

ANALYSE DE L'AVIS DE L'ETAT ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES - *RAPPORT n°1*1. LES CHOIX D'URBANISME – LE PADD

PERSONNES PUBLIQUES	OBSERVATIONS FORMULEES PAR LES PERSONNES PUBLIQUES	AVIS DU GROUPE DE TRAVAIL ET DECISIONS	DOCUMENTS MODIFIES
DDTM <i>Préfecture</i>	<u>OBJECTIFS D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE</u>		
	<ul style="list-style-type: none"> Le PLU doit satisfaire au principe de gestion économe des sols (art. L.110 du CU), alors même que les zones 1 et 2AU présentent une densité d'environ 10 logts/ha. Les modalités de développement de ces zones devront être réexaminées. 	<ul style="list-style-type: none"> ► Développer l'argumentaire sur les principes d'urbanisation (qualité de vie, préservation d'espaces verts, création de cheminements doux), configuration des terrains, contraintes topographiques. La prise en compte de tous ces éléments entraîne une moindre densité des zones AU. 	<ul style="list-style-type: none"> RP : Part.2- 2.4, p.17 : le tableau <i>ouverture des zones à l'urbanisation et objectifs démographiques</i> est expliqué
	<u>COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR</u>		
	<ul style="list-style-type: none"> L'objectif démographique du PLU est légèrement supérieur aux orientations du SDAU (2001), mais ne remet pas en cause l'objectif du SDAU pour l'ensemble du secteur de l'Entre-deux-Mers. 	<ul style="list-style-type: none"> ► La cohérence avec les objectifs démographiques du schéma directeur sera expliquée dans le rapport de présentation 	<ul style="list-style-type: none"> RP : Part.2- 2.4, pp.14, 15
<u>PLH</u>			
<ul style="list-style-type: none"> Les perspectives d'évolution démographique du PLU sont proches de celles du Programme Local de l'Habitat (PLH), cependant, le PLH n'est pas mentionné dans le rapport de présentation. La nécessaire compatibilité du PLU avec le PLH doit être clairement exprimée. 	<p>Le PLH intercommunal a été adopté par délibération de la Communauté de communes des Coteaux bordelais le 26 avril 2011.</p> <ul style="list-style-type: none"> ► Les références au PLH seront explicitées dans le diagnostic urbain du rapport de présentation et la cohérence du PLU avec le PLH sera montrée. 	<ul style="list-style-type: none"> RP : Part.1- 1.1, pp.5, et Part.2- 2.4, p. 15 Le PLH sera consultable en mairie 	

ANALYSE DE L'AVIS DE L'ETAT ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

2. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

PERSONNES PUBLIQUES	OBSERVATIONS FORMULEES PAR LES PERSONNES PUBLIQUES	AVIS DU GROUPE DE TRAVAIL ET DECISIONS	DOCUMENTS MODIFIES
DDTM Préfecture	<u>LE RISQUE INONDATION</u>		
	<ul style="list-style-type: none"> Concernant le risque d'inondation par ruissellement pluvial, il n'y a aucune préconisation à l'échelle communale (hormis l'ER n°5 et la gestion des eaux pluviales dans les nouveaux projets) 	<p>Le règlement d'urbanisme donne déjà des préconisations en termes de gestion du pluvial à la parcelle ; elle est imposée pour toutes les constructions neuves, à l'article 4 de chaque zone.</p> <ul style="list-style-type: none"> ► L'argumentaire sera complété (en précisant notamment que les fossés seront conservés aux Pontons). ► Une étude hydraulique a été réalisée ; ses données seront intégrées au dossier 	<ul style="list-style-type: none"> RU : en annexe (n°4), des schémas de principe de gestion des eaux pluviales sont ajoutés RP : Part.2 2.10, pp.67, 68: le tableau de synthèse est complété RP, Part.1- 1.2.2, p.4 à 7 : les données de l'étude hydraulique sont ajoutées
	<ul style="list-style-type: none"> Le risque n'est pas précisément localisé : absence de carte des zones sensibles. 	<ul style="list-style-type: none"> ► Une carte des zones sensibles est ajoutée dans le rapport de présentation et indique le risque sur la vallée du Lestey et du Gestas hors zone bâtie. 	<ul style="list-style-type: none"> RP : Part. 1- 1.2.2, pp. 37,38 : la carte des zones inondables est intégrée
<ul style="list-style-type: none"> La commune est traversée au niveau du bourg par deux cours d'eau (ruisseau de Lestey et le Gestas). Les zones soumises au risque inondation ne sont pas clairement délimitées. Un zonage N est présenté comme une solution mais sans affichage de l'aléa ni des préconisations mises en place dans ces secteurs. 	<ul style="list-style-type: none"> ► Un zonage Ns (zone naturelle stricte) est créé sur les bords de cours d'eau (hors zone déjà urbanisée) ; c'est une zone à protéger strictement : on n'aggrave pas le risque, en empêchant toute nouvelle imperméabilisation du sol ; on ne prend pas de risque supplémentaire pour les constructions existantes. ► Le plan de zonage fera apparaître un tramage correspondant à la zone de risque d'inondation exceptionnelle ; dans les zones concernées, le règlement fera un renvoi aux annexes sanitaires ; dans les annexes sanitaires un paragraphe sera ajouté sur les préconisations pour les constructions dans les secteurs soumis au risque inondation, et situés dans des zones déjà urbanisées. 	<ul style="list-style-type: none"> Plan de zonage : une zone Ns est créée, accompagnée d'un tramage identifiant la zone inondable RU : la réglementation pour la zone Ns est ajoutée avec un renvoi aux annexes sanitaires RP : Part2-2.4, pp.14, 32 : justification de la zone Ns Annexes sanitaires : des prescriptions constructives pour les secteurs soumis au risque inondation sont ajoutées (p.4 et annexe p.11) 	

ANALYSE DE L'AVIS DE L'ETAT ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

	<ul style="list-style-type: none"> Le rapport de présentation doit faire état du risque lié aux remontées de nappes. L'affichage du risque inondation ne suffit pas ; il faut montrer quelle en est la prise en compte dans le PLU. 	<ul style="list-style-type: none"> Une carte du risque remontées de nappes est intégrée au rapport de présentation. L'argumentaire sur la gestion du pluvial sera complété : l'ER n°5 a pour vocation la création d'un bassin de rétention aux Pontons ; la gestion des eaux pluviales à la parcelle est imposée dans le RU (dans tous les articles 4), afin de limiter l'imperméabilisation des parcelles. Une étude hydraulique a été réalisée ; ses données seront intégrées au dossier Dans le rapport de présentation : <ul style="list-style-type: none"> on expliquera la création d'une zone naturelle stricte (Ns) et son impact vis-à-vis du risque inondation ; on indiquera les recommandations pour les constructions dans les secteurs soumis au risque inondation. on montrera que les zones AU sont hors des zones de risque (ajout d'un plan schématique). Sur le plan de zonage, les zones sensibles seront identifiées et le règlement signalera la présence dans le rapport de présentation de recommandations constructives. 	<ul style="list-style-type: none"> RP : Part. 1- 1.2.2, p.38 : la carte du risque remontées de nappes est intégrée RP : Part.1- 1.3, chap. 4.1 et Part.2 2.10, pp.67, 68 : l'argumentaire sur la gestion du pluvial et le risque inondation a été complété RP, Part.1- 1.2.2, p.4 à 7 RP : Part.1- 1.3, chap. 3.6 : définition de la zone Ns Annexes sanitaires, pp.4, 11 : des recommandations constructives en zone inondable sont ajoutées RP : Part.2- 2.4, pp.25, 26 : l'argumentaire est complété + schéma ajouté RU : renvoi aux annexes sanitaires pour les recommandations constructives
	<u>LE RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT D'ARGILES</u>		
	<ul style="list-style-type: none"> Dans les annexes sanitaires, la référence de la cartographie extraite du site www.argiles.fr est illisible. 	<ul style="list-style-type: none"> Remplacement de la référence 	<ul style="list-style-type: none"> Annexes sanitaires : p.7-9
	<ul style="list-style-type: none"> « les principales précautions pour se prémunir de ce risque ne sont pas suivies d'effets et il n'est pas démontré que le développement de la commune ne pouvait pas se faire dans les zones moins exposées. » 	<ul style="list-style-type: none"> L'ensemble de la commune est soumis au risque (aléa faible à moyen) ; la quasi-totalité du territoire est touchée par un aléa moyen (le bourg notamment) ; l'aléa faible concerne essentiellement des zones à vocation agricole ou naturelle. L'argumentaire sera complété dans ce sens et un plan schématique montrera la situation des zones AU par rapport à l'aléa. 	<ul style="list-style-type: none"> RP : Part.1- 1.3, chap. 4.1 et Part.2- 2.10, p.68 : l'argumentaire sur le risque argiles est complété RP : Part.2- 2.4, pp.25, 26 : l'argumentaire sur les zones AU est complété + ajout d'un schéma de situation des zones AU par rapport au risque

ANALYSE DE L'AVIS DE L'ETAT ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

	<ul style="list-style-type: none"> « l'attention des futurs constructeurs devrait donc être attirée sur les précautions à prendre au moyen, par exemple, de la réalisation d'un tramage sur le plan de zonage réglementaire en fonction de l'intensité de ce risque avec renvoi sur la page appropriée du rapport de présentation. » 	<ul style="list-style-type: none"> Les annexes sanitaires donnent déjà les préconisations de construction du BRGM (p.7-9). Une plaquette d'information et de préconisations est distribuée par la mairie avec chaque demande de permis de construire. L'ajout d'un tramage sur le plan de zonage risquerait de le rendre moins lisible, alors même que le rapport de présentation présente déjà la carte du risque du BRGM (cf. 1.2.2 Diagnostic environnemental, p.37). Il ne nous semble donc pas adéquat d'ajouter un nouveau tramage au plan de zonage. ► En complément, la carte du risque du BRGM sera ajoutée en annexe des annexes sanitaires. 	<ul style="list-style-type: none"> Annexes sanitaires : la carte d'aléas est ajoutée en annexe, p.10
<u>LE RISQUE EFFONDREMENT DE CARRIERES SOUTERRAINES</u>			
	<ul style="list-style-type: none"> Le rapport de présentation ne prend pas en compte ce risque, alors même qu'au lieu-dit « le Petit Cos », on recense une carrière susceptible d'effondrement. Quelles sont les prescriptions spécifiques ? 	<ul style="list-style-type: none"> ► Le rapport de présentation présentera le <i>risque de mouvement de terrain prévisible</i>. ► Un zonage Nc spécifique, inconstructible, correspondant au périmètre de <i>risque de mouvement de terrain prévisible</i> sera créé. 	<ul style="list-style-type: none"> RP, Part.1-1.2.2, p.41 : un paragraphe est ajouté Plan de zonage : une zone Nc est créée RU : la réglementation pour la zone Nc est ajoutée RP, Part2-2.4, pp.14, 32 : justification de la zone Nc
	<ul style="list-style-type: none"> Le tramage sur le plan correspond-il à la carrière ou à la zone de risque de celle-ci ? « Il conviendrait d'identifier avec précision le périmètre de risque par le biais d'un secteur Nc inconstructible en relation avec le bureau des carrières du conseil général. » 	<p>Le bureau des carrières souterraines a transmis au bureau d'étude un extrait de plan, mis à jour en juin 2011, faisant état des connaissances sur le secteur concerné.</p> <ul style="list-style-type: none"> ► Le périmètre d'effondrement ou d'affaissement prévisible sera reporté sur le plan de zonage 	<ul style="list-style-type: none"> Plan de zonage : le périmètre d'effondrement ou d'affaissement prévisible est reporté. Annexe : le plan fourni par le bureau des carrières souterraines est joint

3. OBSERVATIONS SUR LE CONTENU DU DOSSIER

PERSONNES PUBLIQUES	OBSERVATIONS FORMULEES PAR LES PERSONNES PUBLIQUES	AVIS DU GROUPE DE TRAVAIL ET DECISIONS	DOCUMENTS A MODIFIER
<p>DDTM Préfecture</p>	<p><u>LE RAPPORT DE PRESENTATION (RP)</u></p>		
	<ul style="list-style-type: none"> L'état des lieux se base sur des données de 2004, 2007 ou 2009 : il serait nécessaire de l'uniformiser par les dernières données disponibles. 	<ul style="list-style-type: none"> ► Actualiser les données du diagnostic avec les données 2008 de l'INSEE 	<ul style="list-style-type: none"> RP : Part.1- 1.1, pp.5, 13-15

ANALYSE DE L'AVIS DE L'ETAT ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

<ul style="list-style-type: none"> • A l'horizon 2020, la cohérence entre évolution démographique et nombre de logements à construire mériterait d'être clarifiée. 	<p>► Commenter le tableau concernant les objectifs démographiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> • RP : Part.2- 2.4, pp.5, 14-15
<ul style="list-style-type: none"> • Aucune étude ne prend en compte l'article L.111-1-4 	<p><i>Cf. remarques sur Orientations d'aménagement ci-après</i></p>	<p><i>Voir p. 7</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> • Dans le diagnostic, les données du parc locatif général et social ne sont pas indiquées. 	<p>► Ajouter ces données (PLH, INSEE)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • RP : Part.1- 1.1, pp. 21,22 : les données sur l'habitat sont mises à jour et complétées
<ul style="list-style-type: none"> • Sites archéologiques : il faut ajouter la mention demandée par la DRAC et figurant au § 5.1.1 du PAC. Le PLU ne précise pas assez clairement les mesures éventuellement adoptées pour assurer la protection des sites archéologiques inventoriés. 	<p>► Ajouter la mention sur les sites archéologiques dans le rapport de présentation</p>	<ul style="list-style-type: none"> • RP : Part.2- 2.9, p.48 : le paragraphe concernant les sites archéologiques est ajouté
<ul style="list-style-type: none"> • Dans le diagnostic (<i>Fonctionnement communal</i>), les cartes de la partie 1 §1.1 du RP, pp 54 et 55, sont illisibles 	<p>► Remplacer les deux cartes</p>	<ul style="list-style-type: none"> • RP : Part.1 -1.1, pp. 54,55
<ul style="list-style-type: none"> • Emplacements réservés (ER) : l'article L.123.1.9 ne s'applique pas aux ER. L'article R.123-32 n'existe plus. Le bénéficiaire n'est pas mentionné dans le tableau des ER au plan de zonage. 	<p>► Les références aux articles seront modifiées ► Les bénéficiaires des ER seront ajoutés sur le plan de zonage - L'ER R1 (carrefour giratoire entre la RD 936 et la RD 13) est à supprimer puisque le projet de déviation de la RD 936 est maintenu - L'ER R11 (élargissement de l'allée des Faures) est à supprimer car l'aménagement a été réalisé. ► Déviations : selon un courrier du CG du 25/06/2010 le projet de déviation de la RD 936 est maintenu ; il faut donc créer un ER à cette fin. ► La liste des ER sera mise à jour</p>	<ul style="list-style-type: none"> • RP : Part.2- 2.7 : les références aux articles sont supprimées et la liste des ER est mise à jour • Plan de zonage : la liste des ER et le plan sont mis à jour (ajout et suppression d'ER)
<ul style="list-style-type: none"> • EBC : « Sachant que l'agriculture est quasiment impossible dans les EBC, leur maintien est a priori inadapté et nécessite d'être réexaminé. » 	<p>Le projet de PLU reprend les EBC définis dans le POS. Comme vu en réunion de travail avec la Chambre d'Agriculture, les EBC ne sont pas incompatibles avec l'activité agricole.</p>	<p>► Ce classement est donc maintenu</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Défense incendie : certaines des zones définies comme constructibles ne seront pas ou insuffisamment pourvues en défense incendie. « L'attention de la Commune doit donc être attirée sur la responsabilité du maire et l'obligation de réaliser ces équipements préalablement à toute autorisation d'urbanisme. » 	<p><i>Cf. avis du SDIS ci-après</i></p>	<p><i>Voir p. 11</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> • Assainissement : La carte du réseau d'assainissement collectif (partie 1 §1.1) est illisible 	<p>Dans le rapport de présentation il est fait référence à la présence de cette même carte en grand format dans l'annexe sanitaire (pièce n°7). ► La carte de l'assainissement sera remplacée.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • RP, Part.1- 1.1, p.43 : la carte est remplacée

ANALYSE DE L'AVIS DE L'ETAT ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

<ul style="list-style-type: none"> • Concernant la STEP, il n'est pas précisé la capacité d'accueil restante, ni le nombre de nouveaux raccordements • Les Pontons et Cure-Bourse : « la fonctionnalité de dispositifs d'assainissement non collectif n'est pas démontrée, et est même remise en cause. En conséquence, et sans perspective d'échéance de mise en œuvre d'un réseau public d'assainissement, le classement en zone urbaine, qui permettrait le développement significatif du nombre de logements de la zone, n'est pas approprié et doit être réexaminé. » Il n'est pas fixé d'échéance concernant le raccordement de ces secteurs au réseau collectif. 	<p>► Compléter l'argumentaire en précisant que la STEP est utilisée à 80% de sa capacité hydraulique, mais seulement à 35% en termes de charge de pollution (environ 450 abonnés). En termes hydrauliques, il y a donc 300 Equivalents habitants de capacité non utilisée.</p> <p>Le rapport de présentation précise que le secteur de <i>Cure-Bourse</i>, situé dans la continuité d'une zone urbaine à Bonnetan (zone U au PLU), sera raccordé au réseau d'assainissement collectif de Bonnetan.</p> <p>► Le schéma d'assainissement de Bonnetan sera annexé au PLU et devra être disponible en mairie.</p> <p>Pour le secteur des <i>Pontons</i> il est prévu d'installer une micro station d'épuration autonome :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une nouvelle tranche de financement de ce projet fait l'objet d'une ouverture de crédit sur le budget 2011 ; - par ailleurs, la commune dispose de foncier pour la réalisation de cet équipement (à l'emplacement de l'ER n°5) ; il faudra donc faire évoluer l'objet de cet ER : « pour la gestion du pluvial et l'assainissement collectif » ; - la commune s'engage à ce que cet aménagement soit réalisé dans un délai de 3 à 4 ans. <p>► Dans le rapport de présentation, la justification du zonage sera complétée par ces données.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • RP : Part.1- 1.2.2, pp.32, 33 : le diagnostic environnemental est complété • Annexe : le schéma directeur d'assainissement de Bonnetan est ajouté • RP : Part.2- 2.4, pp.23, 33, 34 : les justifications concernant le passage de NB à UD des secteurs <i>Cure-Bourse</i> et <i>les Pontons</i> sont complétées • RP : Part.2- 2.6 : la description des réseaux est complétée
<ul style="list-style-type: none"> • Prise en compte environnementale : il n'est pas clairement démontré, dans les secteurs d'assainissement individuel dont les terrains sont peu favorables à l'infiltration (<i>les Pontons</i>), que les rejets émis n'ont pas d'effet néfaste sur la zone Natura 2000 	<p>► Le périmètre Natura 2000 sera zoné en Ns (zone naturelle stricte) et pas seulement N, affirmant un zonage plus protecteur.</p> <p>► Une analyse de l'assainissement individuel aux <i>Pontons</i> au regard des incidences sur la zone Natura 2000 sera ajoutée dans le rapport de présentation.</p> <p>Les contraintes réglementaires (marges de recul, emprise au sol, COS) imposées pour la zone UD nous permettent d'estimer que le secteur des <i>Pontons</i> pourrait accueillir 8 à 10 maisons maximum.</p> <p>De plus, comme expliqué ci-avant, la zone UD des <i>Pontons</i> sera raccordée à l'assainissement collectif à court terme (3 à 4 ans).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • RP : Part.1- 1.3, chap. 3.2 et 3.7 : prise en compte de la création d'une zone Ns • RP : Part.1- 1.3, chap. 3.7

ANALYSE DE L'AVIS DE L'ETAT ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

DDTM
Préfecture

<u>LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT</u>		
<ul style="list-style-type: none"> • L'Orientation Spécifique d'Aménagement (OSA) des Terres Douces est soumise à l'article L.111-1-4, qui impose un recul de 75m pour les futures constructions de part et d'autre de la RD 936. Des règles différentes peuvent être fixées si une étude spécifique figure dans le dossier de PLU. Le renvoi à l'étude paysagère du RP n'est pas suffisant : il faut réaliser une étude spécifique justifiant, en fonction des spécificités locales, que les règles d'implantation définies par le PLU sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, et de la qualité de l'urbanisme et des paysages 	<p>Le règlement (dans l'article UY6) et l'OSA indiquent déjà que la RD 936 est soumise à l'article L111-1-4 du CU imposant un recul de 75m de part et d'autre de l'axe de la voie :</p> <p>► il sera ajouté dans ces deux documents que ce recul ne pourra être réduit (à 35m de l'axe pour les constructions et à 25m pour les autres constructions) qu'à condition qu'une étude justifiant d'une implantation compatible avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et du paysage, soit réalisée.</p> <p>► Un étude spécifique du site des <i>Terres Douces</i> sera intégrée dans le rapport de présentation, montrant la prise en compte des nuisances, de la sécurité, des paysages, de l'urbanisme..., dans l'aménagement du secteur de la Planteyre.</p> <p>► Dans le rapport de présentation, les justifications du zonage Uy feront apparaître les conditions d'urbanisation de la zone vis-à-vis des marges de recul imposées.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • RU et OSA : <ul style="list-style-type: none"> - dans ces documents, il est fait un renvoi au chapitre « étude spécifique » du RP ; - les conditions d'une modification du recul imposé sont précisées (dans les art. 6 pour le RU) • RP, part.2, chap. 2.10 : un chapitre concernant l'étude spécifique liée à l'amendement Dupont est ajouté • RP, part.2, 2.4, p.24 : les condition d'urbanisation de la zone Uy sont précisées
<u>LE PLAN DE ZONAGE</u>		
<ul style="list-style-type: none"> • Deux zones NB apparaissent au niveau du secteur « Curat » : à corriger 	► Oubli à corriger	• Plan de zonage
<ul style="list-style-type: none"> • Au sud de la commune, deux petites zones (N ?) ne comportent pas l'indication de la zone à laquelle elles sont rattachées 	► Oubli à corriger	• Plan de zonage
<ul style="list-style-type: none"> • La liste des ER est à compléter (il manque les organismes publics bénéficiaires) 	► Oubli : les bénéficiaires seront ajoutés à la liste des ER	• Plan de zonage : liste des ER

DDTM
Préfecture

ANALYSE DE L'AVIS DE L'ETAT ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

DDTM Préfecture	LE REGLEMENT D'URBANISME		
	<ul style="list-style-type: none"> Le titre 1 (Dispositions générales) n'a pas de caractère obligatoire : s'il est maintenu, il convient de n'y mentionner que les éléments en cohérence avec le reste du document (notamment concernant les articles réglementaire applicables sur le territoire communal). Le rappel du caractère de chaque zone n'est pas obligatoire. 	<ul style="list-style-type: none"> Il est décidé de supprimer le titre 1 	<ul style="list-style-type: none"> RU : le titre 1 est supprimé
	<ul style="list-style-type: none"> Titre 1 : comporte des références erronées 		
	<ul style="list-style-type: none"> Il convient d'éviter les expressions basées sur des critères imprécis ne permettant pas une bonne instruction des demandes d'autorisation d'occupation du sol (« sous réserve de leur intégration dans le site / sous réserve d'une bonne insertion architecturale / sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu ») 	<ul style="list-style-type: none"> Afin d'éviter les critères imprécis pour l'implantation des activités nuisantes notamment, une nouvelle rédaction des articles 2 est proposée, définissant notamment les ICPE (installations classées pour l'environnement) autorisées selon leur nomenclature 	<ul style="list-style-type: none"> RU : la rédaction des articles 2 concernant les activités nuisantes est modifiée
DDTM Préfecture	Observations communes à plusieurs zones		
	<ul style="list-style-type: none"> Articles 4 : concernant les eaux pluviales, il doit être prescrit des règles précises de stockage et d'infiltration in situ ou avec possibilité d'évacuation de débits de fuite à préciser. 	<ul style="list-style-type: none"> Le règlement impose déjà, dans les articles 4, la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour toute construction neuve ou extension : « Cette mesure pourra conduire (...) à l'édification de bassins d'infiltration, d'ouvrages de stockage (...), de noues (...). Pour les autres opérations, les surplus d'eaux pluviales générés par l'opération devront, dans la mesure du possible, être résorbés sur la parcelle. » Les solutions dépendent de la nature de chaque terrain ; il est difficile d'imposer de manière générale des règles plus précises. Des exemples de récupération et stockage des eaux pluviales viendront illustrer le règlement. 	<ul style="list-style-type: none"> RU : en annexe (n°4), des exemples de dispositifs de récupération des eaux pluviales sont ajoutés
	<ul style="list-style-type: none"> Articles 6 : il est recommandé de préciser le champ d'application exact des prescriptions énoncées, en particulier vis-à-vis des voies privées, des chemins ruraux et des emprises publiques n'ayant pas de vocation routière ou de desserte. 	<ul style="list-style-type: none"> On précisera les termes utilisés. La définition suivante sera ajoutée dans les art. 6 du règlement : « Les emprises publiques n'ayant pas de vocation routière ou de desserte ne sont pas concernées. Les voies concernent toutes les voies publiques ainsi que les voies privées desservant plus d'un logement. » 	<ul style="list-style-type: none"> RU : la rédaction des articles 6 est précisée

ANALYSE DE L'AVIS DE L'ETAT ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

<ul style="list-style-type: none"> • Article UC9 : l'emprise au sol est faible (25%) pour une zone urbaine et peut poser des problèmes pour les terrains à bâtir de petite taille. 	<p>La zone UC présente deux types de tissus caractérisés par une faible densité : les lotissements proches du bourg ont très peu de dents creuses ; le quartier de <i>La Planteyre</i> présente quant à lui un caractère diffus qu'il conviendrait de conserver (cadre de vie, zone excentrée).</p> <p>► Dans le rapport de présentation, la justification du zonage sera complétée en ce sens</p>	<ul style="list-style-type: none"> • RP : Part.2- 2.4, p.22 : la justification est complétée
Zone 2AU		
<ul style="list-style-type: none"> • Spécifier que cette zone ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après modification du PLU. Les articles du règlement n'ont pas besoin d'être renseignés, sauf éventuellement pour ce qui concerne les services publics ou d'intérêt collectif et les constructions existantes 	<ul style="list-style-type: none"> • Dans le règlement ; Il est déjà écrit que cette zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification du PLU (p. 60) • Il n'y a pas de construction existante sur cette zone. ► Il est donc décidé de ne pas réglementer la zone 2AU 	<ul style="list-style-type: none"> • RU : la zone 2AU n'est plus réglementée
Zone A		
<ul style="list-style-type: none"> • Les seules constructions admises sont celles énoncées à l'article R 123-7 (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole ; le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement en application du 2° de l'article R123-12) et la reconstruction à l'identique. • Toute précision complémentaire est à proscrire (activités accessoires à l'activité agricole ; piscines et autres annexes non nécessaires à l'exploitation agricole) 	<p>► La rédaction de l'article A2 sera modifiée en ce sens</p>	<ul style="list-style-type: none"> • RU : la rédaction de l'article A2 est modifiée
Zone N		
<ul style="list-style-type: none"> • Pour éviter des extensions abusives, il convient de préciser que le pourcentage d'extension s'applique aux bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, en plus de la limitation de SHON. • Le seuil de 250m² de SHON est trop élevé en zone N pour être considéré comme une extension mesurée 	<p>► La mention : « à la date d'approbation du PLU » sera ajoutée au règlement à l'article N2</p> <p>Les constructions existantes de cette zone sont grandes (anciennes fermes, châteaux,...) ; leur réhabilitation peut être un enjeux patrimonial important qu'il convient de prendre en compte. Ce seuil de 250m² nous paraît donc correct.</p> <p>► L'argumentaire du rapport de présentation sera complété en ce sens.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • RU : l'art. N2 est complété • RP : Part2- 2.4, p.32

ANALYSE DE L'AVIS DE L'ETAT ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

DDTM Préfecture	Plantations à réaliser		
	<ul style="list-style-type: none"> Pour être applicable, le règlement des zones comportant des servitudes de « plantations à réaliser » doit comporter, à l'article 13, des prescriptions suffisamment précises concernant les plantations. 	<p>► L'écriture de l'article 13 nous paraît suffisante : « il s'agit de bandes de 10m de large minimum constituées d'un mélange d'arbustes et d'arbres d'essences locales adaptées au sol et au climat (30% d'arbres environ). Ces zones plantées sont à entretenir : remplacer les sujets quand cela est nécessaire, tailler, débroussailler. »</p>	-
	Les éléments de paysage à préserver identifiés au titre du L.123-1-5 7°		
	<ul style="list-style-type: none"> Les prescriptions techniques destinées à protéger les éléments de patrimoine protégé inventoriés ne se retrouvent pas dans le dossier. La notion de « travaux dans les règles de l'art » est trop floue et de fait inapplicable. 	<p>► Le chapitre du rapport de présentation sur les éléments de paysage à préserver, identifiés au titre du L.123-1-5 7°, sera complété :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ajout du régime d'autorisation d'urbanisme auquel sont soumis ces éléments - des prescriptions seront faites lorsque nécessaire. 	<ul style="list-style-type: none"> RP : Part 2- chap. 2.9 : des prescriptions sont ajoutées
	<u>LES ANNEXES</u>		
	<ul style="list-style-type: none"> Saturnisme : conformément à l'article R.123-13-14°, il convient d'indiquer en annexe que la totalité de la commune est soumise au risque d'exposition au plomb, en application de l'arrêté préfectoral du 22 décembre 2000. 	<p>► Cette mention est déjà inscrite dans l'annexe sanitaire (en p. 6 de l'annexe sanitaire)</p>	-
	<ul style="list-style-type: none"> Zone de bruit le long des RD 936 (catégorie II) et 671 : il convient donc d'ajouter les éléments mentionnés aux articles R123.13.13° et R123.14.5° (périmètre de protection, prescriptions d'isolation acoustique, référence des arrêtés préfectoraux et indication des lieux où ils peuvent être consultés) 	<p>Selon l'arrêté préfectoral du 6 avril 2011, la RD936 est classée en catégorie 3 et la partie ouest de la RD241 est classée en catégorie 4.</p> <p>► Un plan des zones de bruit, mentionnant les prescriptions et les références des arrêtés préfectoraux, sera ajouté en annexe du dossier</p>	<ul style="list-style-type: none"> En annexe : un plan des zones de bruit et ses références sont ajoutés
	<ul style="list-style-type: none"> Lotissements : s'il en existe, les lotissements dont les règles ont été maintenues doivent figurer sur une liste annexée au PLU (cf. art. R123.14.2°) 	<p>Deux lotissements ont des règlements : le Parc de Lafontaine et La Clairière</p> <p>► Une liste sera ajoutée en annexe</p>	<ul style="list-style-type: none"> Annexe : la liste des lotissements concernés est ajoutée
<ul style="list-style-type: none"> Servitudes d'utilité publique : AC1 : modifier l'adresse du STAP. Remplacer « site classée monument historique » et « façades du manoir » par « bâtiment inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques le 16/07/1993 ». 	<p>► Les modifications seront effectuées dans le tableau des servitudes et dans le rapport de présentation</p>	<ul style="list-style-type: none"> Servitudes d'utilité publique : tableau en annexe et RP Part. 1- 1.1, p.53 ; Part.2-2.9 	

ANALYSE DE L'AVIS DE L'ETAT ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

4. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

PERSONNES PUBLIQUES	OBSERVATIONS FORMULEES PAR LES PERSONNES PUBLIQUES	AVIS DU GROUPE DE TRAVAIL ET DECISIONS	DOCUMENTS MODIFIES
SDIS	<ul style="list-style-type: none"> • Zone 1AU Le Basque (parcelle nord) Il convient d'implanter si nécessaire un point d'eau supplémentaire de façon à ce que toute construction puisse bénéficier d'une défense incendie à moins de 200m. 	<p>► Il est précisé dans le rapport de présentation (partie 2, 2.6, Réseaux) qu'il est prévu l'implantation des points d'eau pour améliorer la défense incendie là où cela est nécessaire.</p> <p>De plus, il est précisé que les secteurs à urbaniser (1et 2AU) sont situés dans des secteurs bien défendus, à l'exception des zones 1AU de <i>la Source-sud</i> et 2AU de <i>la Source</i> où la commune s'engage à réaliser les aménagements nécessaires.</p> <p>► En illustration, on intégrera un plan schématique de situation des zones AU par rapport à la défense incendie.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • RP : Part.2- 2.4, pp.25,26 : la justification des zones AU est complétée ; un schéma est ajouté
	<ul style="list-style-type: none"> • Zone 1AU Le Basque (parcelle sud) Il convient d'implanter un ou des points d'eau de façon à ce que toute construction puisse bénéficier d'une défense incendie à moins de 200m. 		
	<ul style="list-style-type: none"> • Zone 1AU IL Source-nord (lieu-dit Turton) Il convient d'implanter un ou des points d'eau supplémentaires de façon à ce que toute construction puisse bénéficier d'une défense incendie à moins de 200m. 		
	<ul style="list-style-type: none"> • Zone 1AU La Source-sud (lieu-dit Gesseume) Il convient d'implanter un ou des points d'eau supplémentaires de façon à ce que toute construction puisse bénéficier d'une défense incendie à moins de 200m. 		
	<ul style="list-style-type: none"> • Zone 1AU Les Terres Douces Il convient d'implanter si nécessaire un point d'eau supplémentaire de façon à ce que toute construction puisse bénéficier d'une défense incendie à moins de 200m. 		
	<ul style="list-style-type: none"> • Zone 2AU La Source (lieu-dit Gesseume) Il convient d'implanter un ou des points d'eau supplémentaires de façon à ce que toute construction puisse bénéficier d'une défense incendie à moins de 200m. 		
	<ul style="list-style-type: none"> • Risque « retrait-gonflement » des argiles : il convient d'annexer au PLU le Plan de Prévention des risques mouvements de terrain approuvé par l'autorité préfectorale. 		
	<ul style="list-style-type: none"> • Fiches sur l'aménagement d'une réserve d'eau et sur les voies utilisables par des engins de secours et de lutte contre l'incendie 	Ces fiches seront ajoutées en annexe du règlement	<ul style="list-style-type: none"> • RU : les fiches sont ajoutées en annexe n°2

ANALYSE DE L'AVIS DE L'ETAT ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

PERSONNES PUBLIQUES	OBSERVATIONS FORMULEES PAR LES PERSONNES PUBLIQUES	AVIS DU GROUPE DE TRAVAIL ET DECISIONS	DOCUMENTS MODIFIES
SEMOCTOM	<ul style="list-style-type: none"> • Dans les futurs lotissements, les zones de stockage des ordures ménagères et des matériaux recyclables ainsi que les zones de retournement des camions devront avoir un dimensionnement suffisant. 	<p>Une annexe graphique est déjà jointe en annexe (n°1) du RU précisant les caractéristiques des voies en impasse pour permettre le retournement des engins de secours et de lutte contre l'incendie.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Il sera précisé que les camions de ramassage des ordures ménagères nécessitent le même traitement de la voirie. ▶ L'article 3 du règlement sera complété, précisant les contraintes des zones de retournement pour les camions de collecte des déchets. ▶ Pour les zones AU, il sera précisé dans les orientations d'aménagement la nécessité du dimensionnement suffisant des zones de stockage des ordures ménagères et des matériaux recyclables 	<ul style="list-style-type: none"> • RU : dans le règlement, on renvoie à l'annexe n°1, renommée : « Aménagement des voies en impasse » • RU : pour toutes les zones, l'article 3 (Voirie) est complété • OSA : cette contrainte est ajoutée dans toutes les OSA
SIAEPANC	<ul style="list-style-type: none"> • La construction du lotissement Clairsienne, prévu au lieu-dit « les Terres Douces », nécessitera un renforcement du réseau d'eau le long de l'avenue de l'Entre-Deux-Mers à partir de la conduite située avenue du Périgord. 	-	-
RTE	<ul style="list-style-type: none"> • « nous vous informons que nous exploitons des ouvrages d'énergie électrique Haute Tension indice B (≥50kV) (...). Nous vous demandons de bien vouloir vérifier, en raison de l'incompatibilité d'une servitude I4 (réseau électrique) et d'un EBC, qu'aucun tramage EBC ne figure dans la bande de servitudes précitée. » • « pour préserver l'avenir (...) nous vous demandons de bien vouloir indiquer dans le règlement d'urbanisme dans les « Dispositions générales » et dans les « Dispositions applicables à chaque zone », que sont autorisées les constructions de toute nature nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité » 	<ul style="list-style-type: none"> • Il n'y a pas d'EBC sous la servitude I4 (ligne à haute tension) <p>▶ Les installations et constructions de service public ou d'intérêt collectif sont déjà autorisées dans toutes les zones, sauf dans la zone A, où cette mention sera ajoutée</p>	<ul style="list-style-type: none"> • RU : l'article A2 de la zone A, est complété