indiqué que cette « dent creuse » avait vocation à obtenir un nouveau classement car compatible avec le SCOT selon lui. Selon lui, sa situation n'aurait pas été réexaminée malgré ses demandes.		Dans le PLU et le SCOT, les parcelles ne sont pas constructibles.	Le commissaire enquêteur partage le sens général de cette réponse mail appelle le porteur de projet à se référer cependant à ses développements page 83 et 83 du présent rapport en lui laissant le soin de procéder à un nouvel examen à la lumière d'autres considérations.
CONTRIB <u>Orale</u> <u>1</u> Mme MARZABAL Claudine	L'intervenante constate et regrette que le terrain dont elle est propriétaire sera, à l'aune de cette modification, déclassée et placée en zone N (et non plus U du fait de la prise en compte par le PLU du potentiel risque inondation. Elle estime que la cartographie produite à l'appui du dossier ne lui permet pas de		Cf avis de la MRAE du 28/10/2022. Il est indispensable de préciser que la limitation de l'urbanisation en zone Uh est nécessaire en raison de dysfonctionnements de la gestion des eaux pluviales observés dans ces secteurs.	S'agissant du risque inondation pris en compte à juste titre par le porteur de projet sur un plan théorique, le commissaire enquêteur l'appelle cependant à se référer à ses observations développées page 81 et 82 (avis email de la communauté de commune de Montesquieu du 27 janvier 2023 reproduit).

	visualiser l'existence du risque et du potentiel			Le commissaire enquêteur note que le porteur de projet ne répond pas par ailleurs sur les éléments de justifications cartographiques pourtant demandés dans son PV de synthèse-question 6 page 33) et, à nouveau dans le président rapport page 80 et 81
CONTRIB 2 Mme ROUSSELOT Manuscrite	L'intervenante, Co fondatrice du pôle médical de santé de Saucats souhaite s'enquérir des futures évolutions potentielles du pôle au regard des possibilités de construire dans la zone où il est installé (2 médecins en plus à l'avenir)		L'extension du pôle médical sera possible, car il s'agit d'un bâtiment d'intérêt collectif (voir article 2.1.2. du règlement).	Avis partagé car porté par la notion d'intérêt général
CONTRIB 3 Mme Yvette CASSAGNE	L'intervenante intervient au nom des résidents du quartier de Peyon, situé en zone agricole et exprime le souhait de voir cette classification maintenue afin d'éviter l'arrivée de nouveaux résidents (150) en lien avec le projet d'implantation d'un futur parc photovoltaïque.		Aucune évolution de cette zone n'est prévue dans le projet de modification. L'accueil d'un projet photovoltaïque n'a pas de lien direct avec l'accueil de nouveaux résidents.	Le commissaire enquêteur partage le sens de cette analyse
CONTRIB 4 Mme KLEIN	L'intervenante qui dispose d'un terrain classé 707 attenant à sa zone d'habitation, souhaite que ce terrain classé N devienne constructible		La modification d'un terrain classée en zone naturel (N) n'est pas possible dans le cadre d'une modification de droit commun (procédure en cours).	Le commissaire enquêteur partage le sens de cette analyse
CONTRIB 5 MAMON CLEMENT	Ce couple d'intervenant dispose d'une autorisation de DP en Zone Uh et souhaite savoir si le point 16 du projet de modifications les impacte. Il souhaite aussi vérifier que la disparition des OAP (visées aux		Les autorisations d'urbanisme délivrées avant l'approbation de la modification en cours restent valides sur la base du PLU opposable au moment de leur délivrance. Cette remarque est également valable pour la modification des OAP.	Le commissaire enquêteur partage le sens de cette analyse

CONTRIB 6 Mme ROUMEGOUS	points 20 à 24) ne les concerne pas. L'intervenante souhaite voir 2 parcelles être réintégrées en zone constructibles Uh dans le hameau de Pouchau.		La modification d'un terrain classée en zone naturel (N) ou agricole (A) n'est pas possible dans le cadre d'une modification de droit commun (procédure en cours). Certains hameaux sont concernés par des risques de remontées de nappes et feux de forêts. Il est rappelé que l'objectif de cette zone consiste à limiter le développement urbain de ces hameaux, avec des règles qui ne favorisent pas la densification. Néanmoins, une dynamique de densification plus importante que prévue au sein de ces secteurs est observée depuis l'approbation du PLU en 2018.	Le commissaire enquêteur partage le sens de cette analyse.
PPA 1 MRAE		L'état d'avancement de l'élaboration du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales annoncé dans le dossier devra être précisé	La notice de présentation sera complétée en précisant l'état d'avancement de l'élaboration du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales. Information retenue.	Le commissaire enquêteur note l'intérêt du porteur de projet pour cette demande de justification. La mairie de Saucats s'attachera à en suivre la mise en œuvre
PPA2 MRAE	La décision favorable ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.			Le commissaire enquêteur note avec intérêt cette perspective d'évolution annoncée
PPA3 MRAE	Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Saucats (33) est		Information retenue.	Le commissaire enquêteur note avec intérêt cette perspective d'évolution annoncée

exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications				
PPA4 DDTM 33		La notice explicative mériterait des ajustements pour rendre la compréhension des objectifs communaux plus lisible au grand nombre	Avant toutes choses, la commune souhaite rappeler son souhait d'avoir travaillé la présentation de sa modification n°01 de manière claire et argumentée pour rendre facile et accessible la compréhension de sa démarche. Des compléments d'information et de justification sont néanmoins demandés. Ces derniers seront détaillés ci-dessous.	Le commissaire enquêteur note le rappel de ce souhait de la mairie de Saucats et rappelle que cette présentation a suscité néanmoins des questionnements.
PPA5 DDTM 33	La partie 2 « éléments de contexte de la modification 1 » n'apporte pas d'éclairage particulier sur la procédure	Le toilettage réglementaire recherché redistribue en profondeur les zones urbaines mais il conviendrait de justifier la raison des choix et des arbitrages		Le commissaire enquêteur note l'annonce du futur complément d'informations.
PPA6 DDTM 33		Il conviendrait de présenter un bilan des dysfonctionnements antérieurs	Les éléments de réponse présents dans ce document viendront ensuite compléter la notice de présentation de la modification n°01 au terme de l'enquête publique. Le secteur Ub au sud-est de la zone a été reclassé en zone Ua afin de compléter le secteur du centre-bourg et intégrer l'école, le Clos de l'école et le chemin de Réjouit.	Le commissaire enquêteur note avec intérêt cette perspective d'évolution annoncée mais rappelle l'intérêt de la présence préalable d'un bilan.
PPA7 DDTM 33		Point 1 : Justifier le changement apporté au centre bourg	Jusqu'à présent ce secteur enclavé entre la zone Ua et la zone N possédait les mêmes règles que les autres secteurs pavillonnaires de premières couronnes du centre-bourg historique. Cette intégration permettra à ce secteur de se développer en cohérence avec les exigences architecturales et urbanistiques propres à la zone Ua (centre-bourg historique). L'augmentation de la zone Uao est directement liée avec la création d'une	Le commissaire enquêteur prend en compte cette justification et sa recevabilité.

PPA8 DDTM 33		Point 2/4 : justifier la réduction de la zone Ub à 200m autour de la zone Ua	zone Ue. Cette zone Ue a été créée afin de préserver le pré communal. Lors de la création de la zone Uao, il s'est avéré que l'occupation des parcelles 0718 et 0792 correspondait davantage à la zone Uao (à vocation d'habitat) qu'à la zone Ue (à vocation d'équipement public). Concernant le point n°2 : La zone Ub correspond au secteur pavillonnaire, en continuité directe du centre-bourg. Depuis l'approbation du PLU en 2018, les règles architecturales et urbanistiques ont permis une forte densification de cette zone. La commune souhaite concentrer le développement de la construction en zone Ua, tout en maîtrisant la construction dans les autres secteurs. A toutes fins utiles, il est rappelé l'orientation inscrite au PADD de révision générale approuvée en 2018 : « Privilégier le bourg de Saucats pour l'accueil de nouveaux habitants ». L'objectif est de restreindre l'augmentation démographique insuffisamment maîtrisée car les écoles ne sont pas en capacités de supporter une trop grande augmentation. Le PLH impose également un rythme de construction de 20 logements par an à ne pas dépasser. Afin de permettre un développement urbain en continuité avec le centre-bourg historique, la zone Ub a été réduite à une bande d'environ 200	Le commissaire enquêteur prend en compte cette justification et sa recevabilité.
-----------------	--	--	--	--

PPA10 DDTM 33		Points 6 et 7 : Expliquer les choix sur la prise en compte des risques et protection des biens et des personnes. S'assurer de l'exhaustivité de cette prise en compte	Entre la zone de recul de 5 mètres par rapport à l'emprise publique, et la zone des 5 mètres de recul par rapport à la limite de fond de parcelle, il est appliqué un taux de 20% d'emprise au sol. Point 6 : Le changement de destination n'était pas justifié au regard de l'implantation de la parcelle en milieu forestier. Le foncier concerné par le point 7 est localisé dans un secteur soumis à une sensibilité très élevée au risque de remontée de nappes mais également dans un secteur soumis au risque feu de forêt. L'objectif de ce point de modification est de déclasser des secteurs constructibles en zone Np afin de les protéger pour les enjeux environnementaux et écologiques qui concernent ce secteur.	Le commissaire enquêteur note cette justification et appelle cependant le porteur de projet à lire ses observations sur le point 7 à la page 81 et 82 du présent rapport ; lequel ne fait que reprendre une question qui figurait dans son PV de synthèse et à laquelle il n'a pas répondu (cf mail de la CCM du 27 janvier 2023).
PPA11 DDTM 33		Point 9 : Procéder à un rappel des récentes opérations de logement social et de leur insuffisance quantitative par rapport aux objectifs et besoins communaux		Le commissaire enquêteur note l'absence de réponse de la mairie de Saucats sur ce point.
PPA12 DDTM 33		Point 14 et 17 : Présenter en amont du rapport l'argument relatif à l'augmentation démographique incontrôlée		Le commissaire enquêteur note l'absence de réponse de la mairie de Saucats sur ce point.
PPA 13 DDTM 33		Point 16 et 18 : Intégrer dans la notice justificative la justification consistant à limiter l'urbanisation dans les secteurs constructibles Uh de certains hameaux en raison de dysfonctionnement de la gestion des eaux pluviales dans ces secteurs.	Le point 16 porte sur la modification des règles en matière d'implantation des constructions pour encadrer l'urbanisation des zones Nh. Certains hameaux sont concernés par des risques de remontées de nappes et feux de forêts. Il est rappelé que l'objectif de cette zone consiste à limiter	Le commissaire enquêteur prend en compte cette justification et sa recevabilité.

			le développement urbain de ces hameaux, avec des règles qui ne favorisent pas la densification. Néanmoins, une dynamique de densification plus importante que prévue au sein de ces secteurs est observée depuis l'approbation du PLU en 2018. L'aération des hameaux existant était un objectif de la précédente révision du PLU (cf. page 5 du PADD). Les nouvelles règles travaillées sur ce secteur doivent permettre à la commune une atteinte de ces objectifs initialement formulés. Enfin, il est indispensable de préciser que la limitation de l'urbanisation en zone Uh est nécessaire en raison de dysfonctionnements de la gestion des eaux pluviales observés dans ces secteurs (cf. avis de la MRAe du 28/10/2022). Point 18 : Maîtriser la constructibilité des secteurs d'habitat diffus en zone Uh, ce qui évite la constriction d'habitation en deuxième rideau.	
PPA14 CCM.	Le classement de l'intégralité de la zone Ub existante au sud-est du centre bourg en zone Ua interroge et apparaît peu compréhensible car il s'agit d'une zone pavillonnaire		Le secteur Ub au sud-est de la zone a été reclassé en zone Ua afin de compléter le secteur du centre-bourg et intégrer l'école, le Clos de l'école et le chemin de Réjouit. Jusqu'à présent ce secteur enclavé entre la zone Ua et la zone N possédait les mêmes règles que les autres	Le commissaire enquêteur prend en compte cette justification et sa recevabilité.

PPA15 CCM.	Risque de dysfonctionnement urbain en l'absence d'une programmation urbaine bien définie	Définir une programmation urbaine.	secteurs pavillonnaires de premières couronnes du centre-bourg historique. Cette intégration permettra à ce secteur de se développer en cohérence avec les exigences architecturales et urbanistiques propres à la zone Ua (centre-bourg historique).	
PPA16 CCM.		Expliquer les choix et stratégies de la commune ayant justifié ces évolutions Ub et Ua0	Le tissu urbain existant et la dynamique en cours sur ce secteur (justifiant par ailleurs ce point de modification spécifique) sont bien connus par la commune et ne nécessitent pas d'être encadrés par une programmation urbaine préalablement définie (ex : OAP).	Le commissaire enquêteur rappelle que tous les éléments de programmation en matière d'urbanisme sont utiles afin de permettre une meilleure compréhension de la stratégie communale (cf. ses observations sur l'intérêt de se doter d'une charte de gouvernance en lien avec le CEREMA page 77 du présent rapport). En l'espèce la remarque PPA 15, non dépourvue de sens, émane de la CCM dont relève la commune de Saucats. Le commissaire enquêteur ne peut, dès lors, que recommander d'y accorder un intérêt particulier.
			Le secteur Ub au sud-est de la zone a été reclassé en zone Ua afin de compléter le secteur du centre-bourg et intégrer l'école, le Clos de l'école et le chemin de Réjouit. Jusqu'à présent ce secteur enclavé entre la zone Ua et la zone N possédait les mêmes règles que les autres secteurs pavillonnaires de premières couronnes du centre-bourg historique. Cette intégration permettra à ce secteur de se développer en cohérence avec les exigences architecturales et	Le commissaire enquêteur prend en compte cette justification et sa recevabilité.

			urbanistiques propres à la zone Ua (centre-bourg historique). L'augmentation de la zone Uao est directement liée avec la création d'une zone Ue. Cette zone Ue a été créée afin de préserver le pré communal. Lors de la création de la zone Uao, il s'est avéré que l'occupation des parcelles 0718 et 0792 correspondait davantage à la zone Uao (à vocation d'habitat) qu'à la zone Ue (à vocation d'équipement public). La zone Ub correspond au secteur pavillonnaire, en continuité directe du centre-bourg. Depuis l'approbation du PLU en 2018, les règles architecturales et urbanistiques ont permis une forte densification de cette zone. La commune souhaite concentrer le développement de la construction en zone Ua, tout en maîtrisant la construction dans les autres secteurs. À toutes fins utiles, il est rappelé l'orientation inscrite au PADD de révision générale approuvée en 2018 : « Privilégier le bourg de Saucats pour l'accueil de nouveaux habitants ». L'objectif est de restreindre l'augmentation démographique incontrôlée car les écoles ne sont pas en capacité de supporter une trop grande augmentation. Le PLH impose également un rythme de construction de 20 logements par an à ne pas dépasser.	
--	--	--	---	--

				Afin de permettre un développement urbain en continuité avec le centre-bourg historique, la zone Ub a été réduite à une bande d'environ 200 mètres autour de la zone Ua (centre-bourg historique).	
PPA17 CCM.			Affiner le secteur exclusif d'implantation commercial en zone urbaine dans les prescriptions et réservation du PLU afin de l'adapter au périmètre d'implantation souhaitée par la commune au sens de l'article L151-16 du code de l'urbanisme	Le secteur exclusif d'implantation commerciale ne fait pas l'objet de la présente modification. La question sera intégrée lors d'une prochaine modification ou révision du PLU.	Le commissaire enquêteur note avec intérêt cette perspective d'évolution annoncée et souligne l'intérêt de se doter d'une stratégie communale planifiée.
PPA18 CCM.	Il aurait été intéressant d'intégrer la programmation de la CAB (convention d'aménagement du bourg) sous forme d'AOP pour simplifier la programmation et la sécurisation du montage du projet au regard des règles du PLU en vigueur		Renforcer la mixité sociale et fonctionnelle de l'espace projet en précisant une mixité de destination ou sous destination au sein d'une construction ou des règles différenciées entre rdc et étages supérieurs		Le commissaire enquêteur note l'absence de réponse de la mairie de Saucats sur ce point.
PPA19 CCM.	Justifications		Le PLU de Saucats mériterait de présenter les caractéristiques de toutes les zones de son PLU pour mieux comprendre dans le règlement leurs spécificités	Prise en compte de la suggestion dans le document final.	Le commissaire enquêteur note avec intérêt cette perspective d'évolution annoncée et engage le porteur de projet à en assurer le suivi effectif.
PPA20 CCM.			Il convient d'encourager l'augmentation de la mixité sociale sur d'autres zones de la commune	Cela nécessiterait une réduction très importante des parcelles bâties et/ou la construction de bâtiments collectifs. La conséquence en serait une densification importante dans les hameaux, ce qui est incompatible avec la philosophie du projet, ainsi que les caractéristiques des réseaux (eau potable, assainissement et électricité).	Le commissaire enquêteur n'a pas d'observation particulière à formuler sur les justifications apportées à la mise en œuvre de cette stratégie communale pourtant annoncée par la mairie et évoquée ci-contre de façon explicite par la CCM dont relève le porteur de projet.

PPA21 CCM.		Il serait opportun de supprimer dans les dispositions applicables à la zone U section 1/1221 la notion de direction pour les possibilités de construction à usage habitation puisque cette fonction ne légitime pas réellement d'une obligation de résidence sur site	Prise en compte de la demande en supprimant « en direction ».	Le commissaire enquêteur note avec intérêt cette perspective d'évolution rédactionnelle.
PPA22 CCM.		Nécessité de modifier les dispositions applicables à la zone U section 1/2111 implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées à la circulation		Le commissaire enquêteur note l'absence de réponse de la mairie de Saucats sur ce point qui ne contient pourtant pas de difficulté d'évolution
PPA23 CCM.		Suppression du terme « le long des autres voies » car redondant par rapport à l'article faisant référence aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation		Le commissaire enquêteur note l'absence de réponse de la mairie de Saucats sur ce point qui ne contient pourtant pas de difficulté d'évolution
PPA24 CCM.		Mener une réflexion plus approfondie en matière d'insertion architecturale et paysagère en zone U	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.	Le commissaire enquêteur prend note avec intérêt de cette perspective d'évolution mais rappelle au porteur de projet que la modification d'un PLU est conçue par principe dans cet esprit sous réserve d'être sous-tendue par une stratégie communale explicite.
PPA25 CCM.		Nécessité d'intégrer un coefficient minimal de pleine terre au sein de la zone Ue au regard de l'article sur l'aménagement des surfaces libres (2.3.2). Ce coefficient (20 à 30%) favoriserait l'intégration paysagère des projets en zone Ue et permettrait de mieux gérer les eaux pluviales par infiltration et limiter les risques d'imperméabilisation des sols	La zone Ue concernant le pré communal a vocation à accueillir des équipements légers à destination des familles, et doit être préserver à raison d'un coefficient de pleine terre minimale de 80%. La zone Ue concernant la Plaine des sports, contiguë à La Ruche, étant destiné à recevoir des équipements publics d'ampleur, est soumise à un coefficient minimal de pleine terre de 10%.	Cette réponse n'appelle pas d'observation particulière du commissaire enquêteur qui rappelle néanmoins que cette observation émane de la CCM dont relève la commune de Saucats.

PPA26 CCM.		Modification de l'article 2.1.1.1 de la zone Uc pour être opérationnel et conserver une cohérence avec le fonctionnement urbain de la commune Cf exemple de rédaction CCM	L'article 2.1.1.1. de la zone Uc est complété en ajoutant l'adverbe « également » au verbe « s'applique », concernant le recul minimal des constructions sur les terrains situés en façade de la RD 108, ce qui est cohérent avec les zones Ua, Ub et Uc.	Le commissaire enquêteur note avec intérêt cette perspective d'évolution rédactionnelle qui favorise une lecture et une compréhension améliorée.
PPA27 CCM.		Modification de l'article 2.1.2 de la zone Uc (même raison que ci-dessus) et définir un pourcentage d'emprise au sol des constructions sur la totalité de la parcelle entre 20 et 30% par soucis de cohérence urbaine entre zones de la commune	Prise en compte de la remarque, voir réponse DDTM.	Le commissaire enquêteur note avec intérêt cette perspective d'évolution rédactionnelle qui favorise une lecture et une compréhension améliorée.
PPA28 CCM.		Nécessité de préciser l'article 2.1.1.1 définissant les dispositions applicables au secteur Nf Cf exemple de rédaction CCM Instaurer une distance minimale	Instaurer une distance minimale de 10 mètres de recul par rapport à l'emprise publique en secteur Nf.	Le commissaire enquêteur note avec intérêt cette perspective d'évolution rédactionnelle qui favorise une lecture et une compréhension améliorées.
PPA29 CCM.		Mener une réflexion plus approfondie en matière d'insertion architecturale et paysagère pour les dispositions applicables à la zone N car les toitures terrasses pour l'ensemble de la zone N semblent peu appropriés	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.	Le commissaire enquêteur prend note avec intérêt de cette perspective d'évolution mais rappelle au porteur de projet que la modification d'un PLU est conçue très précisément dans cet esprit sous réserve d'être sous-tendue par une stratégie communale explicite que la commune pourra s'attacher à rendre plus visible.
PPA30 CCM.		Nécessité de préciser l'article 2.1.1.2 sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et de fond de terrain : Judicieux de supprimer la possibilité d'implantation différenciée pour les extensions de construction réalisées dans le prolongement du bâti existant afin de conserver une cohérence	La commune considère la recommandation comme intéressante et la retient potentiellement dans le cadre de la modification en cours, le délai de réponse à ces recommandations n'ayant pas encore permis de statuer sur l'adoption de cette modification.	Le commissaire enquêteur note avec intérêt cette perspective d'évolution.

PPA31 CCM.		d'ensemble d'implantation du bâti en zone Ub. Mettre en œuvre un travail plus fin de programmation urbaine pour faciliter la mise en œuvre de l'objectif de restriction de l'augmentation démographique incontrôlée Cf pistes suggérées par CCM	Les mesures prises dans le cadre de cette modification méritent d'être évaluées, et cette évaluation participera de la réflexion qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.	Le commissaire enquêteur prend bonne note de cette intention et rappelle ici son observation relative à la recommandation PPA 15 ci-dessus.
PPA32 CCM.	Imposer un recul de 5 m sur fond de terrain ou de parcelle ne permet pas d'implanter les annexes en limite de fond en zone Ub, ce qui est incohérent pour faciliter l'insertion de ces dernières en zone Ub		Prise en compte de la recommandation. Est précisé que le recul de 5 mètres sur fond de terrain ou de parcelle ne s'applique pas aux annexes et aux piscines, dans la mesure où l'emprise totale de toutes les annexes n'excède pas 20m².	Le commissaire enquêteur prend bonne note de cette réponse
PPA33 CCM.		Il aurait été intéressant de présenter le projet « l'espace de rencontre »	La notice de présentation pourra être compléter en présentant ce projet.	Le commissaire enquêteur note avec intérêt cette perspective d'évolution
PPA34 CCM.	Certains EVP sont inappropriés pour certaines parcelles identifiées par la commune (dents creuses à prioriser pour la consommation foncière), voire non compatibles avec les objectifs et orientations du SCOT	Limiter le risque juridique	Concernant ce point, le SYSDAU n'a fait aucune remarque concernant les EVP. De plus, ceux-ci sont des espaces de verts de lotissements qu'il convient de protéger.	Le commissaire enquêteur rappelle que cette observation émane de la CCM dont relève la commune de Saucats. La CCM est ici légitime à évoquer ce risque qu'il convient de ne pas minimiser
PPA35 CCM.		Affiner d'autres EVP afin de préserver les trames paysagères existantes.		Le commissaire enquêteur note l'absence de réponse de la mairie de Saucats sur ce point mais encourage le porteur de projet à intégrer cette demande dans ses perspectives stratégiques.
PPA36 CD 33		Renforcer le patrimoine naturel et les paysages de la commune dans le cadre de la modification du PLU :	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.	Le commissaire enquêteur ne peut que réitérer ses souhaits de voir ce type de recommandation être pris en compte par la commune de Saucats dans le cadre d'une future procédure d'évolution du PLU dont il est à nouveau rappeler ici

				que sa vocation est par essence stratégique même dans le cadre d'une modification de droit commun. Cette vocation devrait pouvoir être intégrée dans la démarche de la commune, notamment à travers les outils offerts par l'intercommunalité
PPA37 CD33	Cartographie CD		-sauvegarde des espaces naturels sensibles et des zones humides	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.
PPA38 CD33	Cartographie CD		-le CD suggère le recours à l'application SIGORE Nouvelle aquitaine	Information retenue.
PPA39 CDD33	Cartographie CD		-Le CD suggère aux CC et aux communes de les accompagner (préemption, aides financières et assistance) dans la création de ZPENS (zones de prévention des espaces naturels sensibles)	Information retenue.
PPA40 CD33	Cartographie CD		-le CD mentionne aussi la nécessité d'intégrer dans le projet de modification l'existence de ZNIEFF et d'une zone Natura 2000	La notice de présentation sera complétée afin de faire apparaître ces périmètres.

PPA41 CD33		-idem rivières et zones humides dont la communauté de commune de Montesquieu a la charge	La notice de présentation sera complétée afin de faire apparaître ces périmètres.	Le commissaire enquêteur note avec intérêt cette perspective d'évolution
PPA42 CD33		RETOUR DU BUREAU DU PAYSAGE ET D'URBANISME ET PROJET D'A Citations Page 36 « Point 7 : Ajout de parcelles en zone Np P et pour les rendre inconstructibles en raison de leur potentiel ino reclassées en zone Np » : - Parcelle A 775 en totalité - Parcelle A 774 en totalité - Parcelle A 2204 en partie - Parcelle A 776 en partie, dans la continuité de la limite de la pa • <u>Protéger réglementairement les corridors écologiques structurantes</u> (TVB, EBC, zonage Nm etc.) o Voir par exemple : o Article L. 151-23 du Code de l'urbanisme o Article R. 151-43 du Code de l'urbanisme o Article L. 421-4 du Code de l'urbanisme o Article R. 421-23 du Code de l'urbanisme		Le commissaire enquêteur note l'absence de réponse de la mairie de Saucats sur ce point
PPA43 CD33		Créer des ZPENS	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.	Le commissaire enquêteur note l'absence de réponse de la mairie de Saucats sur ce point
PPA44 CD33				Le commissaire enquêteur ne peut que réitérer ses souhaits de voir ce type de recommandation être pris en compte par la commune de Saucats dans le cadre d'une future procédure d'évolution du PLU dont il est à nouveau rappeler ici que sa vocation est par essence stratégique même dans le cadre d'une modification de droit commun. Cette vocation devrait pouvoir être intégrée dans la démarche de la commune, notamment à travers les outils offerts par l'intercommunalité
PPA45 CD33		Créer des ENS	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.	Le commissaire enquêteur ne peut que réitérer ses souhaits de voir ce type de recommandation être pris en compte par la commune de Saucats dans le cadre d'une future procédure d'évolution du PLU

				dont il est à nouveau rappeler ici que sa vocation est par essence stratégique même dans le cadre d'une modification de droit commun. Cette vocation devrait pouvoir être intégrée dans la démarche de la commune, notamment à travers les outils offerts par l'intercommunalité Le commissaire enquêteur ne peut que réitérer ses souhaits de voir ce type de recommandation être pris en compte par la commune de Saucats dans le cadre d'une future procédure d'évolution du PLU dont il est à nouveau rappeler ici que sa vocation est par essence stratégique même dans le cadre d'une modification de droit commun. Cette vocation devrait pouvoir être intégrée dans la démarche de la commune, notamment à travers les outils offerts par l'intercommunalité
PPA 45 Bis CD33		Répertoire les éléments de paysages identifiés au titre de l'article L151 - 19 du code de l'urbanisme	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.
PPA46 CD33		Proposer une gestion sobre et écologique sur le long terme	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.	Le commissaire enquêteur ne peut que réitérer ses souhaits de voir ce type de recommandation être pris en compte par la commune de Saucats dans le cadre d'une future procédure d'évolution du PLU dont il est à nouveau rappeler ici que sa vocation est par essence stratégique même dans le cadre d'une modification de droit commun. Cette vocation devrait pouvoir être intégrée dans la démarche de

PPA47 CD33		Proposer des massifs résilients et sobres en eau	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.	la commune, notamment à travers les outils offerts par l'intercommunalité Le commissaire enquêteur ne peut que réitérer ses souhaits de voir ce type de recommandation être pris en compte par la commune de Saucats dans le cadre d'une future procédure d'évolution du PLU dont il est à nouveau rappeler ici que sa vocation est par essence stratégique même dans le cadre d'une modification de droit commun. Cette vocation devrait pouvoir être intégrée dans la démarche de la commune, notamment à travers les outils offerts par l'intercommunalité
PPA48 CD33		Proposer des zones tampons non constructibles aux abords des zones humides en appui avec les syndicats gestionnaires des bassins versants	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.	Le commissaire enquêteur ne peut que réitérer ses souhaits de voir ce type de recommandation être pris en compte par la commune de Saucats dans le cadre d'une future procédure d'évolution du PLU dont il est à nouveau rappeler ici que sa vocation est par essence stratégique même dans le cadre d'une modification de droit commun. Cette vocation devrait pouvoir être intégrée dans la démarche de la commune, notamment à travers les outils offerts par l'intercommunalité
PPA49 CD33		Inciter aux mesures agroenvironnementales et aqua environnementales	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.	Le commissaire enquêteur ne peut que réitérer ses souhaits de voir ce type de recommandation être pris en compte par la commune de

				Saucats dans le cadre d'une future procédure d'évolution du PLU dont il est à nouveau rappeler ici que sa vocation est par essence stratégique même dans le cadre d'une modification de droit commun. Cette vocation devrait pouvoir être intégrée dans la démarche de la commune, notamment à travers les outils offerts par l'intercommunalité
PPA50 CD33		limiter strictement l'urbanisation dans les secteurs de protection des captages et dans les zones humides	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.	Le commissaire enquêteur ne peut que réitérer ses souhaits de voir ce type de recommandation être pris en compte par la commune de Saucats dans le cadre d'une future procédure d'évolution du PLU dont il est à nouveau rappeler ici que sa vocation est par essence stratégique même dans le cadre d'une modification de droit commun. Cette vocation devrait pouvoir être intégrée dans la démarche de la commune, notamment à travers les outils offerts par l'intercommunalité
PPA51 CD33		Lutter contre le développement des ENR au sein des parcelles naturelles	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.	Le commissaire enquêteur ne peut que réitérer ses souhaits de voir ce type de recommandation être pris en compte par la commune de Saucats dans le cadre d'une future procédure d'évolution du PLU dont il est à nouveau rappeler ici que sa vocation est par essence stratégique même dans le cadre d'une modification de droit commun.

PPA52 CD33		Favoriser les panneaux solaires sur toitures	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.	Cette vocation devrait pouvoir être intégrée dans la démarche de la commune, notamment à travers les outils offerts par l'intercommunalité Le commissaire enquêteur ne peut que réitérer ses souhaits de voir ce type de recommandation être pris en compte par la commune de Saucats dans le cadre d'une future procédure d'évolution du PLU dont il est à nouveau rappeler ici que sa vocation est par essence stratégique même dans le cadre d'une modification de droit commun. Cette vocation devrait pouvoir être intégrée dans la démarche de la commune, notamment à travers les outils offerts par l'intercommunalité
PPA52 CD33		Valoriser les sites déjà imperméabilisés pour la production d'ENR au sol	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.	Le commissaire enquêteur ne peut que réitérer ses souhaits de voir ce type de recommandation être pris en compte par la commune de Saucats dans le cadre d'une future procédure d'évolution du PLU dont il est à nouveau rappeler ici que sa vocation est par essence stratégique même dans le cadre d'une modification de droit commun. Cette vocation devrait pouvoir être intégrée dans la démarche de la commune, notamment à travers les outils offerts par l'intercommunalité
PPA53 CD33		Mettre en place un schéma directeur des énergies à l'échelle du PLUI	Pas d'existence de PLUI.	Il est suggéré au porteur de projet de se reporter à la

				recommandation du commissaire enquêteur page 66 du présent rapport ? celle-ci ayant déjà fait l'objet d'une question à laquelle la commune de Saucats n'a pas jugé utile de répondre
PPA54 CD33		Nécessité de prendre en compte la biodiversité et les paysages de Saucats	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.	Le commissaire enquêteur ne peut que réitérer ses souhaits de voir ce type de recommandation être pris en compte par la commune de Saucats dans le cadre d'une future procédure d'évolution du PLU dont il est à nouveau rappeler ici que sa vocation est par essence stratégique même dans le cadre d'une modification de droit commun. Cette vocation devrait pouvoir être intégrée dans la démarche de la commune, notamment à travers les outils offerts par l'intercommunalité
PPA55 CD33		Favoriser une densification des centres bourg	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure. Cependant, ce point est d'ores-et-déjà respecté.	Le commissaire enquêteur prend en compte cette mise en œuvre dans la pratique communale existante et à venir
PPA56 CD33		Maintenir les coupures d'urbanisation dans le but de conserver les continuités écologiques, les identifier dans les documents d'urbanisme	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure. Cependant, ce point est d'ores-et-déjà respecté.	Le commissaire enquêteur prend en compte cette mise en œuvre dans la pratique communale existante et à venir
PPA57 CD33		Maîtriser les extensions urbaines	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra	Le commissaire enquêteur prend en compte cette mise en œuvre

			d'aborder dans le cadre d'une future procédure. Cependant, ce point est d'ores-et-déjà respecté.	dans la pratique communale existante et à venir
PPA58 CD33		Favoriser les transitions paysagères et des contacts entre différents types de paysages	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.	Le commissaire enquêteur ne peut que réitérer ses souhaits de voir ce type de recommandation être pris en compte par la commune de Saucats dans le cadre d'une future procédure d'évolution du PLU dont il est à nouveau rappeler ici que sa vocation est par essence stratégique même dans le cadre d'une modification de droit commun. Cette vocation devrait pouvoir être intégrée dans la démarche de la commune, notamment à travers les outils offerts par l'intercommunalité
PPA59 CD33		Maîtriser le développement des activités économiques et commerciales	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.	Le commissaire enquêteur ne peut que réitérer ses souhaits de voir ce type de recommandation être pris en compte par la commune de Saucats dans le cadre d'une future procédure d'évolution du PLU dont il est à nouveau rappeler ici que sa vocation est par essence stratégique même dans le cadre d'une modification de droit commun. Cette vocation devrait pouvoir être intégrée dans la démarche de la commune, notamment à travers les outils offerts par l'intercommunalité

PPA60 CD33		Point 5 : demande de faire passer la zone du secteur la ruche non pas en zone Ue mais en zone Ne	La destination de cette parcelle et l'aménagement d'une plaine des sports, comprenant une maison des associations, 4 courts de tennis, dont 2 couverts, et un petit stade d'athlétisme avec un anneau de 250 m. La proposition n'est donc pas retenue.	Cette réponse n'appelle pas de remarques du commissaire enquêteur.
PPA61 CD33		Conseils sur la patrimoine bâti (centres anciens, bâtis anciens...)	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.	Le commissaire enquêteur ne peut que réitérer ses souhaits de voir ce type de recommandation être pris en compte par la commune de Saucats dans le cadre d'une future procédure d'évolution du PLU dont il est à nouveau rappeler ici que sa vocation est par essence stratégique même dans le cadre d'une modification de droit commun. Cette vocation devrait pouvoir être intégrée dans la démarche de la commune, notamment à travers les outils offerts par l'intercommunalité
PPA62 CD33		Conseils sur l'aménagement des entrées des villes (RLP...)	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.	Le commissaire enquêteur ne peut que réitérer ses souhaits de voir ce type de recommandation être pris en compte par la commune de Saucats dans le cadre d'une future procédure d'évolution du PLU dont il est à nouveau rappeler ici que sa vocation est par essence stratégique même dans le cadre d'une modification de droit commun. Cette vocation devrait pouvoir être intégrée dans la démarche de la commune, notamment à travers les outils offerts par l'intercommunalité

PPA63 CD33		Conseils sur la place de la voiture	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.	Le commissaire enquêteur ne peut que réitérer ses souhaits de voir ce type de recommandation être pris en compte par la commune de Saucats dans le cadre d'une future procédure d'évolution du PLU dont il est à nouveau rappeler ici que sa vocation est par essence stratégique même dans le cadre d'une modification de droit commun. Cette vocation devrait pouvoir être intégrée dans la démarche de la commune, notamment à travers les outils offerts par l'intercommunalité
PPA64 CD33		Mise en place d'îlots de fraîcheur	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.	Le commissaire enquêteur ne peut que réitérer ses souhaits de voir ce type de recommandation être pris en compte par la commune de Saucats dans le cadre d'une future procédure d'évolution du PLU dont il est à nouveau rappeler ici que sa vocation est par essence stratégique même dans le cadre d'une modification de droit commun. Cette vocation devrait pouvoir être intégrée dans la démarche de la commune, notamment à travers les outils offerts par l'intercommunalité
PPA65 CD33		Valorisation des espaces ordinaires	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.	Le commissaire enquêteur ne peut que réitérer ses souhaits de voir ce type de recommandation être pris en compte par la commune de Saucats dans le cadre d'une future procédure d'évolution du PLU dont il est à nouveau rappeler ici

				que sa vocation est par essence stratégique même dans le cadre d'une modification de droit commun. Cette vocation devrait pouvoir être intégrée dans la démarche de la commune, notamment à travers les outils offerts par l'intercommunalité Le commissaire enquêteur ne peut que réitérer ses souhaits de voir ce type de recommandation être pris en compte par la commune de Saucats dans le cadre d'une future procédure d'évolution du PLU dont il est à nouveau rappeler ici que sa vocation est par essence stratégique même dans le cadre d'une modification de droit commun. Cette vocation devrait pouvoir être intégrée dans la démarche de la commune, notamment à travers les outils offerts par l'intercommunalité
PPA66 CD33	Proposer un coefficient de pleine terre et de biotype minimum			Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.
PPA67 CD33	Limiter l'imperméabilisation des sols dans les jardins privés et dans l'espace public			Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.

			les outils offerts par l'intercommunalité
PPA68 CD33	Envisager une zone pluviale		Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure. Le commissaire enquêteur ne peut que réitérer ses souhaits de voir ce type de recommandation être pris en compte par la commune de Saucats dans le cadre d'une future procédure d'évolution du PLU dont il est à nouveau rappeler ici que sa vocation est par essence stratégique même dans le cadre d'une modification de droit commun. Cette vocation devrait pouvoir être intégrée dans la démarche de la commune, notamment à travers les outils offerts par l'intercommunalité
PPA69 CD33	Redonner de la place aux modes doux et actifs au sein des quartiers et lotissements		Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure. Le commissaire enquêteur ne peut que réitérer ses souhaits de voir ce type de recommandation être pris en compte par la commune de Saucats dans le cadre d'une future procédure d'évolution du PLU dont il est à nouveau rappeler ici que sa vocation est par essence stratégique même dans le cadre d'une modification de droit commun. Cette vocation devrait pouvoir être intégrée dans la démarche de la commune, notamment à travers les outils offerts par l'intercommunalité
PPA70 CD33	Recomposer les lisières habitées		Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure. Le commissaire enquêteur ne peut que réitérer ses souhaits de voir ce type de recommandation être pris en compte par la commune de Saucats dans le cadre d'une future

				procédure d'évolution du PLU dont il est à nouveau rappeler ici que sa vocation est par essence stratégique même dans le cadre d'une modification de droit commun. Cette vocation devrait pouvoir être intégrée dans la démarche de la commune, notamment à travers les outils offerts par l'intercommunalité
PPA71 CD33		Favoriser au minimum les haies vives	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.	Le commissaire enquêteur ne peut que réitérer ses souhaits de voir ce type de recommandation être pris en compte par la commune de Saucats dans le cadre d'une future procédure d'évolution du PLU dont il est à nouveau rappeler ici que sa vocation est par essence stratégique même dans le cadre d'une modification de droit commun. Cette vocation devrait pouvoir être intégrée dans la démarche de la commune, notamment à travers les outils offerts par l'intercommunalité
PPA72 CD33		Inciter à une gestion plus sobre et économe des espaces paysagers libres et privés	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.	Le commissaire enquêteur ne peut que réitérer ses souhaits de voir ce type de recommandation être pris en compte par la commune de Saucats dans le cadre d'une future procédure d'évolution du PLU dont il est à nouveau rappeler ici que sa vocation est par essence stratégique même dans le cadre d'une modification de droit commun.

PPA73 CD33		Préserver les paysages des routes et bords de voies notamment les « routes paysages »	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.	Cette vocation devrait pouvoir être intégrée dans la démarche de la commune, notamment à travers les outils offerts par l'intercommunalité Le commissaire enquêteur ne peut que réitérer ses souhaits de voir ce type de recommandation être pris en compte par la commune de Saucats dans le cadre d'une future procédure d'évolution du PLU dont il est à nouveau rappeler ici que sa vocation est par essence stratégique même dans le cadre d'une modification de droit commun. Cette vocation devrait pouvoir être intégrée dans la démarche de la commune, notamment à travers les outils offerts par l'intercommunalité
PPA74 CD33		Impulser de nouvelles gestions forestières	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.	Le commissaire enquêteur ne peut que réitérer ses souhaits de voir ce type de recommandation être pris en compte par la commune de Saucats dans le cadre d'une future procédure d'évolution du PLU dont il est à nouveau rappeler ici que sa vocation est par essence stratégique même dans le cadre d'une modification de droit commun. Cette vocation devrait pouvoir être intégrée dans la démarche de la commune, notamment à travers les outils offerts par l'intercommunalité
PPA75 CD33		Recomposer les lisières de feuillus sur les sites de productions sylvicoles	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra	Le commissaire enquêteur ne peut que réitérer ses souhaits de voir ce

			d'aborder dans le cadre d'une future procédure.	type de recommandation être pris en compte par la commune de Saucats dans le cadre d'une future procédure d'évolution du PLU dont il est à nouveau rappeler ici que sa vocation est par essence stratégique même dans le cadre d'une modification de droit commun. Cette vocation devrait pouvoir être intégrée dans la démarche de la commune, notamment à travers les outils offerts par l'intercommunalité
PPA76 CD33		Préserver et planter des lisières sylvoles composées d'essences indigènes	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.	Le commissaire enquêteur ne peut que réitérer ses souhaits de voir ce type de recommandation être pris en compte par la commune de Saucats dans le cadre d'une future procédure d'évolution du PLU dont il est à nouveau rappeler ici que sa vocation est par essence stratégique même dans le cadre d'une modification de droit commun. Cette vocation devrait pouvoir être intégrée dans la démarche de la commune, notamment à travers les outils offerts par l'intercommunalité
PPA77 CD33		Mobiliser les zones de préemption au titre des espaces naturels sensibles	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.	Le commissaire enquêteur ne peut que réitérer ses souhaits de voir ce type de recommandation être pris en compte par la commune de Saucats dans le cadre d'une future procédure d'évolution du PLU dont il est à nouveau rappeler ici que sa vocation est par essence stratégique même dans le cadre

					d'une modification de droit commun. Cette vocation devrait pouvoir être intégrée dans la démarche de la commune, notamment à travers les outils offerts par l'intercommunalité
PPA 78 SYSDAU			Le projet ne remet pas en question le PADD ni la cohérence du PLU	RAS	Cette remarque n'appelle pas d'observation particulière du CE
PPA 79 SYSDAU			Le PLU de la commune de Saucats devra intégrer les éléments de la modification du SCoT avant le 22 août 2027 (le SRADDET et le SCoT sont en cours de modification pour intégrer les dispositions de la loi climat et résilience)	Information retenue	Le commissaire enquêteur note avec intérêt cette perspective d'évolution
PPA 80 SYSDAU	5 OAP ont été supprimées, le dossier ne permet pas de savoir si elles ont été réalisées ou si elles ont été abandonnées et pour quelles raisons			La raison de la suppression de chaque OAP est précisée à la section 3.3 de la notice de présentation.	Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse appropriée
PPA 81 SYSQDAU	Le projet de modification du PLU n'indique pas explicitement si la commune souhaite intensifier les commerces et services du centre-bourg, renforcer les espaces publics en faveur des mobilités actives et favoriser la production de logements en cœur de bourg			Dans le cadre de la CAB n°3, la commune procède au développement de l'offre commerciale (6 à 8 commerces supplémentaires) et de services, à la création de bandes cyclables et d'une voie verte, ainsi que la création de 23 logements (T1 à T3) en mixité sociale.	Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse appropriée et conforme aux réponses précédentes
PPA 82 SYSDAU	Le document de modification du PLU évoque un projet commercial en secteur Uao1 sans aborder l'objectif souhaité.			L'objectif visé est d'apporter un service diversifié et amélioré aux habitants de la commune.	Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse appropriée et conforme aux réponses précédentes
PPA 83 SYSDAU	L'évolution de Ub vers Ua indique t-elle un souhait de densifier ce secteur et à long terme le rattacher progressivement au cœur de bourg ?			Le secteur Ub au sud-est de la zone a été reclassé en zone Ua afin de compléter le secteur du centre-bourg et intégrer l'école, le Clos de l'école et le chemin de Réjouit.	Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse appropriée et conforme aux réponses précédentes

			Jusqu'à présent ce secteur enclavé entre la zone Ua et la zone N possédait les mêmes règles que les autres secteurs pavillonnaires de premières couronnes du centre-bourg historique. Cette intégration permettra à ce secteur de se développer en cohérence avec les exigences architecturales et urbanistiques propres à la zone Ua (centre-bourg historique).	
PPA 84 SYSDAU		En regardant à la grande échelle de l'aire métropolitaine, il pourrait sembler intéressant de garder une logique de jardins arborés sur ce secteur afin de favoriser la continuité de la biodiversité.	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.	Le commissaire enquêteur ne peut que réitérer ses souhaits de voir ce type de recommandation être pris en compte par la commune de Saucats dans le cadre d'une future procédure d'évolution du PLU dont il est à nouveau rappeler ici que sa vocation est par essence stratégique même dans le cadre d'une modification de droit commun. Cette vocation devrait pouvoir être intégrée dans la démarche de la commune, notamment à travers les outils offerts par l'intercommunalité.
PPA 85 SYSDAU		La gestion du risque inondation est également à prendre en compte. Le cours d'eau est classé au SCoT comme « affluents majeurs ». Dans les espaces non urbanisés, une bande de 30 m minimum doit être préservée. L'artificialisation proche de ripisylve peut modifier le cheminement de l'eau et en cas d'intempéries impacter des zones qui n'étaient précédemment pas concerner par cette problématique	Cette recommandation nécessite une réflexion approfondie qu'il conviendra d'aborder dans le cadre d'une future procédure.	Le commissaire enquêteur ne peut que réitérer ses souhaits de voir ce type de recommandation être pris en compte par la commune de Saucats dans le cadre d'une future procédure d'évolution du PLU dont il est à nouveau rappeler ici que sa vocation est par essence stratégique même dans le cadre d'une modification de droit commun. Cette vocation devrait pouvoir être intégrée dans la démarche de la commune, notamment à travers les outils offerts par l'intercommunalité.

PPA 86 SYSDAU		Mise en place d'îlots de fraîcheur au sein des zones urbanisées. Certains de ces espaces, de par leur taille et leur nature, peuvent jouer un rôle en termes de biodiversité, de gestion des eaux de pluie de qualité de vie, de développement de la marche à pied...	Information retenue.	Le commissaire enquêteur note avec intérêt cette perspective d'évolution
------------------	--	---	----------------------	--

D-5 PIECES ANNEXEES :

Annexe 1 : Procès-verbal de synthèse

Annexe 2 : Mémoire en réponse du maître d'ouvrage (page du mail de transmission du tableau tenant lieu de mémoire en réponse)

Fait à Cazaux
Le Vendredi 10 mars 2023
Le Commissaire Enquêteur
Yves LE CANN

**NOUVELLE AQUITAINE
DEPARTEMENT DE LA GIRONDE
Commune de SAUCATS (336650)**



**ENQUETE PUBLIQUE
Relative au projet de
Modification N°1 du PLU
de la ville de SAUCATS**

**prévue du 9 janvier 2023 au 7 février 2023
Maître d'ouvrage : La ville de SAUCATS**

**Représentée par Monsieur CLEMENT
Maire**

**CONCLUSIONS
RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Monsieur Yves LE CANN**

La formulation des observations et propositions orales relatives à ce projet auprès du commissaire enquêteur a été rendue possible, mais :

7 personnes sont venues et ont demandé à être entendue lors des trois vacations en mairie du Commissaire Enquêteur :

2 courriels ont été adressé au Commissaire Enquêteur, via le site internet mis en place.

En dehors des permanences du Commissaire Enquêteur, d'après le secrétariat de mairie, ***aucune personne n'est venue consulter le dossier*** pendant les horaires d'ouverture du secrétariat de la mairie.

AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

L'avis motivé qui se dégage à l'issue de la procédure d'enquête publique, s'appuie notamment sur la conformité de la procédure, la valeur et la qualité du dossier présenté à l'enquête, les divers entretiens que le commissaire enquêteur a jugé utile d'avoir, la pertinence du projet, ou encore la reconnaissance de terrain effectuée préalablement et pendant l'enquête publique.

En conséquence, après avoir reçu et analysé les observations des habitants de la commune de Saucats et des PPA, étudié le dossier, posé questions au maître d'ouvrage qui y a répondu et compte tenu des éléments et arguments développés précédemment dans mon rapport,

Il est considéré :

- que la délibération fixant les objectifs du projet en date du 29 avril 2021 et approuvant le projet de modification du PLU a été adoptée à l'unanimité et n'a fait l'objet d'aucune remarque ou observation (En toute hypothèse, elle ne constituait pas une décision susceptible d'être déferée au juge de l'excès de pouvoir).
- Que le dossier présenté à l'enquête publique contient toutes les pièces et informations (y compris les avis des PPA avant le début de l'enquête) permettant d'apprécier le projet de modification du PLU, à l'exception notable de l'addenda et de la carte globale sollicitée par le commissaire enquêteur avant le début de l'enquête.
- Que ce dossier est strictement conforme sur la forme et le fond à la législation et la réglementation en vigueur.
- Que l'ensemble de ce dossier a été mis à disposition du public dans les locaux de la ville de Saucats, pendant toute la durée de l'enquête publique soit : 30 jours.
- Que la publicité faite a été conforme à la réglementation et adaptée à la nature, à l'étendue et à l'ambition du projet.
- Que le commissaire-enquêteur a pu bénéficier, en réitérant souvent ses demandes, de la plupart des informations et documents sollicités auprès du maître d'ouvrage.

Il note cependant la réticence du porteur de projet sur la demande d'addenda (et de carte générale représentant les 26 points de modification), à la note de présentation de 75 pages formulée le 13 décembre 2022 par le DGS (mail reproduit ci dessous) :

« Pour faire suite à votre demande concernant une note synthétique je vous informe que nous ne donnerons pas suite à votre demande pour deux raisons. D'abord parce qu'il n'y a aucune obligation réglementaire à fournir cette note, ce qui nous a été confirmé par notre cabinet. Il juge par ailleurs qu'elle n'est pas disproportionnée eu égard au dossier.

Puis, d'autres part comme vous le savez, nous sommes confronté à un contexte économique très défavorable et il nous appartient d'apporter à chaque instant une vigilance accrue concernant nos dépenses ».

Le commissaire enquêteur rappelle que les textes lui permettent de solliciter le porteur de projet afin de parfaire l'accessibilité du dossier et sa compréhension par le public : Art R123-14 du code de l'environnement :

« Lorsqu'il entend faire compléter le dossier par des documents utiles à la bonne information du public dans les conditions prévues à l'article L. 123-13, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête en fait la demande au responsable du projet, plan ou programme ; cette demande ne peut porter que sur des documents en la possession de ce dernier.

Les documents ainsi obtenus ou le refus motivé du responsable du projet, plan ou programme sont versés au dossier tenu au siège de l'enquête et sur le site internet dédié ».

Le commissaire enquêteur regrette l'absence de réponses du porteur de projet sur ses demandes de communication, notamment cartographiques et le dépassement des délais et ne peut que renvoyer à la réponse formulée dans la question écrite reproduite ci-dessous :

« L'un des rôles attribués au commissaire enquêteur par l'article L. 123-13 du code précité est de permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet, plan ou programme.

À cette fin, cet article confère au commissaire enquêteur des pouvoirs propres lui permettant par exemple, tout au long de l'enquête publique, de recevoir toute information et de demander au responsable du projet, plan ou programme toute documentation utile au public, d'organiser une réunion publique en présence de ce dernier, de convoquer toutes les personnes dont il juge l'audition utile, de visiter les lieux concernés ou encore de faire appel à un expert.

Par ailleurs, à la clôture du registre d'enquête, le deuxième alinéa de l'article R. 123-18 du code de l'environnement fixe un délai maximal de 15 jours durant lequel le responsable du projet, plan ou programme produit ses observations en réponse à la participation du public.

C'est donc également à ce stade de la procédure que le commissaire enquêteur peut jouer un rôle précieux en veillant à ce que le responsable de projet, plan ou programme réponde à l'ensemble des observations et propositions du public.

Sans être tenu par une obligation de résultat, le commissaire enquêteur a donc le devoir de mettre en œuvre tous les moyens dont il dispose pour permettre au public de prendre connaissance de façon complète du projet, plan ou programme.

Cependant, lorsque des demandes formulées par le commissaire enquêteur en application de l'article L. 123-13 du code de l'environnement se confrontent à un refus, celui-ci dispose de la possibilité d'en faire mention dans son rapport comme le prévoit notamment l'article R. 123-16 du même code. L'article L. 123-15 du code susvisé prévoit que le rapport du commissaire enquêteur doit faire état des observations et propositions du public ainsi que des éventuelles réponses du responsable du projet, plan ou programme. ». JO Sénat du 06/10/2022 - page 4820

Il note également que le porteur de projet aurait dû solliciter le cabinet de conseil bien en amont sur ces demandes, ce cabinet, choisi sans appel d'offre par la commune pour un ensemble de procédures à conduire, disposant de la technicité requise et surtout d'une obligation de résultat à l'égard du porteur de projet. Au surplus, l'argument budgétaire allégué par le DGS avant le début effectif de l'enquête publique, apparaît d'autant plus inopérant que la délibération initiale de la mairie mentionnait la nécessité de provisionner les ressources budgétaires correspondantes.

Les difficultés de communication de la commune de Saucats avec ALTEREO alléguées par le DGS n'entrent pas dans le champ de la présente enquête publique mais n'exonèrent pas pour autant le porteur de projet de l'actionner.

Le commissaire enquêteur ne dispose d'aucun élément pour apprécier la réalité des échanges intervenus (ni leurs contenus) entre ces 2 structures.

Le commissaire enquêteur regrette l'incapacité de production d'éléments de cartographies supplémentaires (carte représentant les 26 points du projet) pourtant demandés à monsieur le maire qui devait en assurer la transmission auprès du cabinet conseil. Ces éléments de cartographie auraient pu constituer, selon le propre avis de monsieur le maire, un élément de compréhension du dossier auprès des résidents de la commune.

Les contributeurs déclarent en effet ne pas avoir été en mesure d'appréhender le projet du fait de la longueur et complexité du rapport de présentation (selon leurs propres déclarations au cours des permanences).

Le commissaire enquêteur estime que :

➤ Que la commune de Saucats a fait part dans son mémoire en réponse de son intention de faire évoluer son projet sur 34 observations (cf. possibilité ouverte et abordée en A.1.a) ci-après), ce qui constitue un **bon taux d'intégration des remarques des PPA**. Peu de questions sont restées sans réponses mais elles relèvent toutes de la mixité sociale.

➤ De nombreuses réponses à des questions (notamment celles du conseil départemental 33) stratégiques renvoient à une perspective d'évolution ultérieure du PLU, ce qui relève de la latitude du porteur de projet sous réserve qu'elles ne constituent pas une mesure dilatoire.

➤ Que la commune de Saucats propose un projet de modification du PLU, élaboré préalablement pendant une longue période de maturation depuis le premier PLU de 2018, exigeant, parfois contraignant, et qui sur le fond **constitue néanmoins une amélioration du document de 2018 avec une meilleure prise en compte :**

-des risques : Outre l'élaboration d'un PPR préconisé, le CE suggère, pour parfaire les évolutions du PLU, au porteur de projet de s'inspirer de la méthodologie de projet élaboré par le CEPRI (centre européen de prévention du risque inondation : https://www.cepri.net/tl_files/Guides%20CEPRI/18-12-51_Guide_PLU_BD.pdf, https://www.cepri.net/tl_files/pdf/cepriurbasansppr.pdf) (Le maire face au risque d'inondation Agir en l'absence de PPR).

-de la mixité sociale (point 9) : Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le PLU établi par la commune pouvait déjà prévoir de réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements (CU : art. L. 123-2 b ; disposition issue de la loi SRU). Poursuivant cette démarche, la loi ENL a institué une nouvelle servitude d'urbanisme applicable dans les zones U et AU (Urbaine et A Urbaniser), complétant la servitude destinée à favoriser la réalisation de « programmes de logement » sur des emplacements réservés : la commune peut désormais délimiter des secteurs dans lesquels les

programmes de logements devront comporter obligatoirement des catégories de logements locatifs définis par le PLU.

Il s'agit ici d'identifier un secteur au sein du territoire communal sur lequel un programme de construction de logements est envisagé, et pour lequel une partie du programme doit obéir aux contraintes fixées par le PLU. C'est bien le cas en l'espèce (cf. sous-secteur UA01).

Le commissaire enquêteur note cependant l'absence de réponses du porteur de projet sur cette question parfois éludée (cf. tableau des réponses ci-dessus).

-de la nature en ville : Le commissaire enquêteur souligne les efforts du porteur de projet et lui suggère de compléter la liste de ses outils de mise en œuvre par la prise en compte des fiches élaborées par le CEREMA sur ce point : <https://www.cerema.fr/fr/centre-ressources/boutique/nature-ville-serie-fiches>

-des déplacements doux : Le commissaire enquêteur prend en compte l'intérêt de la mairie de Saucats pour la mobilité durable en rappelant toutefois que cet effort, après concertation et diagnostic, doit également s'entendre dans l'esprit des dispositions : de l'article L101-2 du code de l'urbanisme, notamment s'agissant des besoins en matière de mobilité (diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile).

de l'article L1111-1 et L1111-6 du code des transports : Le système des transports doit satisfaire les besoins des usagers et rendre effectifs le droit qu'à toute personne, y compris celle dont la mobilité est réduite ou souffrant d'un handicap, de se déplacer et la liberté d'en choisir les moyens.

Cette démarche conduira la commune à traduire les objectifs sur la mobilité dans les OAP.

-de la sécurité des trottoirs. L'Exigence de sécurité et largeur de la voie publique est ainsi prise en compte (rappelée par un jugement en date du 7 novembre 2019, le Tribunal administratif de Marseille.

Avis du Commissaire Enquêteur :

Compte tenu de ce qui précède, et après avoir mesurer la prise en compte de la notion de l'intérêt général au cœur du projet, il est considéré que :

Aucune des personnes publiques sollicitées par courrier du 2 décembre 2022 n'a émis d'avis défavorable au projet. On doit noter que tous les avis formulés par les PPA les plus engagées dans ce type de processus, sont favorables, bien qu'assortis de recommandations et de réserves auxquelles le porteur de projet a répondu dans son mémoire en réponse réceptionné par messagerie le 6 mars 2023.

A Il est cependant fortement recommandé au porteur de projet :

1 D'accorder un intérêt spécifique aux références indiquées ci-dessous :

a) Jurisprudence : Dans un arrêt du 12 mars 2010, le Conseil d'État a jugé que les dispositions de l'article L. 123-10 du code de l'urbanisme ne permettent de modifier le projet de plan local d'urbanisme après l'enquête publique que pour tenir compte des résultats de l'enquête publique et, sous réserve que cela ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan (CE 12 mars 2012, Lille Métropole Communauté urbaine,).

les modifications qui pourraient être apportées au projet de PLU de Saucats après la présente enquête publique seraient non seulement celles qui permettent de tenir compte des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête mais également celles qui permettent de tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête publique, notamment s'agissant des justifications sollicitées par la DDTM.

Il n'y a pas de procédure particulière à suivre pour tenir compte des avis et observations recueillis, la délibération finale adoptera simplement le document d'urbanisme dans une version modifiée. Les modifications apportées ne doivent toutefois pas porter atteinte à l'économie générale du projet, faute de quoi une nouvelle enquête publique devra être organisée.

a) l'intérêt de la mise en œuvre d'un PLUI :

Les raisons qui ont pu conduire la commune de Saucats à recourir à un PLU et non pas à un PLUi, devraient pouvoir faire l'objet d'un nouveau examen, alors que les avantages de celui-ci sont identifiables car il permet par exemple :

- d'appréhender et de répondre aux enjeux d'aménagement du territoire qui se posent toujours à l'échelle supra-communale.
- Une compétence obligatoire à terme pour tous les EPCI. (Transfert *obligatoire* de la *compétence PLU* et carte communale aux intercommunalités · 25 % des communes · 20 % de la population : cette condition n'est pas remplie au cas particulier mais ce transfert est-il toujours envisagé à terme).
- de faire vivre concrètement une compétence que toutes les communes de l'EPCI n'exercent pas.
- des bonus de délai pour les POS et PLU sursitaires.
- des mutualisations gagnantes.
- une relation étroite EPCI / communes à construire.
- un moindre risque d'annulation contentieuse.
- un accompagnement prioritaire de l'État.

2 Dans un cadre général :

Au terme de cette procédure, je retiens que le projet de modification du PLU n'a pas fait l'objet de manifestation d'opposition de la part du public ou des services.

Je relève que le projet de modification n°1 du PLU ne porte aucune atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

La modification du PLU de Saucats n'entraîne pas d'atteinte à l'économie générale du plan, puisqu'il s'agit :

- d'accompagner la mise en place d'un périmètre de prise en considération au titre de l'article L 424-1 du code de l'urbanisme (délibération et périmètre)

- Redéfinir la structure des zones urbaines (hors zones économiques) constitutives de l'enveloppe bâtie principale de la façon suivante :

- * Ua pour le cœur de bourg

- * Ub pour les secteurs périphériques au bourg

- * Uc pour les zones urbaines restantes

- Revoir la délimitation des zones Uh (erreurs matérielles pour certaines délimitations et suppression des OAP existantes en lien avec la zone Uh) en maintenant l'objectif de maintien de l'aération des hameaux existants.

Le commissaire enquêteur rappelle que l'atteinte à l'économie générale du plan est une notion qui a été définie comme telle :

« un plan d'occupation des sols est un parti d'urbanisme, c'est-à-dire un ensemble de choix d'urbanisme qui ont leur cohérence. Il faut bien voir que les différents choix à faire pour l'élaboration d'un plan d'occupation des sols n'ont pas tous la même importance, et même, en réalité, des choix importants, il n'y en a qu'un nombre limité. Dans ces conditions, lorsqu'est remis en cause une des options d'urbanisme et que cette remise en cause a une incidence, même limitée, sur l'ensemble du plan, on peut dire qu'il y a modification de l'économie générale du plan » (Commissaire du gouvernement Bonichot, conclusions sur CE 7 janvier 1987 Pierre-Duplaix.).

Il lui paraît que tel n'est pas le cas du projet de modification du PLU de Saucats

Les notions d'atteinte à l'économie générale du plan et d'atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables sont similaires. Le juge administratif continue d'employer cette notion.

L'idée est de ne pas contrarier le « parti d'urbanisme » pris lors de l'élaboration du PLU. L'atteinte à l'économie générale du plan peut être définie comme la remise en cause d'une option fondamentale du parti d'urbanisme ayant une incidence sur la vision d'ensemble qu'effectue le plan. Pour déterminer cette atteinte, la jurisprudence retenait deux principaux critères :

- l'importance de la zone touchée par rapport à l'ensemble du territoire couvert par le plan d'occupation des sols

- l'importance et la nature des modifications introduites dans cette zone.

En l'espèce, la modification prévue n'impacte pas l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables. En effet, elle vise à simplifier certaines règles, à actualiser des données et à permettre des projets visant à mettre en œuvre les orientations fixées : développement des circuits courts, de la mixité fonctionnelle, ...

Elle ne réduit ni un espace boisé classé, ni une zone naturelle, agricole ou forestière.

Cette modification conduit à la mise à jour de zonage sans impacter les périmètres de protection concernant la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

De nombreux emplacements réservés répondent à une attente de développement de liaisons douces.

L'actualisation du règlement écrit prend en compte de nécessaires mises à jour afin de faciliter la compréhension de certaines règles, et intègre de nouvelles dispositions induites par la présente modification.

Je retiens la compatibilité du projet avec le SCoT, le SDAGE, le Plan de Déplacement Urbain et le Plan Local de l'Habitat de Saucats (en rappelant ici la réserve de la communauté de communes de Montesquieu sur le point 26).

Je note également que la rectification d'une simple erreur matérielle repise au point 10 du projet de modification du PLU n'entre pas dans le champ de la jurisprudence du conseil d'état en date du 21 juillet 2021 (citée page 11 du présent rapport).

Le commissaire enquêteur mentionne agnèlement la bonne utilisation des outils de type AOP, évolutifs dans le temps dès lors que celles-ci visent effectivement à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives portant sur un secteur donné du territoire (OAP dites de "secteurs" ou de "quartier"). ou avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique (OAP dites "thématiques").

La procédure retenue répond aux critères applicables à la procédure de modification de droit commun du PLU et que toutes les garanties ont été prises à cet égard, notamment en consultant en amont la DDTM. Celle-ci a confirmé au commissaire enquêteur que cette procédure de droit commun est adaptée à l'évolution souhaitée par la collectivité, évitant ainsi des contestations ultérieures et déjà observées et sanctionnées en 2023 par le TA de Bordeaux, s'agissant d'un PLU voisin.

Dès lors, ce projet de PLU modifié, devra constituer un outil pour orienter l'aménagement du territoire de Saucats et tendre à améliorer la cohérence entre ses différents enjeux (habitat, mobilité, activités économiques, environnement...)

Comme les autres documents d'urbanisme visés ci-dessus et qui lui sont supérieurs, le PLU et sa modification visent à assurer les conditions d'une planification durable du territoire de Saucats en prenant en compte les besoins des habitants, les ressources du territoire Il conjugue ainsi les dimensions sociales, économiques et environnementales.

Il devrait pouvoir être conçu pour constituer un outil central pour encadrer l'aménagement opérationnel exhaustif en intégrant, après bilan, une plus large vision stratégique comme le

suggère d'ailleurs les contributions de la CCM et du SYSDAU dont la commune de Saucats est membre.

Tout en intégrant les prévisions d'évolutions prochaines de son PLU, la commune de Saucats devra donc veiller pour l'avenir (comme le recommande le Sysdau auquel participe la commune de Saucats), et afin de limiter les risques de constats d'incompatibilité, à intégrer sa stratégie communale des évolutions de son PLU dans celles, plus large, des évolutions prévisibles du SCOT et du STADDET annoncées respectivement en 2024 et 2026 dans le cadre de la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets (dite « climat et résilience », décret d'application en cours d'élaboration)) et au regard de l'émergence du concept de la gestion économe de l'espace et lutte contre l'artificialisation des sols .

Cette démarche entreprise par la commune de Saucats pourrait être utilement complétée en amont par un accompagnement du Céréma dans sa réflexion stratégique. Son positionnement géographique au sein de la communauté de commune de Montesquieu autorise une analyse intercommunale dès lors que les problématiques des communes voisines sont susceptibles d'être appréhendées de façon convergente eu égard aux projets envisageables dans le cadre d'une **charte de gouvernance** : <https://www.cerema.fr/fr/mots-cles/plan-local-urbanisme-plu>
<http://outil2amenagement.cerema.fr/le-plan-local-d-urbanisme-plu-plui-r37.html>

Cette nécessaire prise en compte n'exclue pas, comme au cas particulier, que la commune de Saucats puisse, dès maintenant, faire évoluer de façon réactive, sans attendre les révisions, sa gestion locale en prenant en compte des nécessités immédiates sous réserve de la préservation de l'intérêt général.

Compte tenu de l'importance des délais observés en amont de l'enquête publique, il sera également suggéré à la commune de Saucats de solliciter le plus en amont possible les services d'accompagnement territoriaux de la DDTM :

(cf. <https://www.gironde.gouv.fr/contenu/telechargement/14728/74652/file/Plaquette.pdf>)

Le PLU de Saucats pourrait par ailleurs être utilement complété (dans son annexe) par un RLP dans le cadre de l'intercommunalité et ceci d'autant plus que l'article 17 de loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite loi Climat & Résilience) prévoit la décentralisation de la police de la publicité à compter du 1er janvier 2024.

B. Eu égard aux risques de fragilité juridique encourus, il appartiendra cependant à la mairie de Saucats de confirmer son intention (exprimée dans son mémoire en réponse) de lever les incertitudes et lacunes relevées par les PPA dans le rapport de présentation et de tenir compte par ailleurs des 4 principales recommandations et suggestions suivantes :

- 1) **Le porteur de projet aurait dû s'attacher à améliorer la justification dans le choix de la procédure** de modification en lieu et place d'une procédure de révision du PLU. En effet, Le commissaire enquêteur attire l'attention du porteur de projet sur les risques d'insuffisance de justifications du projet au regard du contenu rapport de présentation du PLU :
 - Compte-tenu de la jurisprudence, il est important que le rapport de présentation explique et justifie les choix de développement et la délimitation des zones.
 - Illégalités les plus fréquentes : Rapport ne justifiant pas les choix de développement de la commune.
 - En cas de contentieux, les insuffisances du rapport de présentation peuvent entraîner l'annulation totale ou partielle du PLU par le juge administratif ; Il est nécessaire de prendre en compte l'avis des PPA sur les insuffisances du PLU et les modifications à apporter, y compris sur la forme car elle conditionne l'accessibilité du dossier au public.

Eu égard aux risques contentieux déjà observés dans des circonstances similaires dans des communes limitrophes (cf. Cour administrative d'appel de Bordeaux , commune de saint morillon du 18 février 2019 et plus récemment TA de Bordeaux du 4 janvier 2023 commune d'Audenge) le porteur de projet est donc invité , afin d'éviter les potentielles erreurs manifeste d'appréciation (EMA) à présenter pour l'avenir une réflexion plus stratégique et approfondie sur les choix qui président à l'évolution du PLU pour les motifs développés ci-dessous et relayés en partie par les observations de la DDTM33 :

Le contenu du rapport de présentation est en effet défini à l'article L. 151-4 : Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Il s'appuie sur un bilan et un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. Il analyse la consommation d'espaces.

Il en résulte que le rapport de présentation de la municipalité doit comporter par principe trois grands volets, même en ordre dispersé selon la jurisprudence administrative (CAA Bordeaux, 12 janvier 2017) :

- le diagnostic actualisé et détaillé (CE 6 avr. 1992, Commune de Saint-Palais-sur-Mer, du territoire couvert par le plan (triple approche rétrospective, factuelle et prospective).
- la justification des choix retenus.
- une analyse de la consommation des sols.

la partie réglementaire du code de l'urbanisme traduit à cet égard une volonté manifeste de renforcer le rapport de présentation pour inciter à une vraie réflexion sur l'utilité et même la nécessité de certaines règles. Cette réflexion était attendue

C'est également dans le rapport de présentation que la commune aurait dû faire figurer les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan (art. R. 151-4).

le rapport de présentation produit par ALTEREO aurait dû justifier « *les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain* » compris dans le PADD au regard des « *objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques* » (alinéa 4 de l'article L. 151-4 du CU précité).

L'actuel rapport de présentation aurait dû indiquer que tout a été mis en œuvre dans le parti d'aménagement pour utiliser et densifier au mieux les terrains disponibles dans les zones déjà constructibles en lien avec l'analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis qui doit également figurer dans le rapport de présentation.

La justification des choix retenus pour établir le règlement et ses modifications aurait dû être ici particulièrement soignée car ce rapport de présentation (susceptible d'être examiné par le juge) a vocation à expliciter les raisons du choix des différentes règles contenues dans le plan.

Sur un plan général, le porteur de projet aurait dû être amené à vérifier qu'il n'y a pas, au cas particulier, de contradiction entre le règlement et le rapport de présentation, des contradictions pouvant entacher le PLU d'illégalité (. CAA Lyon 26 janv. 2016, req. no 14LY01835 - CAA Douai, 29 juill. 2004, Desmaret c/ Commune de Vieille-Chapelle),

C. Le commissaire enquêteur souligne que la question de la justification des choix retenus pour délimiter les zones a été soulevée par plusieurs habitants de la commune.

L'obligation de justifier des choix retenus pour délimiter les zones figure en effet à l'article R. 151-2 4°. Le but de cette partie du rapport de présentation de la modification du PLU de Saucats aurait été d'expliquer les caractéristiques de chacune des zones du plan et les raisons qui ont conduit à les délimiter. Les explications doivent porter sur les motifs de choix, notamment sur la localisation des zones et leur répartition sur le territoire, leur affectation dominante, notamment lorsqu'il s'agit de zones spécialisées (zone d'activités, agricole, de loisirs...), les résultats de cette délimitation sur la morphologie urbaine (CAA Versailles, 20 juill. 2017, Assoc. patrimoine et urbanisme).

Le décret du 28 décembre 2015 précise à cette fin que la justification de la délimitation des zones ainsi que les différentes justifications exigées par l'article R. 151-2 (cohérence des OAP avec le PADD, nécessité des dispositions du règlement et leur complémentarité avec les OAP, institution de zones U régies par le RNU et de zones U et AU régies par des OAP de secteurs d'aménagement...) « sont regroupées dans le rapport » (art. R. 151-2 dernier al.). Le porteur de projet aurait dû en apporter la confirmation.

Les explications relatives à la délimitation des zones ont toujours strictement relevé du rôle du rapport de présentation qui sur ce point aurait mérité l'addenda demandé et non obtenu.

Les auteurs du projet de modification du PLU aurait dû logiquement préciser que les critères de délimitation de chaque zone ont été respectés.

Le porteur de projet aurait dû apporter des précisions sur les motifs des règles applicables aux zones car les contraintes générées par le PLU doivent comporter un intérêt général. Il est donc logique que chacune d'entre elles fasse l'objet de justifications précises.

Il ne suffit donc pas que les auteurs du PLU de Saucats prévoient des dispositions qu'un PLU peut légalement comporter (donc reposant sur une habilitation législative et dotées d'un motif d'urbanisme), il faut également apporter la preuve que cette limitation au droit de construire est justifiée, ce que le porteur de projet n'a fait qu'au moment du dépôt de son mémoire en réponse.

Le porteur de projet aurait dû s'attacher à démontrer que le rapport de présentation précise en quoi les dispositions du règlement contribuent à la mise en œuvre du PADD en opérant un lien avec ces dispositions et les orientations et objectifs de ce dernier.

A chaque fois que les textes comportent des indications sur les motifs susceptibles de justifier certaines règles du règlement, le rapport de présentation produit par ALTEEO aurait dû s'appuyer sur ces motifs (à l'exclusion de tous autres) pour expliquer les raisons du choix de ces règles.

La technique utilisée par le porteur de projet pourrait avoir pour inconvénient de multiplier les risques contentieux en cas de contradictions entre le règlement et les explications précises fournies au rapport de présentation.

S'agissant de la justification par sous-secteur, le porteur de projet aurait pu confirmer que la justification a été rédigée sous une forme dynamique en exposant les règles retenues mais aussi les différentes autres solutions qui étaient envisageables et les motifs qui ont guidé le choix de la commune. (TA Nantes 21 avr. 2009 Association « Sauvegarde de l'Anjou », et CAA Douai 13 mars 2008, M. Dominique X, req. n° 07DA00102.)

Le rapport de présentation aurait dû comporter un volet « consommation économe de l'espace » et de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis et l'exposé des dispositions favorisant la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

D. Le commissaire enquêteur suggère enfin au porteur de projet :

- 1 Le commissaire enquêteur a noté la prise en compte des risques dans le projet de modification mais persiste à rappeler l'intérêt de recourir à d'un PPR et sur l'exhaustivité du rapport de présentation élaboré par ALTEREO si ce document devait en tenir lieu.

Annexée au Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques (PPR), constitue en effet une servitude d'utilité publique.

Il est donc important d'avoir à l'esprit que les collectivités territoriales sont tenues, au titre de l'article L101-2 du code de l'urbanisme (cf. chapitre 2) de prendre en compte les risques dans leurs différentes décisions d'aménagement, qu'il s'agisse de l'élaboration de leurs documents de planification (SCOT et PLU). Interrogé sur ce point par le commissaire enquêteur, le porteur de projet n'y a pas répondu dans son mémoire.

Le commissaire enquêteur suggère donc que la commune de Saucats puisse se doter d'un plan de prévention des risques (PPR) dès lors qu'une partie des motivations liées au projet de modification du PLU relèvent de ce domaine.

En l'absence d'un PPR, la commune pourra si elle le juge nécessaire faire appel à un bureau d'études spécialisé, qui procédera, en complément de sa note de présentation non exhaustive à ce stade, à la réalisation d'une analyse spécifique traitant de l'ensemble des phénomènes naturels et des risques associés. Dans tous les cas (PIZ, analyse spécifique des risques, atlas de zones inondables, études...), le PLU (zonage et règlement) doit être autonome et comporter toutes les règles d'urbanisme liées à la prévention des risques.

Les risques naturels doivent être abordés dans les différents documents composant le PLU : le rapport de présentation, le PADD, les AOP, les documents graphiques, le règlement, les annexes.

- 2 Le site internet de la ville de Saucats (<https://plu-cadastre.fr/saucats-33650/>) n'indique « aucune donnée pour le risque inondation ».

Aussi, pour procéder aux reclassements de zones U en zone N (et d'une manière générale tout autre reclassement), le commissaire enquêteur aurait apprécié que la commune de Saucats puisse répondre sur :

- son recours de façon exhaustive, à des classements de type ZPI (zone potentiellement inondable) ou à une carte de zonage du PPRI (plan de prévention du risque inondation) dans le cadre de la présente modification.

-sur son référencement :

- a) sur les sites de type Vigierues ou Géorisques (<https://www.georisques.gouv.fr/articles-risques/inondations/les-inondations-par-remontee-de-nappe>: le ministère de la Transition écologique et solidaire a également mis en place un site internet pour faire connaître les risques naturels)

- b à l'atlas des zones inondables (AZI élaborés par les Directions départementales des territoires) des ZIC (zone d'inondations constatées) ou des TRI territoires à risques d'inondation

- **des cartographies ExZEco** (Extraction des Zones de concentration des Ecoulements), qui affichent des zones potentiellement inondables après analyse topographique

Interrogé en cours d'enquête par le commissaire enquêteur, la communauté de commune de Montesquieu (M Alexandre TERRADE) a complété par mail du 27 janvier 2023, son avis ci-dessous :

Suite au retour du service environnement de la CCM, je me permets de vous transmettre ci-dessous les éléments directement par email :

"Sur le volet inondation du Saucats, le risque est réduit car la topographie très marquée et le Saucats encaissé. Côté biodiversité, pas d'enjeu directement sur les parcelles mais à proximité immédiate des mousses et lichen (Scolopendre, Scolopendre officinale ; Pohlia lescuriana ; Pellia endiviifolia) ou essence protégées (Dorine à feuilles opposées) en lien avec le cours d'eau Le Saucats. Par contre on a des habitats très intéressants : sources pétrifiantes avec formation travertins ; Vielle chénaie.

je me permets quelques remarques suite à la lecture du document :

- Il est fait mention du zonage ZPENS le long du Saucats. Mais ce zonage a été élargie depuis la dernière modification du PLU. La carte est celle du PLU de 2018. Or le périmètre actuel a été délibéré par la CCM en 2019 et suit le périmètre Natura 2000. En page 70 cela apparaît et pas en page 21.

- il existe un atlas ZI du Saucats. il est d'ailleurs fait mention dans le document de présentation de cette étude. Néanmoins, le zonage prend surement en compte ce lit majeur du Saucats sur 30m et dans le zonage N2000.

- Il existe un risque d'inondation sur la lagune longue. La frange ouest est en N, mais le nord est classé en U et elle le reste car manifestement déjà construite. Outre le caractère protégé de la lagune, celle-ci en particulier n'ayant plus d'exutoire représente en plus un risque inondation pour les maisons au sud immédiat de la lagune. Une densification de l'urbanisme à l'immédiat accentuerait le risque".

Sur la base de ce constat, le commissaire enquêteur recommande dès lors à la mairie de Saucats de bien vouloir procéder à une nouvelle analyse du **point 7** au regard de ces éléments de cohérence et procéder, à l'issue de cette analyse, à une éventuelle modification de sa position de déclassement de zone U en N, et qui ne semble concerner qu'un seul lot, au demeurant inaccessible car ne disposant pas de servitude de passage.

Il n'a pas été possible de s'assurer dans les documents fournis au titre de l'enquête que le lot de l'intervenante se trouve effectivement sur une zone considérée comme inondable.

Ceci explique la demande du commissaire enquêteur relative aux recours à des logiciels de cartographie (cf. PV de synthèse et cf. le point D.2 ci-dessus). Cette demande n'a pas été satisfaite. Elle est donc réitérée car susceptible d'éclairer le sujet en évitant ainsi une potentielle erreur manifeste d'appréciation.

Les autres interventions des contributions déposées au cours des 3 permanences, non concernées explicitement par l'un des 26 points du projet de modification, n'appellent pas de remarques particulières de la part du commissaire enquêteur.

S'agissant cependant de la demande d'intégration de la parcelle de M FEVIN (C2382 et C2383) en zone U dans le cadre de la présente modification, le commissaire enquêteur ne peut que renvoyer son examen par la mairie à l'aulne de la réponse apportée par son prédécesseur dans le cadre de l'enquête publique de 2018 (cf. page 24 et 25 du rapport du 3 juin 2018)

Ce document reproduit ci-dessous précise en effet que la zone pourrait faire l'objet d'une modification ultérieure :

Une nouvelle révision du PLU pourrait être envisagée afin d'étudier les possibilités d'extension des zones urbaines ou à urbaniser en fonction de nouveaux besoins. Cette révision ne pourrait être conduite qu'à partir de nouvelles perspectives d'accueil de population et la création de logements, en accord avec le SCoT.

Il est rappelé par la commune que le taux de croissance annuel moyen de la population est prévu à la hauteur de 1,5% / an sur le territoire de la communauté de communes de Montesquieu, dont la commune de Saucats fait partie intégrante.

Par ailleurs, les services de l'Etat rappellent qu'il y a nécessité de mettre en adéquation les besoins en logements pour la décennie à venir et le nombre d'hectares de foncier ouverts à l'urbanisation.

Le projet de PLU est donc élaboré en fonction de ce principe, afin de ne pas entraîner une consommation d'espace excessive et un mitage préjudiciable à l'intégrité du milieu naturel.

La majorité des demandes énumérées ci-après se situent dans le prolongement de secteurs pour lesquels le SCoT **recommande de limiter l'ouverture à l'urbanisation**, dans la configuration actuelle de la commune :

- **Fevin Patrick** : Parcelles C.2382 et C.2383 – Impasse Lesperben,

Néanmoins, la mairie avait précisé dans son mémoire en réponse que « *l'évolution du zonage de ces parcelles étaient conditionnée par la mise en lumière de nouveaux besoins* ».

5 années après cette procédure il serait utile de vérifier l'émergence de nouveaux besoins.

Les documents produits par M FEVIN à l'appui de son intervention lors de la 1ere permanence semblent indiquer que cette parcelle qui constituerait selon lui une « dent creuse » aurait comporté une construction au moment de son acquisition (démolie depuis selon l'intervenant).

Certes le sujet ouvert par l'intervenant ne concerne aucun des 26 points du présent projet de modification du PLU de Saucats.

Le commissaire enquêteur pourrait néanmoins souscrire à l'ouverture d'une réflexion sur une évolution de cette parcelle (avant son approbation), dans la seule mesure où il ne s'agirait pas

d'une nouvelle zone d'emprunt au domaine naturel ou agricole mais d'une anomalie cartographique voire d'une aberration ou encore d'un oubli.

CONCLUSION

En conséquence et pour l'ensemble de ces motifs et ceci malgré les réserves formulées ci-dessus, j'émet un avis favorable au projet de modification N° 1 du PLU de SAUCATS tel qu'il a été soumis à l'enquête publique dès lors que, au surplus, il ne contrarie pas les dispositions de l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme.

Ce projet devrait pouvoir néanmoins se doter d'une véritable vision stratégique dans ses évolutions futures sans omettre :

- une dimension intercommunale fortement suggérée.
- une programmation telle que celle déjà évoquée dans leurs avis par la CCM et le SYSDAU dont relève la commune de Saucats.
- la possibilité du recours au conseil et à l'accompagnement du CEREMA et de la DDTM 33 qui disposent de cellules formatées à cet effet.

Fait et clos à CAZAUX
Le Vendredi 10 mars 2023
Le Commissaire Enquêteur

Yves LE CANN



Post scriptum : Article R123-21 du code de l'environnement

Modifié par Décret n°2017-626 du 25 avril 2017 - art. 4

L'autorité compétente pour organiser l'enquête adresse, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions au responsable du projet, plan ou programme.

Copie du rapport et des conclusions est également adressée à la mairie de chacune des communes où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné pour y être sans délai tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

L'autorité compétente pour organiser l'enquête publie le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sur le site internet où a été publié l'avis mentionné au I de l'article R. 123-11 et le tient à la disposition du public pendant un an.