

**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES**  
**du**  
**Créonnais**

***Élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal***

Projet de PLU(I) arrêté le 21 mai 2019

**AVIS DE L'ÉTAT**

L'élaboration du document a été prescrite par délibération du conseil communautaire du 19 mai 2015. Le PLU(i) est élaboré à l'échelle des 12 communes membres de la communauté de communes à la date de prescription (2015), exceptant la commune de Lignan-de-Bordeaux dont le départ de la communauté était acté. Suite à la recomposition de l'EPCI issue de la loi NOTRE (intégration des communes de Capien et Villenave-de-Rions), les élus ont décidé maintenir leur projet sur les 12 communes qui composaient l'EPCI en 2015.

En outre, le projet initial comportait un volet habitat qui a été abandonné. Les élus ont fait le choix de prescrire en parallèle un PLH par délibération du 05 février 2018 sur le périmètre élargi de la Communauté incluant les communes de Capien et de Villenave-de-Rion.

Le projet de PLU(i), a été arrêté le 21 mai 2019.

Le projet de PLU(i), doit intégrer les dispositions de la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010 et doit contenir l'ensemble des éléments d'un PLU dit Grenelle. Il doit également respecter les termes de la Loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.

Dans la délibération du 13 juin 2017, la communauté de communes du Créonnais a fait le choix d'opter pour le contenu modernisé du PLU. Le projet d'élaboration du PLU (i) intègre donc la structuration thématique du règlement en cohérence avec la nomenclature de la loi ALUR, et applique les nouveaux articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme.

Les services de l'État ont été associés à la procédure. Cette association s'est notamment traduite par l'envoi à la collectivité d'un document élaboré par la DDTM intitulé « clefs de lecture du territoire » au mois de février 2016 (cf courrier DDTM du 26/02/2016).

En phase de diagnostic, la DDTM a régulièrement été invitée à des ateliers thématiques. Lors de la phase de l'élaboration et de la justification des choix jusqu'à l'arrêt du projet, nos services ont été moins sollicités mais ont toutefois fait part de leurs observations sur la base des documents transmis par la communauté de communes.

## **1- LES CHOIX D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT**

### **A – L'évolution démographique et les besoins en logement.**

En 2015, la communauté de communes du Créonnais (15 communes) comptait 16 712 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2015. Territoire rural soumis à la forte influence de l'agglomération bordelaise, la population de la collectivité a fortement augmenté ces dernières années. En effet, le rapport de présentation (RP1 p.16) indique que le rythme de croissance démographique annuel entre 2010 et 2015 était de 2 %.

Pour répondre à cette croissance, ce sont en moyenne 171 logements annuels qui ont été produits sur l'EPCI (tableau RP1 p45). Cette moyenne est identique si on élargit la période à 2005-2015.

Face à ce constat, le projet de la collectivité annonce dans le PADD l'objectif de réduire de moitié la croissance démographique à un taux de 1 %.

Pour autant, alors que le nombre de logements nécessaires à ce nouveau taux de croissance devrait être proche de 85 logements annuels (171 logements/2), le PLU est calibré pour offrir la possibilité de 130 logements par an (RP1 p.69 et RP2 p.13).

Au total, la « production minimale de logements » est donc estimée sur 12 ans à 1561 logements (130 logementsX12) (RP2 p.133).

Le SCoT préconise une production de 83 logements par an sur la période 2010-2030 sur la communauté de communes du Créonnais et en priorité sur la centralité relais locale de Créon.

Le PLUi du Créonnais prévoit donc un nombre de constructions largement supérieur aux préconisations du SCoT.

Le constat est donc fait d'un décalage entre une croissance réduite à 1 % et le besoin en logements affiché par le projet de PLUi

La population souhaitée (1846 habitants – RP1 p.31) ne nécessite qu'environ 700 logements environ (1846 habitants /2,48 personnes par ménages).

La différence entre les 1561 logements prévus au PLU et les 700 logements nécessaires à l'accueil d'une population nouvelle est expliquée par la prise en compte du « point mort » démographique, estimé à 81 logements/an sur la prochaine période de 12 ans (RP1 p.70).

Le calcul du « point mort » correspond aux besoins en logements pour maintenir la population au même niveau. Il correspond donc aux besoins endogènes d'une population sur le parc de logements du territoire étudié. Cet indicateur prend en compte le renouvellement du parc lié à la démolition, le changement d'usage, à la division, le desserrement des ménages (diminution de leur taille, décohabitation, divorce) et la variation du nombre de résidences secondaires et des logements vacants.

**Dans le cas du PLUi du Créonnais, l'estimation du « point mort » représente la construction de 55 % des logements à venir. Pour autant, alors que plus de la moitié des zones ouvertes à l'urbanisation est censée être justifiée par la prise en compte de cet indicateur, aucune définition de cette notion complexe, ni méthode de calcul, ni justification, ne sont présentées dans le rapport de présentation. (RP1 p.70)**

Or, le résultat et la méthode utilisée (ici en fonction du rythme de croissance à venir) interrogent. En effet, l'indicateur « point mort » participe à l'analyse des dynamiques en œuvre au sein du parc de logements en quantifiant les phénomènes passés et non à venir) et les tendances dégagées sont censées permettre de bâtir des hypothèses sur le nombre de logements nécessaires.

Au vu de ces incohérences et imprécisions, les services de l'État ont calculé le point mort à partir des données INSEE en considérant un taux de croissance annuel moyen de 2 %. Ce calcul présenté en Annexe 1 permet d'estimer les besoins endogènes à environ 45 logements par an **soit 540 logements sur 12 ans, au lieu de 851 logements annoncés dans le rapport de présentation.**

**Pour ces raisons, il nous semble que le chiffre de 851 logements pour les seuls besoins endogènes du territoire est largement surévalué. Autoriser la constructibilité de 1560 logements sur le territoire du PLUi ne permettra certainement pas de contenir le rythme de croissance démographique à 1 % tel qu'affiché dans le PADD mais bien de poursuivre la tendance observée dans la dernière décennie.**



### Parc public :

Les communes du Créonnais ne sont pas soumises aux obligations de l'article 55 de la loi SRU, renforcé par la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, n'appartenant pas à un EPCI de plus de 50 000 habitants comprenant une commune de plus de 15 000 habitants.

Au 1er janvier 2018, la communauté de communes du Créonnais comptait 415 Logements Locatif Sociaux (RPLS 2018\*) dont 298 logements sur la commune de Créon soit 72 % du nombre total de logements locatifs sociaux.

*\* nb : cette base de données ne comptabilisent pas les logements structure.*

Dans les zones UA et UB, le règlement permet la construction de logements locatifs sociaux en intégrant une servitude de mixité sociale. En effet, les opérations comportant 6 logements et plus devront comporter au minimum un tiers de logements locatifs sociaux.

Dans les zones 1AU, 1AUb et 1AUc de Créon, les opérations comportant 6 logements et plus devront comporter au minimum 50 % de logements locatifs sociaux, ce pourcentage est porté à 100 % sur le secteur 1AUb de Millas Nord.

Dans les zones 1AU, 1AUb, 1AUc sur la commune de Sadirac, les opérations comportant 6 logements et plus devront comporter au minimum 35% de logements locatifs sociaux.

Le projet de PLUi a bien pris en compte le besoin en logements locatifs sociaux en mettant en place des outils de mixité sociale, notamment sur la commune de Créon qui est une centralité relais. Néanmoins, la réussite de ce dispositif nécessite la mise en place d'outils de régulation foncière, afin de maîtriser les coûts de sortie- aucune information n'est donnée par la CDC sur ce point.

### Parc privé :

Le parc de logements est relativement récent sur le Créonnais (73 % des logements construits après 1970) avec toutefois des disparités sur le territoire.

Sur le Créonnais, le parc privé potentiellement indigne compte 236 logements (70 logements en catégorie 7-8 et 166 en catégorie 6) soit 4 % du parc total (Filocom 2013).

A l'échelle de la CdC, le vieillissement de la population est à prendre en compte avec une augmentation des plus de 60 ans entre 2011 (19,1%) et 2016 (21,7%).

Une opération programmée de l'habitat (OPAH) est en cours sur le territoire (1<sup>er</sup> mars 2017 au 28 février 2022). Elle a pour objectifs qualitatifs, entre autres, le traitement des situations de mal logement et d'habitat indigne, l'incitation à la rénovation thermique et énergétique des logements, l'adaptation des logements au handicap ou à la perte d'autonomie liée au vieillissement. L'objectif global de réhabilitation de 120 logements en 3 ans a été retenu.

L'OPAH devrait donc permettre de répondre, en partie, aux problématiques identifiées dans le rapport de présentation (page 37 à 68) comme la précarité énergétique, les logements inadaptés au vieillissement de la population, le parc privé potentiellement indigne.



## **B – Une densification des zones urbaines existantes et une consommation d'espace qui interrogent.**

La loi ALUR de 2014 a fait de la lutte contre l'étalement urbain un enjeu majeur à traiter lors de l'élaboration/révision d'un PLU(I). Ainsi, elle a introduit des obligations nouvelles dans le rapport de présentation, comme « l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis, avec l'identification des secteurs à enjeux, ainsi que l'analyse du potentiel de densification de ces secteurs en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers » (L.151-4 du code de l'urbanisme). Le PADD, quant à lui, fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

### **La consommation d'espace par logement :**

Le diagnostic territorial dresse le constat d'une consommation d'espace moyen de 874 m<sup>2</sup> par logement ces dernières années. Les surfaces s'élèvent même jusqu'à 1200 m<sup>2</sup> si l'on considère uniquement le logement individuel pur (RP1 p.35). Au titre de la réduction de la consommation d'espace le projet propose de diminuer à 743 le nombre de m<sup>2</sup> par logement construit (RP2 p.133).

### **La consommation d'espace dédiée au logement :**

La surface utilisée pour le logement entre 2005 et 2014 est de 120 ha (RP1 p.190) soit 12 ha par an. Les surfaces nécessaires à la production des 1561 logements sont estimées à 116 ha au total (78 ha en zone U et 38 ha en zone 1Au), soit prêt de 10 ha annuels pour les douze prochaines années (RP2 p.33).

### **La capacité d'accueil :**

**Certains chiffres méritent des éclaircissements, des précisions doivent être apportées.**

La capacité d'accueil mobilisable dans les documents d'urbanisme en vigueur est de 124 ha (RP1 p.198 et RP2 p.132) au sein des zones U alors que les mêmes surfaces libres au sein des zones U du PLUI ne sont plus que de 78ha (RP2 p.133). La base méthodologique selon laquelle sont calculés ces chiffres de surfaces libres au sein des zones U n'est pas indiquée. L'étude de l'annexe 1b du rapport de présentation (identification des capacités de densification) n'aide pas à trouver de réponse ( cf courrier DDTM du 13/04/2018). En effet, la capacité de densification n'a été étudiée que sur 6 communes tests (et non les 12 communes du PLUI) et page 50 de cette étude, le résultat statistique du potentiel théorique de divisions parcellaire est estimé à 20 ha seulement. La différence entre 20 ha et 78 n'est pas expliquée.

Le tableau (RP2 p.33) indique une évolution des zones constructibles à vocation d'habitat libres de construction de -61,62 ha entre les PLU en vigueur et le futur PLUI et de -0,73 ha pour les zones à destination d'activités économiques (soit un total de 62,35 ha de zones libres restituées aux zones A et N). En revanche, dans le RP2 p.141 et p.156 ce sont 159,56 ha de zones urbaines ou à urbaniser inscrites dans les documents en vigueur qui basculeraient en zone agricole et naturelle.

La différence entre ces 62,35 ha et ces 159,56 ha semble s'expliquer par le reclassement de lotissements entiers en zone agricole et naturelle. Aucun chiffre de surface n'est donné mais dans le RP2 p.104 et suivantes, on constate que c'est sur les communes de Cursan, Créon et Le Pout que l'on retrouve principalement ce passage de parcelles construites en zones naturelles ou agricoles (sur les autres communes les parcelles qui ont basculé en A/N au PLUI étaient non

construites).

Le PLU présente cette mesure comme une modération de la consommation d'espace du fait de la restitution de ces 159 ha aux zones naturelles et agricoles. Mais lorsque ce sont des secteurs bâtis, il semblerait que ce soit plus une mesure anti-division parcellaire qu'une mesure de protection de ces espaces qui sont déjà largement artificialisés. En outre, sur le plan réglementaire, ces lotissements ne correspondent pas à la définition des zones agricoles et naturelles prévue à l'article R. 151-24 du code de l'urbanisme, cité au RP2 p.89. **Il pourrait même, pour certains cas constituer une erreur manifeste d'appréciation dans ce classement de lotissements entier en zone inconstructible, et ce même en présence d'une justification d'absence de réseaux suffisants.** Cette erreur manifeste d'appréciation vaut aussi pour la zone UD à Loupes, Sadirac, St Genès-de-Lombaud qui constitue une zone urbaine sans droit à bâtir.

**Le rapport de présentation devrait également justifier pourquoi sont ouverts à l'urbanisation 38,24 ha de zone 1 AU alors que dans le même temps les surfaces disponibles au sein de zones urbaines, en principe déjà artificialisées et lieux prioritaires du développement, passent de 124,64 ha à 77,82 ha.**

Le tableau sur le bilan de la consommation d'espace et sur les objectifs de modération (RP2 p.136) nécessite un commentaire explicatif.

Enfin, nous notons que le tableau des surfaces et des capacités d'accueil du PLUI (RP 2 p.130) propose des surfaces différentes par rapport aux tableaux RP2 p.132 et 134. Par exemple, les zones 2 AU et 2 AUX disparaissent des p. 132 et 134.

Le tableau sur le bilan de consommation passée et projetée (RP 2 p.136) n'est pas intelligible sans être accompagné d'un texte explicatif.

#### L'organisation de l'armature territoriale en question :

Le PADD fait le choix de développer l'habitat de manière hiérarchisée et équilibrée entre :

- la ville-centre de Créon qui doit rester le support de développement prioritaire du territoire,
- les pôles relais de Sadirac, La Sauve et Haux,
- les autres communes périurbaines et rurales.

Le RP2 p.11 explique l'armature territoriale envisagée selon le même principe et le RP2 p.29 présente une répartition de la production de logements par tiers de manière tout aussi cohérente avec la stratégie initiale. *« Créon doit produire plus du tiers de la production en logements (dents creuses, divisions parcellaires et extension urbaines), les pôles relais du Créonnais l'autre tiers et les communes rurales et périurbaines la part restante ».*

**Toutefois, dans la suite du rapport de présentation et dans la partie concernant la justification de l'ouverture à l'urbanisation des zones sur chaque secteur, on ne trouve plus de chiffres sur la distribution de la population pour vérifier si cette répartition par tiers est respectée** (par exemple, aucune orientation d'aménagement ne donne le nombre de logement envisagé par zone AU).

Le seul indicateur technique sur lequel on peut extrapoler est la capacité des stations d'épuration pour avoir une idée de la ventilation future de la population (RP2 p.216).

**Or, cette répartition interpelle car elle va à l'encontre de la répartition territoriale initiale prévue dans le PADD. La commune de Créon apparaît comme perdant son rôle de pôle relais de premier plan au profit de Sadirac.**



Population totale attendue : 1847 habitants en 12 ans		
Répartition théorique par Tiers (1847/3)		nbre d'habitants supp par station d'épuration
Créon	615	293
Sadirac La Sauve Haux	615	896 (Sadirac 627/La Sauve 200/Haux 69)
Le reste de la CdC	615	658

Certes, les réseaux sont interconnectés et peuvent ainsi accueillir des effluents de logements non présents sur leurs territoires. Cet indicateur ne saurait donc à lui seul être la preuve du non-respect de l'armature territoriale souhaitée par les élus.

Toutefois, le rapport de présentation mérite d'être complété par la justification d'un zonage adapté à la mise en œuvre de la stratégie territoriale. Puisque le projet est territorialement distinct que l'on se situe dans les villes centres ou dans les communes rurales, il manque à minima un tableau correspondant aux possibilités constructives offertes dans chaque secteur.

### **C – Compatibilité avec les enveloppes urbaines du SCOT.**

#### **Le projet de lycée de l'Entre-Deux-Mers**

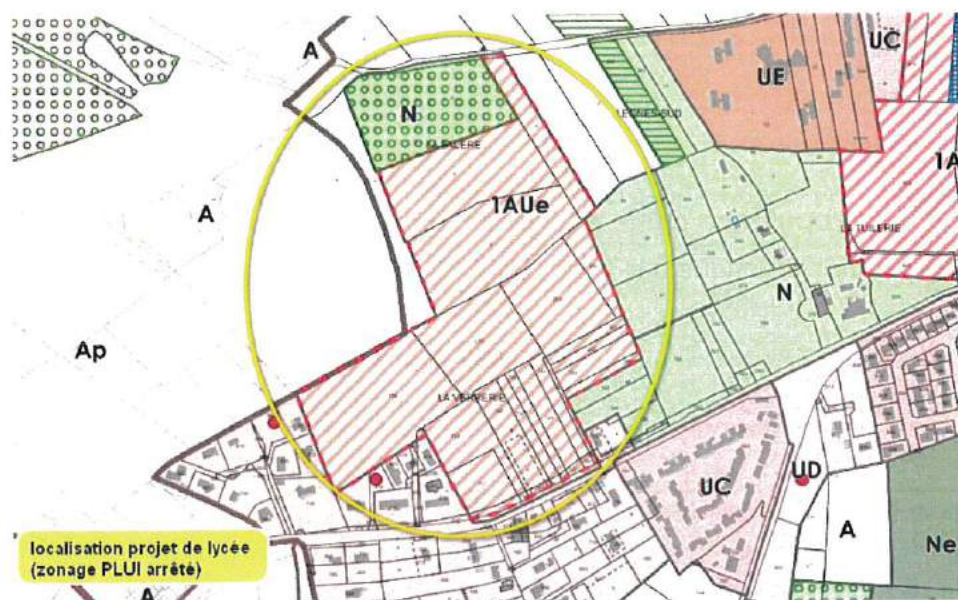
Ce projet de lycée de l'Entre-deux-Mers s'inscrit dans le cadre du Programme Pluriannuel d'Investissements Nouvelle Aquitaine à destination des lycées publics. L'accueil des lycéens est prévu pour la rentrée scolaire de septembre 2022. Il est présenté dans le RP2 notamment aux pages 15 à 17.

La création de ce lycée a été expressément inscrite dans le PADD (p.10) :

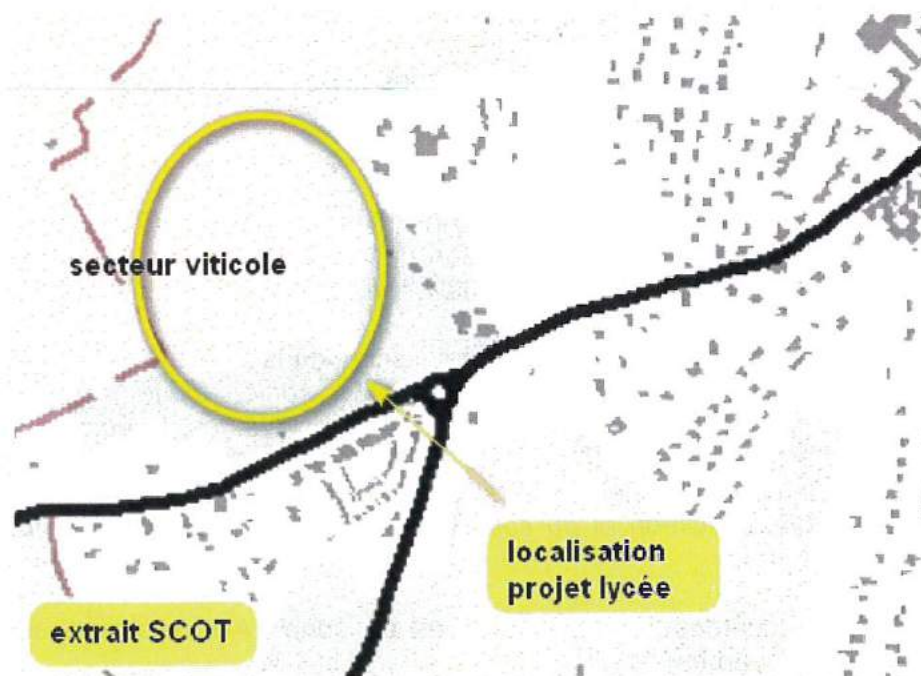
*« Pour répondre à la croissance démographique, à la problématique de la mobilité et des déplacements pendulaires des élèves du second degré vers les lycées vers la métropole bordelaise, un nouvel établissement scolaire (lycée) va être créé sur le territoire intercommunal, et plus précisément sur la commune de Créon (site de la Verrerie le long de la RD14), à proximité des équipements sportifs de Créon et du collège, en lien avec le pôle de centralité locale que constitue la bastide ».*

Les parcelles concernées ont été classées en zone 1AUe réservée aux équipements publics (cf. cartographie ci-après).





Les parcelles de projet se situent en dehors des enveloppes urbaines définies par le document d'orientations et d'objectifs du SCOT de l'aire métropolitaine, sur des terrains classés en socle agricole naturel et forestier à protéger, secteur A3, (environ 3 ha) et surtout en terroir viticole à préserver et valoriser, secteur A5.



En effet, le SCOT s'est fixé pour objectif E1 de « contenir l'urbanisation dans les enveloppes urbaines définies » et de préserver 120 000 ha d'espaces naturels, agricoles et forestier de l'urbanisation. Par conséquent, les extensions urbaines doivent être contenues dans les emprises définies par les enveloppes urbaines. Cette transcription dans le PLUI doit se faire en compatibilité tout en tenant compte de la délimitation des espaces naturels, agricoles ou forestiers

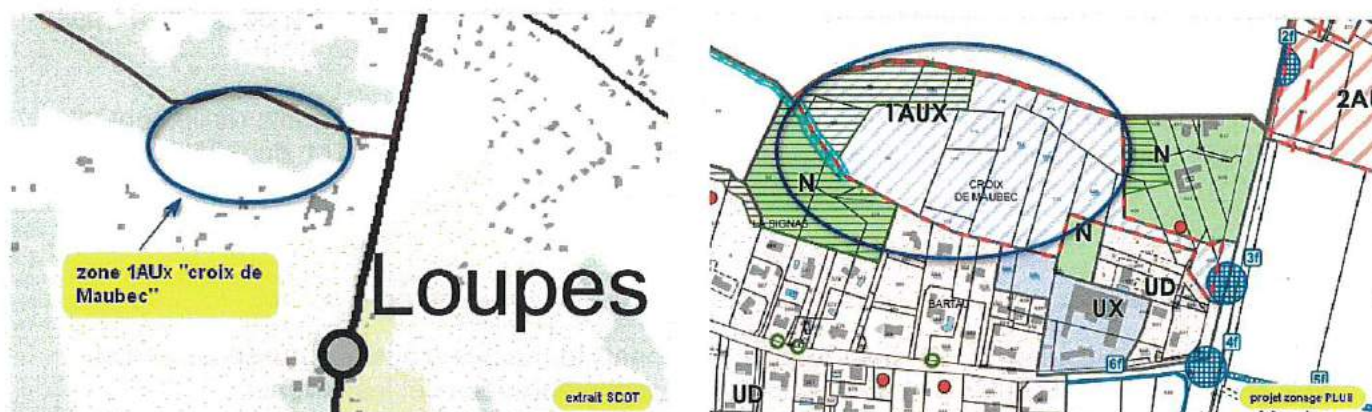


protégés. Cette notion est rappelée dans l'objectif E2 intitulé « Réduire la consommation des espaces naturels agricoles ou forestiers »

L'objectif A5 du DOO relatif aux terroirs viticoles prescrit que « les espaces viticoles protégés sont des zones inconstructibles réservées à des fins exclusives d'exploitation agricole. Toute forme d'urbanisation et d'exploitation des ressources naturelles y est interdite. Seuls les bâtiments et installations nécessaires à l'exploitation viticole et agricole sont autorisés ». Seuls les équipements relatifs aux GPSO et les constructions et aménagements pour le tourisme sont permises, ainsi que « les extensions mesurées, les restructurations et les créations de bâtiments destinées à développer une offre d'hébergement rural pour le maintien ou le développement de l'outil productif agricole ou viticole » ... et « les nouveaux projets et futurs équipements, destinés à accueillir des activités œnotouristiques permettant le maintien et/ou le développement de l'outil productif agricole ou viticole » dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la protection de ces espaces et à leur qualité (habitat d'espèces et zone humide). Le rôle des documents d'urbanisme locaux y est explicité en leur imposant aussi de prévoir les modalités de gestion voire de réhabilitation des constructions existantes.

Le projet d'implantation du lycée qui ne figure pas parmi les seuls équipements qui puissent être accueillis dans cet espace strictement protégé n'est pas compatible avec l'objectif A5 du DOO du SCOT et aux orientations et principes fondamentaux des axes A et E de ce document. **Par conséquent et en l'état actuel du dossier, le classement des terrains concernés en zone 1AUe constructible dans le projet de PLU n'est pas compatible avec le SCOT.**

#### La zone 1AUX Croix de Maubec sur Loupes :



Il est constaté que cette zone d'activité, prévue sur des terrains où des enjeux environnementaux sont avérées (RP2 p. 281 et suivantes), se situe en dehors des enveloppes urbaines du SCOT.

#### **D- Mobilité et paysage.**

##### La Mobilité :

La Communauté de communes du Créonnais, territoire périurbain aux portes de la métropole bordelaise, est particulièrement concernée par la question de la mobilité. En effet, la majorité des actifs occupent un emploi hors du territoire de l'EPCI ce qui occasionne des déplacements conséquents. Par ailleurs, la mobilité « usuelle » (accès aux services, santé, loisirs...) génère elle aussi des déplacements où l'utilisation de la voiture reste prépondérante en l'absence d'une offre alternative pertinente.

La Communauté de communes du Créonnais n'a pas la compétence pour la gestion du réseau routier départemental, pour l'organisation des transports scolaires, pour les transports routiers non urbains mais elle peut néanmoins agir sur l'aménagement de l'espace public et partagé, (stationnements, plan de circulation...), offrir des alternatives à l'autosolisme avec la création d'aires de covoiturage ou le transport à la demande, créer des espaces de coworking....

Le projet de PLUi aborde la question de la mobilité à l'échelle intercommunale en rappelant la nécessité de développer l'offre en transports collectifs (compétence régionale), d'améliorer le réseau routier (compétence départementale). Il rappelle la nécessité d'offrir des alternatives à l'autosolisme avec création d'aires de covoiturage de transport à la demande.... A l'échelle communale il affirme la volonté du territoire de favoriser les circulations douces en améliorant le maillage inter-quartier pour améliorer l'accessibilité aux services et équipements.

Par ailleurs, si le projet de PLUi évoque des pistes de réflexions comme, par exemple, la validation d'un plan de circulation à long terme (page 156 RP 1.2), l'utilisation de la piste Lapébie pour du transport collectif (page 31 RP 1.2), leur concrétisation fait défaut dans le futur document.

Le rapport de présentation devrait comporter un inventaire des capacités de stationnements or celui-ci n'a pas été réalisé sur l'ensemble des communes, ainsi les OAP patrimoine "Bastide de Créon" et "La Sauve" n'abordent pas cette problématique. Cinq communes sur les douze communes que compte la CC Créonnais (Baron, Créon, Haux, Loupes, Madirac) sont dotées d'un emplacement réservé dédié au stationnement.

La volonté communale de développer le maillage inter-quartier par des circulations douces n'est pas non plus traduite de manière probante dans le futur document. Les OAP ne démontrent pas toujours clairement la continuité de la liaison cyclable hors périmètre étudié, ce qui ne va pas dans le sens du postulat annoncé.

Le document pourrait être utilement complété par une synthèse des outils réellement mis en oeuvre pour répondre à la problématique mobilité. (cf courriers DDTM du 30/05/2016 et 25/03/2016)

### Le paysage :

L'entité paysagère du territoire rural du Créonnais forme une mosaïque qui se décline en trois sous-entités que sont le plateau dorsal, la campagne entre-deux et les vallons.

Le projet de PLUi est l'opportunité de définir des outils pour conserver et renforcer son identité paysagère. Le rapport de présentation fait état d'un territoire où les paysages ont été fortement impactés par un urbanisme disséminé et linéaire. Le PADD témoigne de la volonté d'affirmer le caractère rural du territoire dans le PLUi et de prendre les mesures nécessaires pour valoriser les différents paysages et espaces naturels.

Une présentation paysagère moins fragmentée aurait permis de mieux faire émerger les enjeux paysagers propres à chacune des trois sous-entités paysagères.

La mise en oeuvre d'outils dans le futur PLUi pour la prise en compte d'enjeux paysagers croisés avec des enjeux environnementaux (par exemple avec un zonage Np pour les vallées de La Pimpine et du Gestas) permet parfois de franchir les limites communales et d'appréhender le paysage à l'échelle intercommunale.

L'impact du projet sur les paysages s'effectue principalement dans les enveloppes urbaines. De nombreux enjeux paysagers restent à mieux traiter et prendre en compte: coupures



d'urbanisation, entrées de villes (OAP La Sauve-Le Pastin), identification et préservation des espaces non-bâti et cultivés en dehors des espaces urbanisés.

Parmi les outils mobilisés, certaines OAP ne répondent pas à l'objectif affiché de maintenir des coupures d'urbanisation afin de lutter contre l'étalement urbain et de maintenir des vues sur les paysages. En effet, certains secteurs d'urbanisation favorisent le développement linéaire (en particulier Baron-Fauriar, Baron-Le Bourg, Créon-Mouquet, Le Pout-Marchés, Madirac-Les Reynauds...).

La localisation des secteurs urbanisables et à urbaniser se retrouve souvent sur les axes viaires alors que des secteurs venant conforter les enveloppes urbaines seraient préférables pour favoriser la réduction du phénomène de mitage identifié dans le rapport de présentation.

La préservation du paysage par le traitement des co-visibilités demande à être confortée dans certaines OAP (St Genès de Lombaud-Pinasson, Créon-La Bastide, Haux-Le Vieux bourg...) avec notamment l'impact du relief qui n'est pas toujours appréhendé.

L'impact du contournement de Créon sur le territoire et les paysages est à évaluer et à justifier. Peu d'éléments de connaissance et de prospective sont présentés dans le dossier. Il conviendrait de le compléter.

D'une manière générale, le traitement de certains secteurs à urbaniser reste à améliorer pour une meilleure prise en compte des enjeux paysagers et des enjeux de densité et formes urbaines.

Ces observations sont complétées par celles de l'architecte des bâtiments de France dont l'avis est joint en annexe.

### **E - Commerce, activités.**

Confronté à la tendance de désertification des bourgs, le territoire du Créonnais affiche dans son PADD *"la revitalisation des centres-bourgs comme principe capital d'aménagement communautaire"*.

Ce principe traduit la volonté de maintenir et ou d'accompagner le développement des commerces, services et équipements au sein de la bastide de Créon, identifiée comme ville-centre, puis à leurs échelles respectives au sein des communes identifiées comme pôles relais que sont La Sauve, Sadirac et Haux et enfin dans les autres communes péri-urbaines. Des outils ont été mis en place dans le projet de PLUi, OAP (exemple La Sauve - Pastin), règlement écrit et graphique (zonage UAp page 52 pour identifier, en application de l'article L151-16 CU, des linéaires destinés à la diversité commerciale dans les 4 communes ciblées comme prioritaires).

L'implantation des commerces et activités doit, en effet, être priorisée autour des polarités mixtes existantes ou à venir:

- dans les centres-bourgs avec un confortement et une diversité de l'offre mise en oeuvre par le PLUi (cf plus haut) ou par l'animation commerciale du territoire (réflexion sur le stationnement, accessibilité, loyers et surfaces adaptés...).
- dans les zones commerciales avec une requalification de celles-ci pour éviter la création de futures friches commerciales. Le commerce évolue très vite, les enseignes réduisent leurs surfaces pour être plus rentables. Une extension de zone, comme c'est le cas pour La Sauve-Pastin, doit être la plus réduite possible.
- dans les zones d'équipements ou de culture.

En effet, le développement de lieux multifonctionnels permet d'éviter un impact trop important sur les espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter les déplacements.

Les outils proposés par le PLUi permettent une première approche du volet commercial du projet de territoire.

## **2- SECURITE ET SALUBRITE PUBLIQUES**

### **A – La prise en compte des risques naturels et technologiques.**

Selon le Dossier Départemental des risques majeurs (DDRM) élaboré en 2005 et les études conduites depuis, les 12 communes de la CDC du Créonnais sont concernées par les risques suivants :

<b>Commune</b>	<b>Principaux risques naturels répertoriés sur les communes de la CDC</b>
Baron	Effondrement de carrière, retrait gonflement argiles, sismique faible
Blésignac	Effondrement de carrière, retrait gonflement argiles, sismique faible
Créon	Retrait gonflement des argiles, sismique faible
Cursan	Retrait gonflement des argiles, sismique faible
Haux	Effondrement de carrière, retrait gonflement argiles, sismique faible
La Sauve	Retrait gonflement des argiles, sismique faible
Le Pout	Effondrement de carrière, retrait gonflement argiles, sismique faible
Loupes	Retrait gonflement des argiles, sismique faible
Madirac	Retrait gonflement des argiles, sismique faible
Sadirac	Retrait gonflement des argiles, sismique faible, inondations
Saint Genès de Lombaud	Effondrement de carrière, retrait gonflement argiles, sismique faible
Saint Léon	Retrait gonflement des argiles, sismique faible

#### **Autres sources d'informations disponibles :**

Toutes les communes de la CDC du Créonnais ont également fait l'objet depuis 1982, de plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle. Ceux-ci sont répertoriés sous <http://www.georisques.gouv.fr>

Le Gestas et la Pimpine ont fait l'objet d'études ou d'aménagements par les collectivités afin de prendre en compte le risque inondation.

#### **Prise en compte des risques dans les orientations générales :**

Un état des lieux des risques auxquels sont soumises les communes est présenté dans le volet risque de l'état initial de l'environnement.

Tous les risques naturels affectant le territoire de la Communauté de communes du Créonnais sont listés et développés dans le rapport de présentation. En revanche, le dossier de PLU ne prend pas en compte le porter à connaissance (PAC) des risques technologiques établi autour de l'entreprise DOUENCE à St Genès de Lombaud. Ce PAC devra être intégré dans le PLU approuvé.



Il convient de souligner la qualité de cet état initial de l'environnement et notamment de son volet eau/inondation.

Toutefois, la présentation du risque de mouvements de terrains appelle les remarques suivantes :

- La qualité des cartes affichées pages 331, 332 et 333 ne permet pas leur bonne lisibilité ;
- La présentation des phénomènes concernés aurait mérité d'être étoffée.
- Les PPRMT (plans de prévention des risques mouvements de terrains) ne doivent pas être présentés dans le chapitre « effondrement des cavités souterraines » car ces plans de prévention ne couvrent pas uniquement les effondrements de cavités souterraines. Ils couvrent également les glissements de terrains, chutes de blocs, et les effondrements d'origines karstiques.
- Le territoire de la CDC est couvert par deux secteurs d'études PPRMT : l'entre-deux-mers pour la commune de Baron et « Carignan-Rions » pour la commune de Haux, tous deux non encore approuvés. Or, seules des données issues du PPRMT de Baron sont présentées. Il aurait d'ailleurs été préférable de présenter la carte d'aléas portée à connaissance des collectivités le 24 janvier 2018 qui constitue la référence actuelle en la matière plutôt qu'une carte de projet de zonage. Il conviendra de présenter également l'état des connaissances du risque issues des études menées sur la commune de Haux et notamment les cartes d'aléas présentées en COPIL le 18 juin 2018.

Afin d'informer la population de manière satisfaisante, **il conviendra donc d'insérer des cartes lisibles et légendées mais aussi de présenter de manière plus précise les éléments de connaissance du risque de mouvement de terrain disponibles et plus particulièrement les premiers résultats des études d'aléas menées sur la commune de Haux.**

Il existe également une confusion quant à la dénomination de ces PPRMT en élaboration. En effet, il n'y a pas un PPRMT sur le secteur d'étude de l'Entre-Deux-Mers mais 11, un par commune concernée.

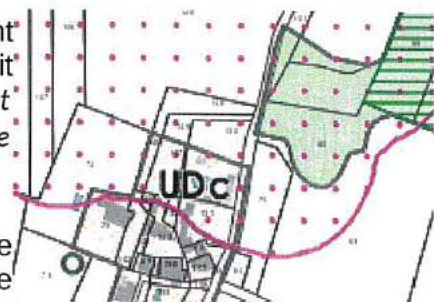
#### **Analyse de la prise en compte du risque mouvement de terrain dans le projet d'urbanisation :**

##### Commune de Baron (secteur d'étude des PRMT de l'Entre-Deux-Mers)

Tous les périmètres d'aléas notifiés à la commune par le PAC du 24 janvier 2018 n'ont pas été reportés sur le plan de zonage, seuls l'ont été, ceux relatifs au risque d'effondrement de carrières.

La quasi-totalité des zones d'aléas fort et moyen sont classées en zone A et N pour lesquelles le règlement écrit prévoit que « *dans les secteurs où sont identifiées des carrières et des cavités, toute nouvelle construction et extensions de constructions sont interdites* ».

On note toutefois quelques secteurs classés en zone UDC pour lesquels le règlement n'intègre aucune règle de





prise en compte du risque. En effet, des constructions nouvelles et des extensions y sont donc possibles ce qui est contraire au PAC précité et de nature à mettre en danger de nouveaux biens et personnes.

La légende de ces différents secteurs de risque mouvement de terrain sur le plan de zonage ne permet pas d'appliquer les mesures édictées par le règlement puisqu'elle ne correspond pas aux termes utilisés dans le règlement « *les secteurs où sont identifiées des carrières et des cavités* ».

La référence à des PPR non opposables est à proscrire. Il convient donc de modifier cette légende (quelle que soit leur source bibliographique : PPRMT pour l'ensemble des communes, sauf Le Pout) et préciser plutôt :

- - « *secteurs soumis à des aléas d'effondrement de carrière* »
- - « *secteurs soumis à des aléas glissement de terrain, chute de blocs* »

Selon les mesures prises dans le règlement pour prendre en compte ces différents risques, des trames différentes doivent être utilisées.

Illustration de la non prise en compte de l'aléa glissement de terrain / chute de bloc :

Plan de zonage

Porter à connaissance (PAC) des études  
d'aléas liées au risque mouvements de terrain - secteur  
Entre-deux-mers Courrier Préfectoral du 24 janvier 2018



Commune de Haux (secteur d'étude des PRMT de Carignan Rions)

Au regard du règlement graphique du PLU révisé, il apparaît que le périmètre des secteurs affectés par le risque d'effondrement de carrières n'est pas toujours cohérent avec la carte d'aléas provisoire présentée lors du comité de pilotage du 18 juin 2018.

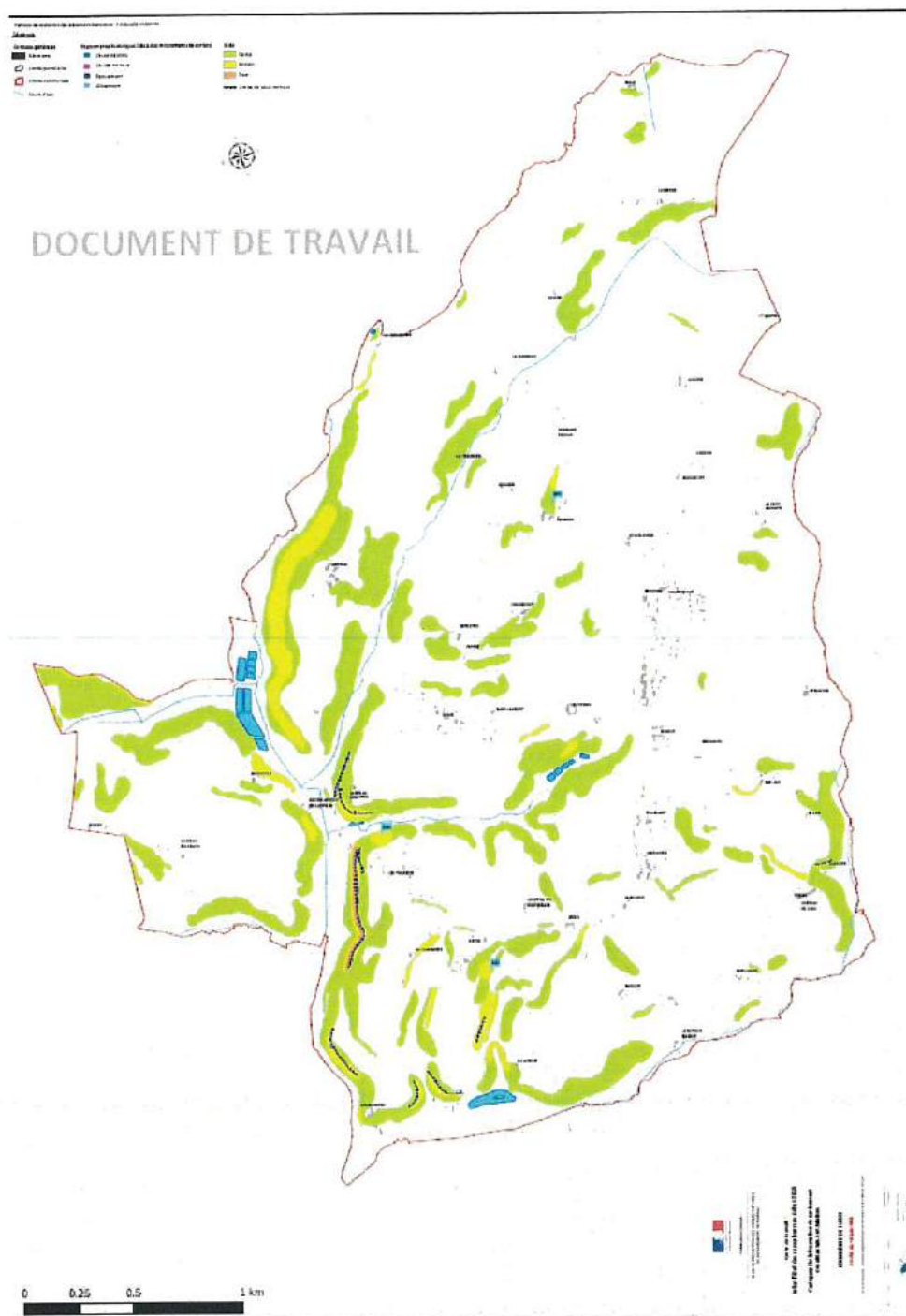
15



Cette imprécision n'est pas unique. La prise en compte du risque faite via le règlement n'est donc pas totale.

La réserve est la même qu'à Baron en ce qui concerne l'incohérence entre la légende du plan de zonage et le règlement des zones A et N qui, aujourd'hui, rend inapplicables les prescriptions du règlement.

En outre, les zones d'aléas glissements de terrains, chute de blocs ne sont également pas reportées sur le plan de zonage et ne font donc pas l'objet de mesures de prise en compte.

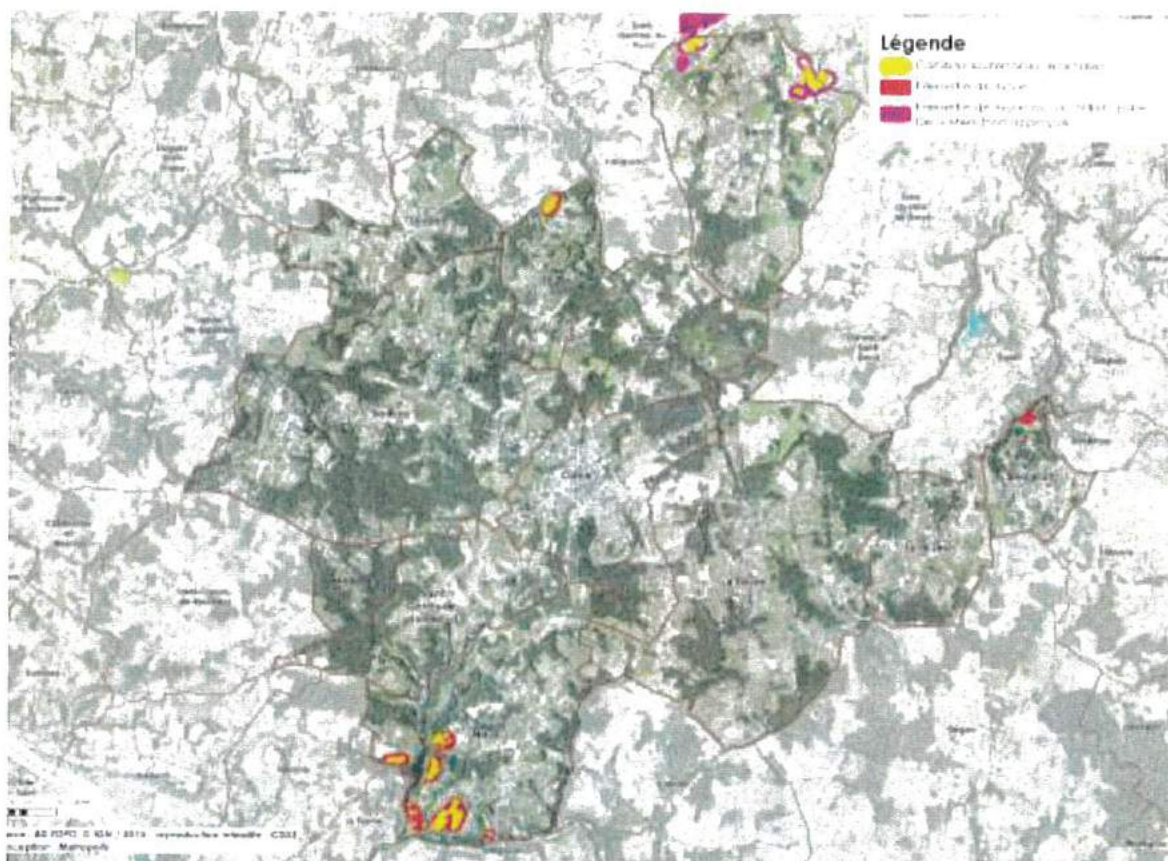




### Effondrements de carrières sur le reste du territoire :

Les carrières répertoriées par le Conseil Départemental sur les communes de Le Pout, St Genès-de- Lombaud et Blésignac sont reportées sur les plans de zonage de ces communes.

Il est toutefois difficile de s'assurer du dimensionnement de ces zones, la carte du rapport de présentation représentant le périmètre de risques autour des carrières étant illisible.



C'est ce périmètre jaune+rouge que l'on doit retrouver sur les plans de zonage du PLUI.

La plupart des zones de risque se situent en zone A ou N. Toutefois, s'agissant des communes de Blésignac et St Genès-de-Lombaud, des zones de carrières se développent sur une zone Udc et UAp. Or, le règlement de ces zones ne fait pas apparaître de mesures de prise en compte du risque. **Il est donc indispensable que le paragraphe inséré dans les zones A et N soit étendu à toutes les zones.**

L'observation est la même que celle des communes vues précédemment en ce qui concerne l'incohérence entre la légende du plan de zonage et le règlement des zones A et N qui aujourd'hui rend inapplicables les prescriptions du règlement.

**Les risques mouvements de terrain sont donc insuffisamment pris en compte.**



## Analyse de la prise en compte du risque inondation dans le projet d'urbanisation :

De nombreux secteurs sont repérés comme inondables dans le rapport de présentation, au fil de ses différents chapitres, (cf. ex. ci-après), mais tous n'ont pas fait l'objet d'une identification sur le plan de zonage. L'absence de représentation cartographique de ces différents secteurs dans le rapport de présentation ne permet pas de faire aisément le lien avec les plans de zonage et d'en effectuer le contrôle.

### Commune de Cursan

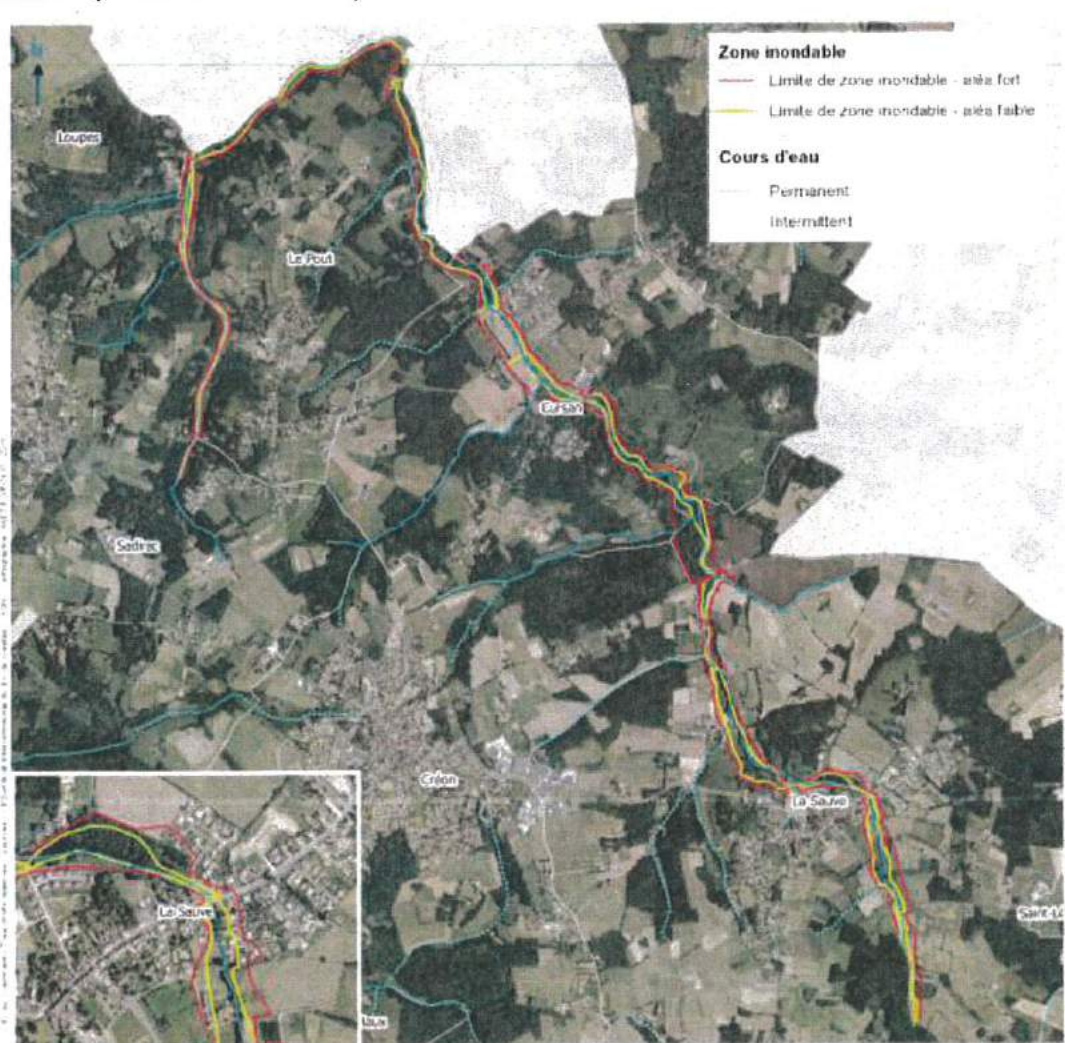
Quelques jardins du bas du bourg, en rive droite du Gestas, peuvent être inondés. A priori, il n'y a pas d'habitations situées en zone inondable.

De plus, le ruisseau le « Rouillé de Landrin », affluent de rive droite du Gestas, déborde régulièrement. Il longe un lotissement dont les jardins et leurs aménagements (cabanes à outils ...) sont potentiellement inondables.

Les habitations qui se trouvent en rive gauche du Gestas, au lieu-dit « Gourmaud », peuvent également subir des débordements de type torrentiel du ruisseau « Rouillé de Raoul ».

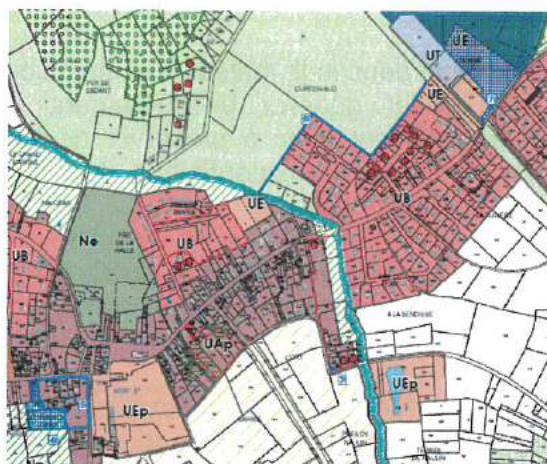
Sur la commune de Haux, une zone Np est reportée sur la zone inondable. Cette zone comporte quelques constructions existantes. Le secteur Np, correspond aux espaces naturels où les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons paysagères. Des extensions et des installations nécessaires au fonctionnement des services publics sont toutefois possibles, sans prise en compte du risque.

Sur le bassin du Gestas, les zones inondables sont identifiées et délimitées dans le rapport de présentation (cf. carte ci-dessous).





Toutes ces zones devraient être identifiées et tramées dans les plans de zonage des communes concernées et des mesures de prise en compte du risque instaurées, ce n'est pas le cas notamment sur la commune de la Sauve (cf. ci-dessous).

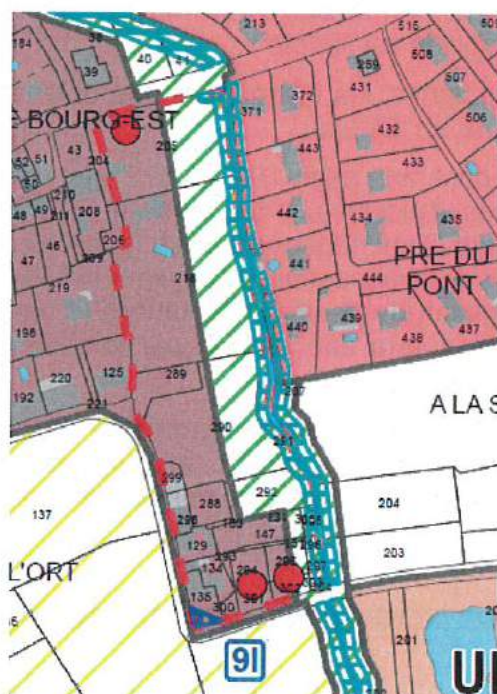


#### Zone inondable

- Limite de zone inondable - aléa fort
- Limite de zone inondable - aléa faible

L'exemple ci-dessus met en évidence la présence d'un périmètre inondable important en zone urbanisée sur la commune dont une partie importante est en zone d'aléa fort (il y a certainement une inversion de légende dans les cartes reproduites).

Des constructions neuves y compris d'habitation y sont possibles. Une OAP existe sur la zone.



Une partie de la zone UAp semble se situer en zone d'aléa fort (cf carte précédente). Cette opération fait l'objet d'une OAP dont la seule prise en compte du risque inondation est la suivante.  
*« Sur l'ensemble du site, devront être privilégiées les hauteurs en R+1 pour les nouveaux logements. Il s'agit de prendre en compte le caractère potentiellement inondable lié à la proximité du Gestas, l'étage constituant alors une zone refuge dans le logement. »*

**La zone inondable et notamment la zone d'aléa fort ne sont pas reportées sur l'OAP. Aucune cote de seuil n'est définie. Les prescriptions affichées sont insuffisantes et de nature à mettre en danger de nouvelles personnes et biens et accroître la vulnérabilité de tiers.**

L'implantation de nouvelles constructions (ou de remblai) dans le lit majeur d'un petit cours d'eau peut réduire fortement la capacité de ce dernier et générer ultérieurement des débordements plus importants. Ce champ d'expansion de crue est donc à préserver de toute nouvelle construction. Par conséquent, son urbanisation doit être reconsidérée afin de ne pas exposer des constructions au risque d'inondation du ruisseau « le Gestas ».

**Il convient donc de réduire l'emprise de la zone UAp afin de l'extraire du lit majeur de ce cours d'eau.** La prescription J3 du SCOT (Veiller à une meilleure prise en compte des autres risques inondation) ne doit également pas être ignorée.

Sur le bassin de la Pimpine, il est indiqué page 321 du RP1 que « Le bassin d'étalement amont et la réalisation d'une digue le long de la Pimpine, ont permis de limiter le risque inondation dans le lit majeur de la Pimpine, au droit du bourg de Sadirac » **Cette digue n'est pas classée. Sa protection ne peut en aucune mesure être prise en compte pour permettre de nouvelles constructions dans la zone ainsi « protégée ».** Elle génère également une zone de danger en cas de rupture et de surverse qui doit être totalement inconstructible et être intégrée dans le PLU.

#### **B- Défense incendie.**

Un diagnostic incendie figure bien dans le rapport de présentation à la page 308 du RP1 mais il se révèle trop succinct et ne permet pas d'avoir un état des lieux concret de la situation sur le territoire. De plus, la carte associée est illisible.

En outre, dans certaines zones, les équipements de défense contre l'incendie présentent des insuffisances (cf avis du SDIS en annexe).

Pourtant, le dossier annonce à la page 158 du RP2 que « le projet intègre la défense des biens et des personnes en cas d'incendie ». De plus, le PLU affirme gérer le problème en demandant dans chaque OAP que l'aménageur organise le renforcement du système de défense incendie (p. 223 RP2). Toutefois si l'aménageur doit équiper l'intérieur des zones AU, c'est bien à la collectivité qu'incombe l'obligation de desservir la zone. Et comme il existe actuellement une desserte insuffisante, celle-ci ne pourra être résolue par la seule intervention des aménageurs comme prévu dans les OAP.

**En tout état de cause, toute construction nouvelle dans un secteur insuffisamment équipé engagerait en effet, en cas de sinistre, la responsabilité du maire au titre des articles L 2212.1 et L 2212.2 du code général des collectivités territoriales.**

#### **C – L'alimentation en eau potable et SAGE nappes profondes de la Gironde.**

Dans le Résumé Non Technique (RNT) page 39, le bureau d'études identifie un problème de quantité d'eau disponible pour les communes alimentées par le SIAEPANC de Bonnetan. Ce syndicat alimente Créon, Sadirac, Cursan, Loupes, le Pout, Saint-Genès-de-Lomnaud et une partie de Baron, soit 7 communes dont le pôle de développement majeur et un pôle relais (rapport de présentation partie 2 page 11) du territoire concerné par ce PLUi.

En page 211 du RP2, le bureau d'études présente les chiffres, pour le SIAEPANC de



Bonnetan, des prélèvements en eau potable de 2017 en bas de page et on constate un dépassement important (+ 500 000 m<sup>3</sup>) des volumes autorisés, en augmentation depuis 2014 (chiffres présentés dans le RP1 page 303, démontrant déjà en 2014 un dépassement). De plus, le bureau d'études écrit en page 211 du RP2 que « les pressions exercées sur les ressources alimentant ce syndicat vont potentiellement s'accroître dans les années à venir, avec un dépassement permanent des volumes prélevés par rapport aux volumes autorisés ».

Comme le syndicat de Bonnetan l'a lui-même indiqué dans le RP1 page 306, la ressource en eau potable est principalement assurée par l'exploitation de la nappe de l'Eocène, déficitaire, dans le SAGE Nappes profondes. **Selon les prescriptions de ce SAGE il n'est pas envisageable d'augmenter les prélèvements sur cette nappe pour accompagner le développement du territoire de la communauté de communes du Créonnais.**

De surcroît, hormis pour le SIAEPA de Targon qui affiche un taux de 87 %, les rendements sont globalement mauvais sur les autres syndicats.

Excepté pour le SIAEPA de Targon et la commune de Haux, les diagnostics réseaux sont anciens et nécessitent une révision.

Page 39 du RNT et page 306 du RP1, le bureau d'études mentionne simplement que « le développement de la communauté de communes du Créonnais doit s'accompagner de la mise en place de solutions alternatives et de substitution, en parallèle d'un travail sur les rendements des réseaux, sur des mesures d'économie d'eau des collectivités et de sensibilisation auprès du public ». Cependant, rien n'est explicité sur les moyens mis en œuvre et les échéances concomitantes. Les actions entreprises depuis 2014 pour limiter la pression sur la ressource et les dates de mises en œuvre doivent être précisées. (cf courrier DDTM du 08 et 26/02/2016)

Par ailleurs, la mise en place d'un projet touristique autour d'un golf pose question. Les terrains de golf nécessitent une irrigation régulière, or le document ne précise *a priori* pas l'origine de l'eau qui serait utilisée dans le cas présent. En zone déficitaire, il conviendra de s'assurer que ces volumes d'eau ne soient pas prélevés dans l'Eocène. De plus, il faudra veiller à bien évaluer les activités humaines qui pourraient se développer, notamment au sein de l'accueil hôtelier envisagé ( zone Ut attenante au projet de golf). Les futurs besoins en eau doivent dès à présent être pris en compte.

**Ainsi, la compatibilité avec le SCOT et donc avec le SAGE Nappes profondes n'est pas démontrée. Des garanties doivent être apportées sur le respect des prescriptions du SAGE Nappes Profondes de la Gironde avant de pouvoir ouvrir à l'urbanisation ou densifier sur le secteur du SIAEPANC de Bonnetan. En l'état actuel du PLUi, ce point nous apparaît comme bloquant .**

#### **D – Assainissement des eaux usées.**

##### **Assainissement collectif.**

Page 308 du RP1, le bureau d'études mentionne des points noirs vis-à-vis de l'évolution possible de la population :

- des entrées d'eau claires parasites sont constatées dans la majorité des réseaux ;
- sur Loupes, Le Pout, La Sauve, et une des deux STEP de Haux, la capacité maximale est atteinte ou dépassée ;
- et la quasi totalité des masses d'eau de ce territoire subit une pression significative des rejets liées au STEP (domestiques et industrielles) (RP1 pages 291 à 300).

Néanmoins, les constats sur les entrées d'eaux claires parasites et l'état des milieux

récepteurs ne trouvent pas réponse dans l'analyse des incidences du PLUi sur l'environnement.

De plus, il est mentionné page 311 du RP1 que toute augmentation de capacité des stations ou projet de mise à niveau des STEP se heurtera au problème de la compatibilité du rejet avec le maintien en bon état des cours d'eau. .

Or, le PLUi ne développe pas ce point sur les nouvelles stations prévues ou les extensions, ni ne l'inclut dans l'évaluation environnementale.

**Des précisions devront être apportées concernant la prise en compte et les incidences du PLUi vis-à-vis des points noirs identifiés et du maintien en bon état des cours d'eau.**

Un emplacement réservé sur la commune de Le Pout est positionné en zone de débordement du cours d'eau. Or, l'arrêté du 21/07/2015 (relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif, à l'exception des installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5) stipule que « les stations de traitement des eaux usées ne sont pas implantées dans des zones inondables et sur des zones humides. »

**Par conséquent, l'emplacement réservé de cette future station est à modifier.**

Sur les communes de Sadirac, Saint-Genes-de-Lomnaud et Loupes, le PLUi prévoit des zones UD pour des secteurs urbains et des constructions isolées du SCoT dans lesquelles les réseaux ne sont pas en capacité suffisante pour assurer le développement de constructions nouvelles. Par conséquent, seules les extensions sont autorisées dans l'immédiat. Des travaux de réseaux doivent être réalisés avant de permettre la constructibilité.

Vu les constats effectués page 311 du RP1 sur les dysfonctionnements de certains réseaux d'assainissement, on s'étonne que Madirac, dont un des postes de refoulement vers la STEP de Cambes est identifié comme saturé, ne bénéficie pas de ce même zonage en attendant l'amélioration de la situation.

**Le PLUi devrait, d'une part, mieux expliciter les raisons qui ont conduit à ces zonages et, d'autre part, comment sont pris en compte les constats effectués en page 311.**

Page 311 du RP1 le bureau d'étude mentionne que les schémas directeurs d'assainissement seront ou sont respectés sauf pour Cursan où le secteur de Pineau ne sera pas raccordé (cf. page 310 du même rapport). **Il serait donc opportun de mettre à jour le schéma d'assainissement de cette commune.** (cf courrier DDTM du 25/03/2016)

### **Assainissement non collectif.**

Trois communes n'ont aucun assainissement collectif. Il s'agit de Saint-Genès-de-Lomnaud, Saint-Léon et Blésignac.

Le taux de non-conformité va de 25 % à Créon à 59 % sur Haux (page 314 RP1).

De plus, dans le tableau page 314 du RP1, il manque les chiffres relatifs à la non-conformité sur 4 communes dont Saint-Léon et Blésignac qui n'ont aucun système d'assainissement collectif. Ces chiffres devront être complétés.

En effet, les masses d'eau, comme mentionné dans le RNT et le RP1 sont soumises à des pressions de rejets domestiques et se situent en tête de bassin versant avec de fort niveau d'étiage. **Les moyens mis en œuvre pour améliorer le fonctionnement des installations**, hors cadre d'une demande d'urbanisme (obligation d'étude géotechnique ou mise en conformité obligatoire) **et les chiffres manquants doivent être précisés.**



**Les indicateurs du PLUi sur ce point sont à compléter.** En effet, sur l'assainissement non collectif, le règlement prévoit l'obligation de mise en conformité quand une demande d'urbanisme est faite (page 219 RP2 et règlement). Il serait opportun d'avoir une idée de l'efficacité de cette mesure à l'échelle du PLUi.

### **E – Eaux pluviales.**

Hormis sur Créon, aucun schéma de gestion des eaux pluviales n'existe sur la communauté de communes du Créonnais (page 325 du RP1).

Ce point est regrettable d'autant que la gestion des eaux pluviales est identifiée comme un enjeu puisque les cours d'eau de la communauté de communes du Créonnais sont en tête de bassin et que les ruissellements peuvent y être importants et rapides du fait du relief.

En effet, comme rappelé page 172 du RP2, les communes ou établissement publics chargés du service public de gestion des eaux pluviales urbaines assurent la mise en place, l'exploitation et l'entretien des installations et ouvrages destinés à la collecte, au transport, au stockage et au traitement des eaux pluviales.

L'élaboration du PLUi aurait dû, *a minima*, initier un travail sur ce volet.

De surcroît, le SAGE Vallée de la Garonne dans son objectif 3.2 (cf. RP2 page 180) demande d'associer aux documents d'urbanisme des schémas directeur de gestion des eaux pluviales en tant qu'annexe sanitaire opposable et des mesures en faveur de la maîtrise du ruissellement et un débit de fuite pour une occurrence décennale.

Le nombre de communes dotées d'un schéma de gestion des eaux pluviales devrait être proposé en indicateur de suivi du PLUi (cf. page 331 et 332 du RP2) et des travaux engagés sur ce domaine à l'échelle du PLUi.

Des entrées d'eaux claires parasites sont identifiées dans les réseaux d'eaux usées, comme indiqué au paragraphe « assainissement collectif » ci-dessus. Pourtant aucune solution ou préconisation n'est apportée dans le RP2 et les incidences ne sont pas prises en compte dans l'évaluation environnementale (page 215 à 220 du RP2). Or, ces dysfonctionnements peuvent affecter la qualité du milieu récepteur.

**Ce point devrait donc être développé et les incidences prises en considération dans l'évaluation environnementale.**

De plus, le PLUi identifie 11 secteurs ouverts à l'urbanisation ou en extension d'urbanisation qui font l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) hydrauliques. Ces OAP spécifiques font l'objet d'un rapport spécifique (OAP hydrauliques), en plus du rapport concernant l'ensemble des OAP. Or, des fossés identifiés dans les OAP hydrauliques ne se retrouvent pas dans le projet d'aménagement de l'OAP correspondante (Sadirac : Lorient- Tiboulet et Baron : Cassarat à minima).

**Les OAP devront être mises en cohérence ou les choix justifiés.**

De surcroît, à la lecture du rapport sur l'ensemble des OAP, on constate que le bureau d'études fait référence pour quasi toutes à un volet hydraulique alors que seuls 11 secteurs en ont fait l'objet. Cette imprécision devra être corrigée.

#### **A - Espaces naturels identifiés pour leur intérêt écologique.**

La rédaction de l'article 1.2 du règlement laisse à penser que les curages en cours d'eau sont des travaux d'entretien courant. Or, ce type de travaux est soumis à procédure administrative au titre de la loi sur l'eau.

**Cet article doit donc impérativement être rédigé plus clairement afin de ne pas induire les pétitionnaires en erreur et les placer en situation d'illégalité par rapport au code de l'environnement.**

Sur la commune de Loupes, une portion du site Natura 2000 de la Pimpine ne bénéficie pas d'un zonage Np (cf. carte page 209 du RP1). Or, le bureau d'étude mentionne que l'ensemble des sites Natura 2000 et espaces remarquables bénéficient de ce zonage afin d'assurer leur préservation. **Le zonage doit donc être mis en cohérence avec les arguments avancés par le bureau d'étude.**

Sur Sadirac, le PLUi crée un zonage Ner pour l'exploitation d'un parc photovoltaïque existant (RNT page 69). Néanmoins, une partie de ce secteur Ner se superpose à un Espace Boisé Classé (EBC) et à des boisements protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Or, le maintien d'un couvert boisé paraît fort peu compatible avec l'exploitation d'un parc photovoltaïque, qui cherche majoritairement à limiter l'ombrage pour augmenter la production des panneaux.

**De fait, des garanties devront être apportées sur le maintien de ces surfaces boisées, majoritairement juxtaposées au site Natura 2000 de la Pimpine.**

Dans les OAP (rapport dédié à l'ensemble de celles-ci), le bureau d'étude prévoit pour des opérations d'aménagement le maintien de haies et d'arbres existants ou leur plantation. Cependant, dans le règlement des OAP, il prévoit également que les espaces verts créés respectent les règles relatives à la prévention du feu de forêt et qu'aucune plantation ne sera réalisée dans les reculs imposés. Or, les prescriptions relatives à ces réglementations peuvent être contradictoires. **Par conséquent, le bureau d'étude doit apporter des garanties sur l'effectivité des mesures d'évitement et de préservation des arbres et haies prévues dans le cadre de ces aménagements et d'évitement des espèces protégées identifiées.**

La carte des changements de classement présentée page 196 du RP 2 montre que certains EBC, notamment en ripisylves (Loupes, La Sauve, Sadirac) et en centre urbain (Baron), ne sont pas maintenus. Etant donné les arguments du bureau d'étude sur la protection des ripisylves et la prise en compte de la nature en ville, ces choix sont surprenants d'autant que les EBC ont vocation à être pérennes.

**Aussi, des explications sur ces déclassements et leur prise en considération dans l'évaluation environnementale doivent être apportées.**

L'OAP de Saint Léon Gaillard (RP2 p 277 et OAP p100), se situe en bordure de cours d'eau. Néanmoins, le règlement de l'OAP ne prévoit aucune prescription pour la conservation des ripisylves. **Les incohérences entre le recul obligatoire et les aménagements prévus devront être levées.**

Concernant les propositions de plantations végétales, le règlement doit faire référence à l'arrêté du 14 février 2018 relatif à la prévention de l'introduction et de la propagation des espèces animales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain, et il pourrait être également utilement fait mention, pour références futures, au guide sur la végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique (CBNSA) en 2018 pour les essences susceptibles d'être mise en place. **Le règlement et les OAP doivent être complétés avec ces éléments.**



## **B - Zones humides.**

Le DOO du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise dans son orientation B2 « valoriser les fonctionnalités hydrauliques et écologiques du territoire prescrit qu'« afin d'éviter ou à défaut de compenser la dégradation ou la destruction d'éventuelles zones humides présentes au sein des enveloppes urbaines et des secteurs de constructions isolées, les documents d'urbanisme locaux doivent étudier la présence de zones humides au sein des zones d'urbanisation futures et que lorsque la présence de zones humides est avérée, la préservation doit être privilégiée ». De plus, page 190 du RP2 le bureau d'étude explique que le projet de PLUi a la volonté d'engager des investigations supplémentaires afin d'identifier les zones humides avérées en priorité dans les espaces urbanisés ou AU, puis dans les espaces naturels.

Cependant, dans le rapport OAP, on constate que **les zones humides n'ont fait l'objet d'inventaire complémentaire ni dans les zones 2AU, ni dans les zones urbaines y compris celles en bordure de cours d'eau.**

En outre, sur certaines des OAP des inventaires zones humides sont préconisés afin de statuer sur les enjeux de ces secteurs mais n'ont pas été effectués avant de proposer le maintien du secteur (La Sauve - La Sableyre, Cursan – Virly, Madirac – Le Carpe Sud et Sadirac – Farjou). De surcroît, les OAP de Loupes - Croix de Maubec et celle de Créon – La Verrerie – Le lycée n'évitent pas complètement les zones humides identifiées lors des inventaires pourtant réalisés.

**De fait, les inventaires devront être réalisés ou complétés, la compatibilité avec les orientations du SCoT explicitée et le document mis en cohérence.**

Un argument du PLUi pour la préservation des zones humides s'appuie sur leur classement en zone N ou A. Néanmoins, à la lecture du règlement, on note une incohérence sur ce point. En effet, rien n'est explicité pour garantir leur préservation, comme l'interdiction des affouillements et exhaussements de sol.

**Le règlement devrait être complété pour mettre en cohérence les différents documents.**

On remarque également, sur le secteur de Madirac - Le Carpe Sud (RP2 page 305 et OAP page 158), des incohérences entre les éléments d'information présentés pages 305 et la fiche de synthèse des inventaires page 278. En effet, la fiche de synthèse fait état de la présence d'une prairie humide dans le secteur de cette OAP, or, le schéma d'aménagement envisagé n'en tient pas compte.

**Ce choix doit être justifié et argumenté.**

De nombreux zonages, créés à l'occasion de ce document, sont positionnés en bord de cours d'eau : 1 zone 1AUe sur Baron, dont l'OAP mentionne que la destination du terrain peut être amenée à changer, 1 zone UE sur Saint Léon – Gaillard, 1 zone UAp sur La Sauve – Naulin, 2 zones comme Ny pour la distillerie Douence sur Haux, 3 zones Nt sur Sadirac, 2 zones NL sur Baron.

Or, ces secteurs ne font pas l'objet d'OAP hydrauliques pour les zones ouvertes à l'urbanisation, à la densification ou à l'hébergement touristique et hôtelier touristique. De surcroît, le règlement des OAP comme des différentes zones concernées ne prévoit rien pour la prise en compte des ripisylves et zones humides et leur préservation hormis le recul des constructions.

**Les règlements doivent être complétés et les études hydrauliques réalisées, notamment pour apprécier les enjeux relatifs aux zones humides.**

Concernant l'OAP de Saint Léon Gaillard (RP2 p 277 et OAP p100), le cours d'eau en bordure de ce secteur bénéficie d'un recul de 30 mètres selon la carte en annexe du règlement. Or, le schéma d'aménagement correspondant ne matérialise pas ce recul. De plus, un emplacement réservé est matérialisé en bordure de cours d'eau.

Les incohérences entre le recul obligatoire et les aménagements prévus devront être levées.

Des éléments inventoriés dans les OAP hydrauliques ne se retrouvent pas dans les schémas d'aménagement et règlement OAP des secteurs concernés : Sadirac – Lorient Tiboulet pour un fossé, Cursan – Virly pour un cours d'eau et un fossé et Baron – Cassarat pour un fossé.

**Les OAP doivent être complétées.**

Dans le RP2 page 199, le bureau d'étude mentionne qu'aucun emplacement réservé (ER) n'est sur une zone humide. Or, la carte de la page 207 illustre que 6 ER au moins sont positionnés en zone humide ou les intersectent. Ce point n'est pas évoqué dans la séquence ERC, ni dans la compatibilité avec les documents supérieurs. **Ce point devra être complété, la compatibilité avec les orientations du SCoT explicitée et le document mis en cohérence.**

Le zonage N, bien qu'un sous zonage Ner existe pour un parc photovoltaïque existant, autorise, que ce soit dans le plan ou dans le règlement (RNT p.69), le photovoltaïque flottant mais sans définir les zones précises et le ou les types de plans d'eau ciblés par cette mesure.

**Des précisions doivent être apportées sur ces points et l'évaluation environnementale doit comporter des éléments sur les incidences potentielles de ces équipements et usages sur les milieux aquatiques .**

Un zonage Ni est visible sur le plan de zonage. Dans le rapport de présentation, il y est fait référence comme étant normalement strictement inconstructible (RP2 page 23). Cependant, ce zonage a été oublié au règlement. **Ce manque doit être comblé.**

### **C - Continuités écologiques et trame verte et bleue.**

Le RP2 page 23 mentionne que tous les cours d'eau sont sous zonage N ou A. Cependant, on constate sur le plan de zonage que certains cours d'eau sont bordés par des zones AU. **Les arguments avancés pour la protection des cours d'eau doivent être mis en cohérence avec les plans de zonage et les incidences sur les zones à proximité des cours d'eau évaluées.**

Page 177 du RP2 sur la compatibilité avec l'ex-SRCE, mentionné par le bureau d'étude, on constate que les cours d'eau de Baron et Saint-Léon/Blésignac identifiés en liste 1 dans l'ex-SRCE ne sont pas repris dans les réservoirs de biodiversité de la sous trame humide. **Ce choix devra être explicité et le document mis en cohérence.**

L'orientation C3 du DOO du SCoT « renforcer la présence de la nature en ville » prévoit que les documents d'urbanisme locaux doivent respecter, dans les secteurs les plus déficitaires en nature, que « lors de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone ou d'un secteur, 30 % de la superficie doit être maintenue ou aménagée en espaces vert et que l'atteinte de cet objectif doit privilégier le maintien des structures paysagères remarquables existantes et la préservation des zones humides. Ces espaces verts doivent permettre la mise en œuvre des principes de lisières urbaines et la confortation des liaisons écologiques et paysagères ».

Or, dans le règlement pour les zones 1AUe et 1AU (p.281 et 304) la surface maintenue en pleine terre n'atteint pas 30 %. **Par conséquent, la divergence avec l'orientation du SCoT est à justifier et le règlement à modifier.**

Cette même orientation C3 du DOO du SCoT « renforcer la présence de la nature en ville » prévoit également que les documents d'urbanisme locaux doivent respecter, dans les secteurs les plus déficitaires en nature, l'intégration de la notion de perméabilité biologique dans les projets d'aménagement.

Le RP1 pages 229 à 231 développe la nature en ville. Le bureau d'étude mentionne que la notion de réseau d'habitat dans les zones urbanisées est important, notamment en zone rurale. Il ajoute que sur Créon, le maintien de motifs naturels et paysagers au sein du tissu bâti est un



enjeu important afin d'intégrer cette centralité dans le fonctionnement écologique local. De plus, dans le RP2 page 27, le bureau d'étude ajoute que « le PLUi définit une autre trame verte, plus locale, de nature en ville et de valorisation du travail en pas japonais ».

Néanmoins, ces intentions ne se retrouvent pas dans le règlement de zones, où seule apparaît la perméabilité des clôtures, ni dans le règlement des OAP.

De surcroît, le DOO du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise dans son orientation A3 « préserver le socle agricole, naturel et forestier du territoire et limiter sa fragmentation indique que « tout projet d'installation, d'équipement ou d'aménagement doit maintenir une perméabilité de l'espace suffisante pour le déplacement des espèces ». De plus, dans le RNT page 215, le bureau d'étude explicite qu'une mosaïque de milieux diversifiés est plus favorable à la biodiversité et indispensable même pour certains taxons.

Or, dans les OAP en particulier, cette perméabilité n'est pas explicitée, notamment lorsque 2 OAP sont l'une à côté de l'autre (cf. OAP de Haux - Grand Chemin page 261 du RP2 et 49 OAP hydrauliques).

**Des compléments devraient être apportés dans les OAP sur ces points.**

Plusieurs OAP sont positionnées sur des réservoirs de biodiversité, en tout ou partie. Les réservoirs de biodiversité affectés sont les milieux ouverts et les boisements de feuillus. De plus, sur ces OAP, les préconisations du bureau d'étude, notamment la diminution de l'OAP pour exclure le secteur en réservoirs, ne sont pas mises en œuvre dans le schéma d'aménagement de ces OAP (ex : Sadirac Pomadis).

De même, les cartes des pages 206 et 207 du RP2 illustrent que des emplacements réservés sont positionnés en zone humide ou les intersectent et qu'ils affectent également au moins 4 corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité secondaires.

Or, l'orientation C2 du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise « préserver et renforcer les continuités écologiques et paysagères » prévoit, entre autre, que les documents d'urbanismes doivent mettre en œuvre les modalités garantissant la préservation et la valorisation des liaisons écologiques et paysagères.

**Par conséquent, la compatibilité avec cette orientation du SCoT doit être explicitée.**

Le rapport de présentation partie 1 (RP1), page 347, fait un état des lieux des pollutions lumineuses à l'échelles du PLUi et balaye les grands principes d'aménagement pour lutter contre ces pollutions.

De plus, page 350, le bureau d'étude précise que les zones à urbaniser qui seront situées à proximité des milieux naturels favorables à l'accueil de la faune nocturne devront faire l'objet d'une attention particulière. Néanmoins, on ne retrouve pas de préconisations dans le règlement et les OAP sur ce point.

**Le diagnostic l'ayant identifié comme un enjeu, le bureau d'étude devrait ajouter des préconisations sur ce point dans le règlement et les OAP.**

#### **D - Évaluation des incidences Natura 2000.**

Le principal argument contenu dans le document pour la protection des zones humides, des espaces naturels remarquables et des sites Natura 2000, est qu'ils sont en zonage Np et Ap inconstructibles. Or, à la lecture du règlement, on note une incohérence sur ce point car, dans ces zones, les constructions ne sont pas interdites, ni les affouillements et exhaussements de sol. De plus, comme mentionné dans un paragraphe ci-avant, l'intégralité du site de la Pimpine ne bénéficie pas d'un zonage Np.

Page 87 du RNT, le bureau d'étude avance également que la mise en place d'une zone tampon à proximité des cours d'eau justifie l'absence d'incidences. Or, comme développé ci-avant, ce recul n'interdit pas les coupes (le code de l'urbanisme peut autoriser des coupes pour des boisements protégés au titre du L.151-19) ni les affouillements, exhaussement et travaux

d'intérêts publics.

De plus, les ER et les STECALs, Nt et Ax notamment, ne sont pas pris en compte dans l'évaluation des incidences. Cependant, ceux-ci intersectent ou jouxtent les deux sites Natura 2000 présents sur le territoire.

Les zones Ut, Ne et Ng, jouxtant le site N2000 du Gestas et créées à l'occasion de l'élaboration de ce PLUi, ne sont pas prises en compte dans l'évaluation et rien, au règlement, ne prévoit de mesures particulières pour la préservation des enjeux relevés dans ce site Natura 2000 dans ces zonages.

Un constat similaire concerne le site Natura 2000 de la Pimpine : les zones Nt et Ner mises en place par ce PLUi sont positionnées dans (Nt) ce site Natura 2000 ou le touche (Ner) mais ne sont pas prises en compte dans l'évaluation.

**Par conséquent, cette évaluation des incidences Natura 2000 est largement incomplète.**

#### **E- Evaluation environnementale du PLUi.**

Concernant l'eau potable, les incidences sont sous-évaluées (cf paragraphe eau potable).

Les STECALs créés et les emplacements réservés, notamment ceux interceptant des corridors et des zones humides, doivent également faire l'objet de la séquence ERC et être étudiés dans l'évaluation environnementale.

Le rapport des inventaires faune-flore réalisés est totalement absent du dossier. Or, les fiches de synthèse par site présentées dans le RP2 partie « évaluation environnementale » ne donnent que des informations partielles sur les conclusions des passages. Ce manque devra être comblé afin que l'avis donné soit opportun et rendu sur les données exactes.

Les prospections de terrain ont été réalisées en trois fois (RP2 page 186) : novembre 2017 pour les zones 1AU du PLUi, avril – mai 2018 pour les zones AUx et AUy et août 2018 pour les compléments sur l'OAP du lycée de Créon.

Or, les prospections de novembre ne sont pas adaptées aux groupes recherchés. En effet, les inventaires se focalisent sur la flore et la faune, dont la majorité des espèces, y compris les espèces protégées, ne sont pas visibles ou difficilement contactables à cette période. C'est pourquoi, des inventaires complémentaires sont préconisés sur de nombreuses zones, que ce soit pour les zones humides, la faune ou la flore (Tulipe d'Agen, Azuré du Serpolet, Damier de la Succie, etc.).

En outre, sur au moins deux secteurs (Saint Léon – Mondon et Sadirac – Lorient Viaud), le bureau d'étude souligne que les périodes d'inventaires ne permettent pas de vérifier si le secteur peut être considéré comme une prairie de fauche d'intérêt communautaire. De plus, bien que mentionné au diagnostic (RP1 page 217) sur la vallée du Gestas, le Glaïeul des moissons, espèce protégée en Nouvelle Aquitaine, n'a pas fait l'objet de recherche dans les zones à urbaniser de ce secteur.

**Par conséquent, en l'état, les enjeux des secteurs inventoriés ne peuvent être appréciés. Des inventaires doivent être réalisés, aux périodes favorables selon les groupes recherchés, et l'évaluation environnementale complétée.**

L'orientation B2 du SCoT, bien que plus axée sur les zones humides, demande un inventaire sur l'ensemble des zones AU.



Aussi, le bureau d'études mentionne, RP2 page 135, que chaque zone à urbaniser a fait l'objet d'une investigation *in situ*. Puis, page 156 du même rapport, cette fois, il est mentionné que seules les zones 1AU ont fait l'objet d'inventaire *in situ*, puis de propositions d'évitement et de réduction des impacts potentiels.

On constate donc une incohérence entre les éléments du même rapport sur les zones ayant fait l'objet d'un inventaire.

De plus, les zones 2AU mais aussi les zones 1AU de Haux - Grand Chemin, Sadirac – Site PLACO, Loupes – La Moulinasse et Loupes – Bois de Lauriesse / Mairie n'ont pas fait l'objet d'inventaires. De surcroît, la fiche d'enjeux présentée pour Loupes – Bois de Lauriesse / Mairie ne correspond pas au site autour de la Mairie finalement envisagé pour le développement.

**De fait, les inventaires doivent être complétés et effectués sur l'ensemble des zones à urbaniser.**

Dans le RP2 page 208 et 209, l'exemple de l'implantation du lycée de l'OAP Créon – La Verrerie – Lycée montre la recherche d'évitement. Ce principe n'a pas été mis en œuvre pour les autres secteurs alors que, pour au moins deux d'entre eux, la recherche d'un autre emplacement est explicitement préconisé (Loupes – Croix de Maubec et La Sauve – Les près de Brives). Cette recherche d'évitement devrait être mise en œuvre pour l'ensemble des zones AU.

Par conséquent, l'évitement des enjeux par la recherche d'emplacements alternatifs pour les zones à urbaniser n'est pas étudié. **La séquence « Eviter » n'est donc pas argumentée.**

De plus, on constate que les solutions d'évitement et de réduction proposées ne sont pas toujours mises en œuvre (ex : diminution de l'OAP de Sadirac – Pomadis, pour exclure le secteur en réservoir).

De même, les prescriptions effectuées dans les fiches ne sont pas toujours suivies (sans être exhaustif : Cursan- La Grave, Créon – Mousquet, La Sauve – Naulin).

Par conséquent, les incidences résiduelles sont sous évaluées et la séquence « Réduire » incomplète. **Les choix d'urbanisation retenus doivent être expliqués et la séquence ERC démontrée.**

De plus, comme déjà indiqué au paragraphe concernant la trame verte et bleue, les cartes des pages 206 et 207 du RP2 illustrent que des emplacements réservés sont positionnés en zone humide et affectent au moins 4 corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité. En outre, plusieurs OAP sont positionnées sur des réservoirs de biodiversité, dont un régional pour l'OAP de La Sauve – Les près de Brives.

Or, page 245 du même rapport, seul un secteur de Baron est identifié comme ayant une incidence sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement et pris en compte dans l'évaluation environnementale.

**Les informations devront être mises en cohérence et l'évaluation complétée.**

En outre, comme vu précédemment, les 19 STECALs créés à l'occasion de ce PLUi ne sont ni comptabilisés dans les consommations d'espaces, ni pris en compte dans l'évaluation environnementale. Ce manque devra être comblé.

De même, comme évoqué dans le paragraphe relatif aux zones humides, l'artificialisation de plan d'eau au profit de parcs photovoltaïques flottants doit également être intégrée à l'évaluation.

Par ailleurs, page 26 du RP2, le bureau d'études souligne que les ripisylves sont très protégées, car les constructions y sont interdites grâce au recul mis en place dans le règlement vis-à-vis des cours d'eau. De plus, le classement des ripisylves en espaces boisés classés ou en boisements protégés au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme est également avancé comme argument pour justifier leur protection. Néanmoins, ce recul ne concerne que les constructions à vocation d'habitat mais le règlement autorise certains projets publics ou les aménagements d'aire de loisirs. De plus, le code de l'urbanisme peut

autoriser des coupes pour des boisements protégés au titre du L.151-19 (RP 2 page 180). Par conséquent, cela doit être pris en considération dans l'évaluation environnementale.

**Pour toutes ces raisons, l'évaluation environnementale du document est incomplète et devra être reprise.**

#### **Indicateurs de suivi :**

Concernant les indicateurs proposés pour le suivi du PLUi, ceux-ci appellent des remarques :

En effet, concernant la biodiversité, aucun d'entre eux n'a de valeur de référence pour l'état initial.

Concernant les réservoirs de biodiversité boisés, le nombre de demandes d'autorisation de coupe, ainsi que la surface d'EBC initiale avec un point tous les 4 ans, devraient également être ajoutés.

Pour l'indicateur sur les zones humides, la surface bâtie n'apparaît pas la plus pertinente à retenir comme indicateur de leur évolution. En effet, bien que le PLUi vise à leur préservation, il prévoit des emplacements réservés sur ou franchissant des zones humides et autorise les exhaussements, excavation et affouillements dans l'ensemble des zones. Par conséquent, c'est davantage l'artificialisation (bâti ou non bâti) et l'assèchement de zones humides qui devraient être comptabilisés.

Pour l'eau pluviale, comme mentionné plus haut dans le paragraphe y faisant référence, le nombre de communes dotées d'un schéma de gestion des eaux pluviales devrait être ajouté.

Pour l'assainissement collectif, l'évolution de l'impact de rejets serait opportun notamment pour visualiser les travaux sur les entrées d'eaux claires parasites et les améliorations des STEP.

**Ces indicateurs devront être complétés, a minima, sur les valeurs de référence.**

## **4 - OBSERVATIONS SUR LE CONTENU DU DOSSIER**

### **A – Le Rapport de Présentation (RP).**

Le rapport de présentation dans sa structure répond aux exigences d'un PLU soumis à évaluation environnementale (R. 151-3 du code de l'urbanisme). Le diagnostic ainsi que les parties relatives à la présentation des choix, leurs justifications et leurs conséquences sur l'environnement sont traitées.

Une très grande partie des illustrations et en particulier **les cartes sont illisibles** que ce soit sur format papier ou numérique (échelle inadaptée à la thématique ou pixellisation). La difficulté ou l'impossibilité de lecture de ces documents rend inaccessible la compréhension de nombreuses justifications qui, pour certaines, sont essentielles (exemple : les continuités écologiques RP2, page 178) et dégrade complètement le travail d'analyse et d'investigation du bureau d'études. Une solution technique doit impérativement être mise en œuvre pour remédier à cette difficulté avant l'approbation.



## **B – Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).**

Les orientations définies par la municipalité dans le PADD répondent aux objectifs que doivent se fixer les communes au titre de l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme.

Le PADD du PLUi arrêté affiche peu d'orientations particulières relatives à la prise en compte des risques connus. Seul le risque d'inondation par ruissellement est abordé.

## **C – Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).**

Une cinquantaine d'OAP ont été mises en place. Elles concernent soit des opérations de requalification urbaine, soit des extensions urbaines, ou bien des secteurs d'orientation urbaine. Six OAP sont thématiques. Trois concernent le patrimoine et quatre la thématique « eau ».

Les OAP concernant les secteurs d'extension urbaine (zone 1AU) ne mentionnent pas le nombre de logements qu'elles doivent produire contrairement à ce qui est indiqué dans le RP2, page 39. Ceci rend notamment difficile le contrôle de l'armature urbaine prévue dans le PADD (1/3 du développement doit se faire à Créon, un autre tiers dans les communes de Sadirac, Haux et la Sauve, un dernier tiers dans les autres communes).

Il est rappelé que c'est notamment dans les secteurs d'extension urbaine que les efforts de gestion économe de l'espace les plus importants doivent être faits.

L'existence d'OAP sur des zones 2AU (comme à Loupes – secteur Masson-Sud) est sans objet car ces zones ne font pas partie du projet. Les OAP destinées à ces zones seront établies lors de la prochaine révision du PLU (cf. paragraphe relatif au zonage).

**Les OAP doivent être reprises et complétées en fonction des observations sur les différentes thématiques (environnement, risques, avis Architecte des bâtiments de France...). (cf courrier DDTM du 27/03/2018)**

## **D - Le Plan de zonage - Le règlement écrit.**

### **Le zonage :**

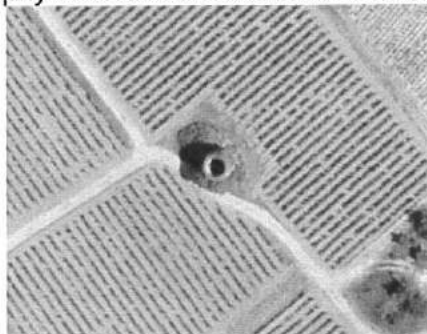
Le zonage est constitué d'un plan couvrant la totalité de la superficie des communes de la CDC engagées dans l'élaboration du PLUi. Chaque commune fait l'objet d'un plan-focus particulier. Chaque plan de commune possède son tableau des emplacements réservés.

Le plan de zonage fait apparaître (RP2 p.77) cinq zones 2AU destinées à l'habitat et deux zones 2AUx destinées aux activités économiques. Il est indiqué que ces zones seront ouvertes à l'urbanisation après une procédure de révision (RP2 p.81). Ces zones 2AU actuellement inconstructibles, qui ne font pas partie du projet (mais dont il existe un règlement et des OAP) devraient être reclassées en N ou A en attendant une prochaine révision.

Le zonage fait apparaître un certain nombre de bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Un document relatif à ces bâtiments se trouve en annexe du rapport de présentation. Toutefois, les informations délivrées par cette annexe sont insuffisantes. En effet, aucune indication de surface ni de description des bâtiments ne figure dans le document. En outre, les photos aériennes ne permettent pas une réelle identification de la nature des

bâtiments.

La pertinence de certaines possibilités de changement de destination interpelle. Par exemple, la possibilité de transformer la construction en habitation au lieu dit Lalande à Haux, au milieu des vignes et des risques phytosanitaires liées à cette activité pose question.



On constate la présence de 10 projets touristiques potentiels sur Loupes réalisables au moyen du changement de destination. La justification permettant d'expliquer le besoin de ces activités n'est pas présente dans le rapport de présentation.

Pour promouvoir cet accueil touristique, la collectivité s'appuie notamment sur un certain nombre de châteaux (p.16 /p.20 du RP2): « valoriser certains châteaux préalablement identifiés en leur permettant d'accueillir une activité touristique et hébergement ».

Le RP1 p.171 donne la définition des « châteaux ». Le plan de zonage autorise-t-il les seuls châteaux (en particulier à Loupes) à pouvoir changer de destination ?

Sur le plan de zonage de la commune de Haux, il existe deux emplacements réservés au Nord -Ouest qui n'ont pas de numéro.

Les règles relatives au patrimoine bâti et paysager à préserver (a+n°) ne sont pas toujours lisibles sur les plans de zonage. Par exemple la multiplication des « a43 » sur la commune de Haux ne permet pas de différencier exactement les bâtiments protégés de ceux qui ne le sont pas.

### **Le règlement :**

Dans les zones 1AU, le règlement prévoit des « bandes » de constructibilité par rapport aux voies. Les « bandes » au-delà de 25 m des voies sont moins densifiables avec des hauteurs et des emprises différenciées, comme dans les secteurs urbains en voie de renouvellement.

S'agissant de zones actuellement libres de construction et aménageables par opération d'ensemble, cette règle qui est par ailleurs non justifiée ne semble pas pertinente.

Il faudrait que soit rajoutées au sein des dispositions générales, dans un paragraphe dédié, les éléments suivants :

- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (>50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

- Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis. RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

Au sein des articles 1.2 (« Usages, Activités et Affectations des sols soumises à conditions particulières) de la zone N - sous-secteur Ng, nous vous demandons de modifier le paragraphe suivant :

«... ne sont autorisées que les aménagements et les installations nécessaires à la création et au



*fonctionnement d'un parcours de golf et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics à condition de ne pas porter atteinte aux caractéristiques paysagères du site. De plus, le parcours de golf devra démontrer son autonomie en eau. »*

Par ailleurs, nous souhaitons intégrer des exceptions au sein du paragraphe mentionnant les « Règles relatives au patrimoine naturel et paysager remarquable à préserver » p. 427.

En effet, les ouvrages de transport d'électricité de RTE, (servitudes I4), traversent fréquemment des boisements identifiés au titre de l'article L.151-23 ou L.151-19 du Code de l'urbanisme. Or la servitude d'utilité publique I4 relative aux ouvrages de RTE est notamment une servitude d'abattage d'arbres (article L.323-4 du Code de l'énergie) : « droit pour le concessionnaire de couper les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages. » Il est donc demandé de mentionner dans le règlement qu'au sein des boisements identifiés au titre de l'article L.151-23 ou L.151.19 du Code de l'urbanisme que les activités de RTE de gestion de la végétation soient autorisées et que les mesures de protection mentionnées (coupes et abatages interdits, compensation des suppressions, etc.) ne concernent pas RTE (cf .avis en pièces jointe).

### **E - Les Annexes.**

Le dossier sera à reprendre sur les points suivants :

#### **Servitude d'Utilité Publique (SUP):**

Les arrêtés des servitudes d'utilité publiques relatifs à la protection des monuments historiques doivent figurer dans les annexes du PLU. En effet, on ne retrouve pas les arrêtés dans les annexes. Les arrêtés d'instauration de chaque servitude d'utilité publique, accompagnés de la cartographie correspondante doivent être présents dans les annexes (articles L151-43 et R151-51 du code de l'urbanisme).

#### **Saturnisme:**

Conformément à l'article R.151-53 du code de l'urbanisme, il convient d'indiquer en annexe que la totalité de la communauté de communes est soumise au risque d'exposition au plomb, en application de l'arrêté préfectoral du 22 décembre 2000.

#### **Eaux usées:**

##### Réseau d'eaux usées:

Il manque les réseaux d'eau usée concernant les communes de Sadirac et Cursan.

##### Zonage d'assainissement :

Les informations sur St Léon/Blésignac/St Genès sont manquantes.

**Aucun schéma directeur d'assainissement n'est annexé au dossier.**

## **F – La numérisation du PLU au standard CNIG**

L'ordonnance du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique a introduit l'obligation de transmission dématérialisée à l'État au standard CNIG et de publication des documents d'urbanisme sur le Géoportail de l'Urbanisme (GPU) (ou sur internet, à défaut) à compter du 1er janvier 2016. Cette publication vaudra publication dans un recueil administratif au sens de l'article L2131-1 du code général des collectivités territoriales, à compter du 1er janvier 2020 et sera donc obligatoire.

Les dispositions des articles R143-16, R153-22 et R 163-6 du code de l'urbanisme concernant la publication des documents d'urbanisme sur le GPU ne prennent effet qu'à compter du 1er janvier 2020, mais les dispositions de la directive européenne dite « Inspire » transposée par l'ordonnance n°2010-1232 du 21 octobre 2010 s'appliquent pleinement aux documents d'urbanisme. Vous devez donc non seulement publier l'ensemble des données numérisées (y compris les fichiers SIG et métadonnées) concernant votre document d'urbanisme, mais aussi en permettre le téléchargement et l'échange entre les opérateurs publics.

L'ensemble de ces dispositions peut être respecté en publiant le PLU numérisé sur le Géoportail de l'urbanisme. L'utilisation de ce dernier permet aux collectivités d'offrir un service de consultation et de téléchargement du document d'urbanisme dynamique, performant et standardisé à leurs administrés.

**C'est à la commune qu'il revient de publier le document d'urbanisme. Suite à l'approbation du document d'urbanisme de votre commune, la version numérisée de ce dernier devra être transmise à l'État dans le cadre de l'article L133-2 du code de l'urbanisme. Les articles L133-4 et R133-2 imposent que cette numérisation soit faite conformément aux dispositions du standard élaboré par le Conseil National de l'Information Géographique (CNIG : <http://cnig.gouv.fr>).**

## **5 - ANNEXES**

- 1 - Calcul contradictoire du Point mort (DDTM)
- 2 - Avis du Réseau Transport d'Electricité (RTE) du 14 juin 2019
- 3 - Avis de l'Agence Régionale de Santé de nouvelle-Aquitaine (ARS) du 21 juin 2019
- 4 - Avis du Service National d'Ingénierie Aéroportuaire du 6 juin 2019
- 5 - Avis de TERÉGA reçu le 19 juin 2019
- 6 - Avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) du 18 juin 2019
- 7 - Avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde (SDIS) du 24 juin 2019
- 8 - Avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du patrimoine de la Gironde du 11 juillet 2019



## Annexe 1 : Calcul contradictoire du Point Mort

### La méthode du « POINT-MORT »

La méthode dite du « point mort » permet de mettre en évidence les différents niveaux d'utilisation de la construction de logements à population constante. En effet, un logement neuf ne permet pas uniquement la croissance de la population, il contribue également, de manière indirecte, à couvrir des besoins dits « non démographiques », à savoir :

- remplacer les logements détruits ou désaffectés, changement de destination, c'est le **renouvellement**,
- compenser l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants,
- répondre à la diminution de la taille moyenne des ménages, il s'agit du **desserrement** (si la taille moyenne des ménages ou taux d'occupation des résidences principales diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger la même population).

La somme de ces besoins est appelée « **point-mort** ». Il s'agit de l'évolution du parc de logement qui a été nécessaire pour maintenir la même population du début à la fin de la période étudiée.

### Les données utilisées

<b>Démographie (Source: INSEE)</b>		
	<b>2006</b>	<b>2015</b>
Population totale	12623	15337
Population ménage	12537	15249
Nombre ménage	4813	6135
Taux d'occupation	2,6	2,48
<b>Logement (Source: INSEE)</b>		
	<b>2006</b>	<b>2015</b>
Parc logements	5126	6620
Résidences principales	4813	6135
Résidences secondaires	125	91
Logements vacants	188	394
Logements autorisés 06-15	1579	
Logements commencés 06-15	1522	

Calcul du point mort			
		2006-2015	2006-2015 Par an (arrondi)
A = renouvellement du parc	(construction neuve 06-15) – (variation du parc 06-15) A1 (logts autorisés) 1579-1494 A2 (Logts commencés) 1522-1494	85 ou 28	8 ou 3
B = Variation résidence secondaires + logements vacants	(rés sec 15 - rés sec 06) + (log vac 15 - log vac 06) (91-125)+(394-188)	172	17
C : Besoin de desserrement	(Pop Ménage 06/Taille ménage 15) - (Pop Ménage 06/Taille ménage 06) (5055)-(4821)	234	23
Point Mort	D1 = A1+ B+ C  ou  D2= A2+ B+ C	491  ou  434	49  ou  43

Les résultats du calcul du point-mort varient suivant que l'on utilise comme indicateurs les logements autorisés ou les logements commencés comme variable dans le calcul du renouvellement du parc. A noter que les données DGFIP sur les constructions neuves étant partielles, elles n'ont donc pas été utilisées.

Le résultat du point mort oscille donc entre 43 et 49 constructions annuelles.

Soit, sur la période de 12 ans, l'échelle retenue par la collectivité dans les études du PLU, un besoin en logements entre 516 et 588 pour le maintien de la population du territoire du PLUI.

Ce chiffre est important mais il est inférieur de 30 % aux 851 logements annoncés pour le même besoin, sans commentaire ni explication, dans le rapport de présentation 1.1, p 70.