

Synthèse des avis des personnes publiques associées concernant le projet PLU.

L'Etat (DDTM)

Dans un premier courrier, les services de l'Etat nous informaient qu'ils ne pourraient pas donner un avis dans les 3 mois, vu le nombre de communes ayant transmis leurs dossiers en même temps. Le Préfet recommandait « de ne pas programmer la mise à l'enquête dès la fin du délai réglementaire de 3 mois mais d'attendre, autant que possible, la réception des avis des personnes publiques associées pour en tirer le meilleur parti ».

Dans un second courrier, Monsieur le Préfet livre l'avis de l'Etat et nous invite à reporter l'enquête publique et à revoir le projet afin d'assurer une meilleure assise juridique.

Le nouveau projet devra être arrêté par le Conseil Municipal et transmis aux personnes publiques associées.

Il constate que le PLU présente des insuffisances et des illégalités sur les points suivants :

-Le diagnostic du rapport de présentation n'est pas conforme car il n'est pas établi au regard des prévisions économiques et démographiques et ne précise pas les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, de l'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

-Le PLU ne respecte pas la gestion économe des sols et la préservation des espaces naturels et agricoles en prévoyant une ouverture à l'urbanisation disproportionnée par rapport à l'objectif démographique de la commune.

-L'absence de schéma directeur d'assainissement approuvé et d'échéancier pour la réalisation des travaux ne permet pas de se prononcer sur la pertinence du zonage du PLU, ce dernier devant être en cohérence avec le schéma directeur d'assainissement.

-la prise en compte des risques est insuffisante et n'est pas conforme aux ambitions affichées dans le rapport de présentation et le PADD.

Principales observations générales

- le PLU devra être compatible avec le SDAGE Adour Garonne et le SAGE Nappes Profondes de Gironde.

-La majorité des données agricoles sont trop anciennes (2000), il convient de se baser sur des chiffres plus récents

-Rien ne vient étayer l'hypothèse de développement démographique qui prévoit 163 habitants supplémentaires à long terme alors que la commune connaît une croissance négative.

-La zone Uh autorise les constructions à destination d'activités agricoles ce qui ne prend pas en compte les conflits éventuels et les nuisances générées par une trop grande proximité entre exploitation agricole et secteurs résidentiels.

-L'ouverture à l'urbanisation est trop importante surtout si l'on rajoute l'importante zone 2AU. Les zones Uh et Nh permettent une large ouverture à l'urbanisation.

-La destination de la zone Ue n'est pas claire

-Le choix des zones EBC n'est pas justifié

-Le règlement contient des dispositions générales qui n'ont aucun caractère d'interdiction ou de prescription or c'est la vocation première d'un règlement. Il est fait un rappel de ce que devrait contenir chaque article.

Les prescriptions doivent être clairement énoncées afin de ne pas entraîner d'interprétations sources de contentieux.

Observations particulières à chaque zone

-Les zones Uh comprennent de nombreux terrains sans construction. Les dispositions du règlement notamment l'article Uh11 ne permettent pas de répondre à la vocation première de cette zone qui est la préservation de l'urbanisation traditionnelle. Il semble donc difficile de conserver les caractéristiques et l'identité de ces hameaux.

-En zone A, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif. Toute autre construction annexe ou extension de construction existante ou non à la date du PLU est illégale.

-L'existence de zones Nh, sous secteurs de la zone N n'est pas justifiée, les mêmes dispositions semblent s'appliquer aux 2 zones.

L'instauration de ce sous secteur, où des terrains nus sont ouverts à l'urbanisation, pose question alors que seules les extensions limitées sont autorisées en zone N. Le zonage Nh devrait donc se limiter aux seules parcelles déjà construites.

-en zone N, il faudrait raisonner en SHOB et non pas en SHON et limiter les constructions à une SHOB maximale de 200m²

Annexes sanitaires

La partie réglementaire du réseau de distribution, de distributions privées et de réalisation d'un captage devra être réactualisée.

Défense incendie

Il sera tenu compte de l'avis du SDIS. Si l'avis du SDIS porte essentiellement sur les zones AU, cela n'exonère pas la collectivité de sa responsabilité pour ce qui concerne des éventuelles carences en zone U.

Il est rappelé que toute autorisation de construction nouvelle dans un secteur insuffisamment équipé engagerait, en cas de sinistre, la responsabilité du maire. Il est obligatoire de réaliser les équipements nécessaires en préalable à toute autorisation d'urbanisation.

Eau potable et assainissement

-Absence de schéma directeur d'assainissement approuvé et d'échéancier pour la réalisation des travaux

-L'ouverture à l'urbanisation du hameau de Taleret classé en zone Uh et de certains terrains de la zone Ub situés à Paguemaou et à Bernadigot n'est pas justifiée et la responsabilité du maire pourrait être engagée en cas de pollution.

-L'assainissement collectif doit être privilégié est zone U et notamment en zone Uaa.

-Il est rappelé que l'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux et que seule peut être autorisée l'évacuation des usées traitées dans les exécutoires pérennes pour tout projet de nouvelle construction.

Les risques naturels

-Risque inondation : les zones à risque ne sont pas identifiées et la zone Ubi reste constructible. Une analyse exhaustive du risque est indispensable.

-Risque effondrement de cavités souterraines : il faut fournir les dernières mises à jour du Conseil Général.

Le classement en zone Uh de 3 parcelles situées dans le périmètre de vigilance renforcée au lieu dit Carcaillet Est est à justifier.

-Risque falaise : la zone d'éboulement est classée en zone N, donc constructibilité résiduelle. Le règlement n'est pas suffisamment strict pour cette zone. De plus, aucune mesure de protection n'est prévue dans la zone Uh au dessus.

Risque de retrait-gonflement des argiles : il ne fait l'objet d'aucune présentation dans le PLU or une grande partie du bourg, des zones entièrement urbanisées ainsi que des parcelles à construire sont situées dans des zones d'aléa moyen à fort. Il faudra intégrer une carte d'aléas et justifier le zonage.

Risque rupture de barrage : il faudrait indiquer l'existence du risque et les zones impactées.

Le Pays du Libournais

L'avis prend la forme d'un appui technique qui s'accompagne de quelques recommandations :

-Densifier le bourg et les hameaux, privilégier la réhabilitation du bâti ancien, l'occupation des logements vacants, et le comblement des dents creuses.

-L'urbanisation du centre bourg et des hameaux au caractère patrimonial doit faire l'objet d'un cahier des charges précis qui préserve l'architecture locale.

-Avant toute ouverture à l'urbanisation, assurer la mise en œuvre des équipements nécessaires, notamment en termes d'assainissement collectif, de voirie et de risque incendie.

-Des orientations d'aménagement précises et un cahier des charges doivent être établis pour les zones 2AU

-Exclure les continuums urbains, notamment sur les secteurs de la Rivière, et entre le Taleret et Bicaillon. La moitié nord du secteur de la Rivière (Paguemaou) peut être classée en zone N, ce qui évitera le linéaire urbain

-Les secteurs de Carcaillet, Lafuge et les Granges soumis au risque effondrement des carrières souterraines, doivent interdire toute construction nouvelle et toute intervention à l'aplomb de la cavité. Il s'agit également de connaître les risques pour la périphérie proche et de justifier le zonage en Uh sur le secteur. Se rapprocher du service infrastructure du conseil général qui met à jour quotidiennement la carte des cavités souterraines.

-Mieux justifier la capacité d'accueil de population en termes d'équipements et de coûts financiers de ces équipements, ainsi qu'en termes de capacité d'autoépuration des sols pour l'assainissement individuel.

-Prendre en compte les déplacements dans les projets urbains.

Le Pays du Libournais estime que l'accroissement de la population prévu est surdimensionné puisque le nombre d'habitants est en baisse depuis 20 ans.

Le SDIS

Outre des rappels généraux sur les besoins en défense incendie et accessibilité, le courrier du SDIS met l'accent sur :

-Zone 2AU « derrière le Bourg » (nord RD 18) : zone défendue par un hydrant situé à moins de 200 mètres. Il convient d'implanter un ou des points d'eau supplémentaires afin que toute construction puisse bénéficier d'une défense incendie à moins de 200 mètres. Chaque point d'eau doit permettre aux pompiers de disposer de 120 m³ en 2 heures.

-Zone 2AU « à Sainte Barbe » (sud RD 18) : zone défendue par deux hydrants situés à moins de 200 mètres. Même recommandation que pour la zone 2AU « derrière le bourg ».

-Risques majeurs : la commune est classée dans le dossier départemental des risques majeurs comme étant exposée aux risques d'éboulement et rupture de barrage, les plans de prévention des risques majeurs et naturels ou technologiques approuvés par l'autorité préfectorale devront être annexés au PLU.

L'INAO

L'INAO ne s'opposera pas au projet sous réserve que les remarques suivantes soient prises en compte :

-Le PADD ne précise pas l'objectif de croissance de population attendu d'ici 15 à 20 ans.

-L'analyse de l'activité de la zone agricole est fondée sur des données anciennes (2000). Le PLU se réfère à la Surface Agricole Utile et ne reflète pas la réalité de l'occupation du sol sur la commune.

-Le potentiel foncier ouvert à l'habitat qui couvre plus de 7.5 ha (sans la prise en compte des zones 2AU 7.3 ha) ampute des parcelles de vignes en AOC afin de permettre à la commune d'atteindre plus de 700 habitants or cette croissance paraît ambitieuse dans la mesure où la commune a perdu 3% de sa population en 20 ans.

-Il faut supprimer les zones 2AU (derrière le bourg et Sainte Barbe) ou les mettre en A car il y a un risque de fragiliser l'exploitation de ces vignobles situés sur un plateau argilo calcaire représentatif des terroirs viticoles de qualité.

-Il faut supprimer la parcelle 283 de la zone Ub (Goubeye). Elle est située sur le plateau argilo calcaire et son urbanisation contribuerait à une extension non justifiée du hameau.

-les parcelles 265p, 28p et 224p (les Granges) sont plantées en vignes et doivent être en zone A et pas en zone Nca.

-la parcelle 139 (Malet nord) plantée en vignes doit être en zone A et pas en zone Nh.

- les parcelles 208 (Peyrouton), 75 et une partie de la 73 (Caupène) sont en zone N et plantées en vignes. Il faut supprimer la mention EBC (espaces boisés classés).

TIGF

La zone de passage de la conduite de gaz ne comprend pas d'ERP de catégorie 1, 2, 3.

Tout projet de construction sur cette zone devra être transmis au TIGF et l'examen se fera au cas par cas.

La chambre de commerces et d'industrie de Libourne

La CCI a bien pris note que le développement économique et le maintien des activités économiques occupent une place importante dans notre projet et nous informe qu'elle n'a pas d'élément particulier à intégrer dans le dossier mais qu'elle se tient à notre disposition pour apporter un soutien à l'élaboration du projet d'aménagement et de développement, notamment pour tout ce qui concerne les activités économiques.

Le RTE (réseau de transport d'électricité)

Le RTE nous informe qu'ils ne sont pas concernés car pas habilités à donner des informations pour les ouvrages d'une tension inférieure à 50.000 volts mais qu'ils souhaitent être consultés pour chacune des différences phases de réalisation ou d'évolution du PLU.