

PLU de SALLES
Synthèse des avis PPA et réponses de la collectivité

Avis reçu	Observations émises	Commentaires et/ou propositions de suite à donner au dossier de modification de PLU
ARS Observations et recommandations	<p>Assainissement : La commune ne dispose pas de schéma directeur des eaux pluviales. Le règlement écrit spécifie les conditions de rejet des eaux pluviales sur chacune des zones.</p> <p>Sites et sols pollués : Compte tenu de la connaissance de sites pollués sur le territoire communal, il conviendrait d'intégrer d'ores et déjà, la nécessité de réaliser les études et mesures de gestion adéquates permettant de garantir la compatibilité entre les usages prévus par le PLU et la nature des sols.</p>	<p>Le règlement pourra mentionner la nécessité de réaliser des études de gestion adéquates permettant de garantir la compatibilité entre les usages prévus par le PLU et la nature des sols.</p>
Mairie de Sanguinet	Pas de remarques formulées	La collectivité prend acte de l'avis émis par la commune de Sanguinet
Mairie de Salles	Pas de remarques formulées	La collectivité prend acte de l'avis émis par la commune de Salles
INAO	Pas de remarques formulées	La collectivité prend acte de l'avis émis par l'INAO
Vermillon	<p>Le Permis Exclusif de Recherches d'Hydrocarbures dit « Permis de Lanot » ne doit plus figurer dans les documents du PLU car il est arrivé à expiration.</p> <p>Suite à un changement récent de réglementation, les canalisations d'expédition « Parentis – Ambès », Lugos – Sillac » et « Cazaux – Caudos » sont maintenant considérées comme des canalisations de transport : il faut donc modifier le code de référence pour ces ouvrages dans les documents présentant les servitudes d'utilité publique (code I1 désormais).</p>	<p>La référence au Permis Exclusif de Recherche d'Hydrocarbure « Permis de Lanot » sera supprimé des documents du PLU.</p> <p>Le code de référence pour ces ouvrages sera modifié</p>
RTE	<p>Modification du plan des servitudes : Mise à jour de la pièce n°5-1 relative aux Servitudes d'utilité publique : il manque le tracé de la liaison souterraine 63kV N0 1 BELIET-MASQUET</p> <p>Modification de la liste des servitudes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - il convient de noter l'appellation complète des ouvrages à haute et très haute tension qui traverse le territoire communal et leur niveau de tension dans la liste des servitudes I4 (articles L.321-1 et suivants et L.323-3 et suivants du Code de l'énergie), ainsi que les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire : <u>RTE – Groupe Maintenance Réseaux Gascogne - 12, rue Aristide Bergès - 33270 Floirac</u> - Annexer la note d'information sur la servitude I4 ainsi que le livret au PLU dans la partie dédiée aux SUP. <p>Document graphique du PLU :</p>	<p>Une mise à jour de la pièce n°5-1 du PLU sera réalisée grâce aux tracés de vos ouvrages (selon les données disponibles au format SIG sous la plateforme Open Data.</p> <p>La liste des servitudes sera mise à jour pour prendre en compte l'appellation complète des ouvrages et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux</p> <p>La note d'information et le livret transmis pourront être annexés au PLU dans la partie dédiée aux SUP</p> <p>Le document graphique du PLU sera modifié afin de</p>

	<p>Espaces boisés classés : Dans le cas d'une ligne existante, un classement en EBC d'un secteur concerné par la servitude I4 serait illégal et constituerait une erreur matérielle. Une liaison électrique est située en partie dans des espaces boisés classés, nous vous demandons donc de faire apparaître sur le plan graphique une emprise, sans EBC, sur la partie des terrains où se situe la ligne.</p> <p>Emplacement réservé : Un emplacement réservé est situé à proximité immédiate de la liaison souterraine 63 kV N°1 BELIET-MASQUET. Sur votre projet de plan zonage, il s'agit de l'ER n°14 – « Création de deux diffuseurs » au bénéfice de l'Etat. Nous attirons votre attention sur le fait que les travaux envisagés sur cet emplacement devront tenir compte de la présence de l'ouvrage électrique susvisé. En effet, tous les travaux situés à proximité d'un ouvrage de transport électrique nécessitent des précautions particulières.</p> <p>Règlement : indiquer au sein des dispositions générales :</p> <p>« 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. »</p>	<p>déclasser les EBC concernés par la servitude I4 selon la largeur indiquée dans le courrier (2,5m de part et d'autre de l'axe de la ligne).</p> <p>Le règlement intégrer déjà la possibilité de déroger aux règles de prospect pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>
ONF	Compléter les annexes cartographies avec le plan des surfaces qui relèvent du régime forestier	Les annexes pourront être complétées avec les documents qui seront mis à disposition de la commune
SPANC	<p>Modifier la 1^{ère} phrase de la partie eau usées –assainissement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - « Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe » - Zone UA et UT : ajouter une partie sur l'assainissement non collectif : « en l'absence du réseau d'assainissement collectif [...] dès sa réalisation. » - Modifier le secteur de Lanot dans le zonage qui est en secteur UC2 et non UC 	<p>La modification du règlement écrit et graphique sera être apportée en ajoutant la mention « au réseau collectif d'assainissement ».</p> <p>Le zonage du secteur UA devra être modifié, une parcelle non raccordable au réseau d'assainissement est classée en UA. Le secteur UA n'a pas vocation à accueillir des parcelles non raccordable au réseau d'assainissement. Ce secteur sera donc classer en zone UB.</p> <p>Le règlement sera modifié en ajoutant la phrase « en l'absence du réseau d'assainissement collectif [...] dès sa réalisation. » pour le secteur UT</p> <p>Le secteur de Lanot est classé en secteur UC au plan de zonage. Les secteurs de Bilos, du Mayne, du Caplanne, de Lavignolle et du Lanot sont classés en secteur UC qui correspond aux quartiers forestiers de Salles. Le secteur UC</p>

		<p>permet d'accueillir une mixité des fonctions exceptées dans les quartiers de Bilos et du Mayne qui ont vocation à rester des exclusivement résidentiels. Ces quartiers sont donc classés en UC2 qui interdit l'artisanat et le commerce de détail. Le secteur UC1 comprend le quartier du Caplanne et autorise une densité plus importante.</p>
<p>PNR</p>	<p>Avis favorable avec recommandations :</p> <p>Nous vous recommandons de vous référer au livre blanc ainsi qu'au guide pour la transposition de la charte dans les documents d'urbanisme.</p> <p>Le PLU identifie au sein de la carte de synthèse du PADD deux secteurs potentiels d'installation de projet de centrale photovoltaïque.</p> <p>Créer un zonage spécifique N "photovoltaïque" dans la zone N, identifiant clairement ces projets</p> <p>le rapport de présentation PLU indique le nombre d'hectares aujourd'hui réalisé en photovoltaïque et, qu'en référence à la mesure 60 du Parc, il rappelle que la limite des 60 ha par commune ne peut être dépassée que si l'intercommunalité réalise un schéma intercommunal limitant les surfaces photovoltaïques à 1 % des surface forestières (donc dans le PLUI).</p> <p>Les zones N qui jouxtent la Leyre sont à inscrire plus explicitement dans la démarche Espaces Sites et itinéraires (ESI) qui reconnaît l'itinéraire nautique de la Leyre au niveau départemental et permet de co-construire un programme d'aménagement cohérent des accès à la Leyre à l'échelle de la vallée.</p>	<p>Le PLU pourra se référer au livret blanc ainsi qu'au guide pour la transposition de la charte dans le document d'urbanisme</p> <p>Les secteurs identifiés dans le PADD étaient des secteurs potentiels pour accueillir ce type d'activité. La traduction réglementaire ne nécessite pas de zonage spécifique.</p> <p>De plus, On peut considérer qu'une centrale PV peut être implantée en zone NAF sans qu'il soit besoin de délimiter un STECAL en considérant qu'il s'agit d'installations nécessaires à des équipements collectifs, sous réserve toutefois des conditions posées par l'article L. 151-11 :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées 2) qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. <p>Par ailleurs, le rapport de présentation pourra être amendé avec le nombre d'hectares actuellement occupé par des panneaux photovoltaïques.</p> <p>La démarche de PLUiH permettra d'appréhender le développement de telles installations à l'échelle intercommunale.</p> <p>Les itinéraires sont déjà identifiés sur le plan des senties à conserver. De plus, des emplacements réservés permettent également de mettre en œuvre la démarche Espaces Sites et</p>

	<p>Dans l'ensemble des zones du règlement, l'article 12 mentionne : « Au sein des espaces de continuités écologiques aquatiques figurant au document graphique : les constructions et installations doivent être implantées avec un recul au moins égal à 10 mètres des berges des cours d'eau, fossés et crastes, de manière à préserver le caractère naturel des ripisylves et à garantir un accès pour l'entretien. En zone N et A, étendre le recul à une distance minimale de 50 mètres.</p> <p>Le PLU de Salles identifie les espaces naturels d'intérêt majeur, toutefois les prairies font l'objet d'un classement en zone agricole (A) tandis que les secteurs à vocation agricole identifiés par la synthèse cartographique des orientations générales font l'objet d'un classement en secteur naturel (N). Le Parc recommande que les prairies fassent l'objet d'un zonage spécifique (Ap, Np) et que les secteurs agricoles identifiés à la synthèse cartographique soient classés en zone A.</p>	<p>itinéraires.</p> <p>Le zonage pourra évoluer pour intégrer les modifications demandées en secteur A et N concernant les prairies et les secteurs agricoles identifiés dans la synthèse cartographique.</p>
<p>SYBARVAL</p>	<p>Avis favorable avec recommandations</p> <p>Les objectifs du PADD du PLU correspondent globalement à ceux du SCoT et ne rencontrent aucune incompatibilité. Le SYBARVAL note l'effort de densification avec une moyenne affichée de 25 logements/ha.</p> <p>Les zones 1AU n'affichent qu'une densité de 15 logements/ha. Par ailleurs, même si la commune de Salles n'est pas soumise à la loi SRU il est important de veiller à la production de logements locatifs sociaux. Le règlement des zones 1AU pourrait fixer des objectifs de production de logements sociaux à partir d'un seuil de nombre de logements.</p>	<p>Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace, inscrits dans le projet d'aménagement et de développement durable correspondent à une densité moyenne de 25 logements par hectare pour les nouvelles opérations (contre 8 logements par hectare sur ces dix dernières années et 14 logements par hectares au PLU arrêté n°1).</p> <p>Cette densité peut donc varier en fonction des secteurs. Le PLU par son règlement et ses OAP permet une densité plus importante en centre-bourg (on retrouve ainsi une densité plus importante en centre-bourg 75 logt/ha sur le secteur du centre-bourg classé en UA1) et des densités permettant de conserver un cadre de vie qualitatif dans les quartiers.</p> <p>Le règlement pourra être modifié afin de prendre mieux en compte la production de logements sociaux. La partie traitant de la mixité sociale dans les zones UA, UB, UC et AU sera modifié comme suit : les opérations d'aménagement et de construction de 6 lots ou logements et plus à usage d'habitation principale sous réserve de comporter une part de 30% logements abordables sociaux.</p>

<p>CDPENAF</p>	<p>Concernant les zones A et N :</p> <p>La CDPENAF prend acte de l'évolution de ce document qui réduit sensiblement la consommation prévisionnelle d'espace. Elle souligne toutefois que les densités attendues à 15 logements à l'hectare ne sont pas totalement en phase avec les 25 logts/ha identifiés dans le rapport de présentation, notamment en zones urbaines au plus proche du bourg. Elle invite la collectivité à se rapprocher de ces densités pour valoriser au mieux le foncier disponible.</p> <p>Le changement de destination est admis pour 4 bâtiments. Cependant aucun bâtiment n'a été graphiquement identifié au plan de zonage pour permettre cette procédure.</p> <p>Trois secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en lien avec les activités agricoles et forestières sont prévus (deux Nx et un Ax).</p> <p>Enfin 2 secteurs Ny et un secteur Nt sont définis sur la commune admettant la construction de bâtiments autre qu'à usage d'habitation, ce qui n'est pas possible hors STECAL. Les secteurs concernés doivent en conséquence être défini comme tels.</p> <p>Pour répondre aux exigences de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, le règlement doit préciser pour les STECAL les conditions de hauteurs, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.</p> <p>La CDPENAF prend acte de l'évolution du document qui réduit sensiblement la consommation prévisionnelle d'espace. Elle souligne toutefois que les densités attendues à 15 logements à l'hectare ne sont pas totalement en phase avec l'objectif de 25 logements par hectare. Elle invite la collectivité à se rapprocher de ces densités pour valoriser au mieux le foncier disponible.</p>	<p>Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace, inscrits dans le projet d'aménagement et de développement durable correspondent à une densité moyenne de 25 logements par hectare pour les nouvelles opérations (contre 8 logements par hectare sur ces dix dernières années et 14 logements par hectares au PLU arrêt n°1).</p> <p>Cette densité peut donc varier en fonction des secteurs. Le PLU par son règlement et ses OAP permet une densité plus importante en centre-bourg (on retrouve ainsi une densité plus importante en centre-bourg 75 logt/ha sur le secteur du centre-bourg classé en UA1) et des densités permettant de conserver un cadre de vie qualitatif dans les quartiers.</p> <p>Le zonage sera modifié pour afficher les bâtiments admis à changer de destination</p> <p>Le rapport de présentation dans la partie « La zone naturelle » et « Les zone agricoles » respectivement page 327 et 313 définissent bien les secteurs Ax, Nc, Nt, Ny et Nx comme des secteurs de taille et de capacité limité. Le terme STECAL remplacera le terme « secteur » dans l'ensemble des documents du PLU pour plus de clarté.</p> <p>La hauteur, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, l'emprise au sol, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, les performances énergétiques et environnementales, les accès et voiries, le raccordement aux réseaux divers sont définis dans le règlement des secteurs A et N pour les STECAL.</p> <p>Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace, inscrits dans le projet d'aménagement et de</p>
-----------------------	--	--

	<p>Des questionnements demeurent quant au projet photovoltaïque en zone forestière notamment quant à la compatibilité avec les activités agricoles, pastorale ou forestière et la non atteinte à la sauvegarde des espèces naturelles.</p> <p>La CDPENAF s'interroge sur la zone 2AU qui n'a pas été présenté dans le projet de PLUi soumis récemment.</p> <p>Concernant le règlement des zones A et N :</p>	<p>développement durable correspondent à une densité moyenne de 25 logements par hectare pour les nouvelles opérations (contre 8 logements par hectare sur ces dix dernières années et 14 logements par hectares au PLU arrêté n°1).</p> <p>Cette densité peut donc varier en fonction des secteurs. Le PLU par son règlement et ses OAP permet une densité plus importante en centre-bourg (on retrouve ainsi une densité plus importante en centre-bourg 75 logt/ha sur le secteur du centre-bourg classé en UA1) et des densités permettant de conserver un cadre de vie qualitatif dans les quartiers.</p> <p>On peut considérer qu'une centrale PV peut être implantée en zone NAF sans qu'il soit besoin de délimiter un STECAL en considérant qu'il s'agit d'installations nécessaires à des équipements collectifs, sous réserve toutefois des conditions posées par l'article L. 151-11 :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées 2) qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. <p>Par ailleurs, le rapport de présentation pourra être amendé avec le nombre d'hectares actuellement occupé par des panneaux photovoltaïques.</p> <p>La démarche de PLUiH permettra d'appréhender le développement de telles installations à l'échelle intercommunale.</p> <p>Le secteur 2AU ne nécessite pas de demande de dérogation et n'a donc pas dû être présenté dans le projet de PLUi soumis récemment.</p>
--	--	--

	<ul style="list-style-type: none"> - L'emprise des piscines devraient être encadrée. - Le nombre d'annexes aux bâtiments d'habitation existants devraient être précisé, - L'extension et la surélévation des constructions existantes à usage exclusivement d'habitation (non liées à l'activité agricole) sont admises dans la limite de 50% là où la CDPENAF recommande 30% <p>La CDPENAF s'interroge sur le château de Salles, secteur Nc qui permet la construction d'annexes pouvant atteindre 200m² d'emprise au sol. Celui-ci aurait mérité d'être identifié en STECAL avec un projet spécifique autour de la valorisation du château.</p>	<p>Le règlement des zones A et N sera adapté pour prendre en compte les demandes de la CDPENAF :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'emprise des piscines sera limitée à un bassin 50m² - Le nombre d'annexes sera limité à 3 annexes non continues au bâtiment principal - L'extension et la surélévation des constructions existantes à usage exclusivement d'habitation (non liées à l'activité agricole) seront admises dans la limite de 30% <p>Le rapport de présentation dans la partie « La zone naturelle » identifie le secteur Nc comme un secteur de taille et de capacité limité. Cette mention pourra être ajoutée dans l'ensemble des documents du PLU pour plus de clarté. Le projet spécifique n'est néanmoins pas connu mais s'attachera à valoriser le Château de Salles.</p>
<p>DREAL AE (MRAE)</p>	<p>Amélioration de la lisibilité du règlement graphique et de la restitution des enjeux</p> <p>La MRAe renouvelle ses recommandations visant à améliorer la lisibilité et à faciliter l'appréhension des enjeux du territoire via une meilleure distinction visuelle entre les zones du règlement graphique et l'intégration de synthèse des enjeux dans le diagnostic et dans l'analyse de l'état initial</p> <p>Données démographiques</p> <p>La MRAe note que les données démographiques ont été actualisées</p> <p>Analyse de la consommation d'espaces et capacités de densification</p> <p>La MRAe note que la présentation actualisée de la consommation d'espace répond aux exigences réglementaires. Ce choix ne permet pas de mettre en exergue d'éventuels changements de tendance au sein de cette période. La MRAE recommande donc de compléter ce chapitre par une analyse qualitative de la consommation d'espaces.</p> <p>Mise à jour du sommaire pour intégrer la nouvelle analyse de la consommation d'espaces et des capacités de densification des espaces bâtis.</p> <p>La MRAe recommande d'intégrer des explications sur les sources et méthodes mobilisées pour ce chapitre</p>	<p>Le rapport de présentation pourra être complété afin de présenter des synthèses des enjeux. Le règlement graphique pourra évoluer afin d'être plus lisible.</p> <p>L'analyse de la consommation d'espaces entre 2007 et 2018 suit les tendances observées dans l'arrêt n°1.</p> <p>Le sommaire sera mis à jour</p> <p>La méthode et les sources utilisées pourront être complétées</p>

<p>DREAL AE (MRAE)</p>	<p>Réseaux et équipements</p> <p>La MRAe renouvelle ses recommandations visant à compléter l'approche linéaire des réseaux par des informations quantitatives et surfaciques (débits numériques, eau potable, défense incendie, assainissement)</p> <p>Sites et sols pollués</p> <p>La description des sites industriels potentiellement pollués n'a pas été modifiée. La MRAe recommande donc à nouveau de modifier la carte de localisation de ces sites industriels : adoption d'une taille plus importante et ajout des axes routiers et constructions existantes pour améliorer la lisibilité des informations présentées, distinction entre les activités terminées et les sites en activité, correction de l'incohérence entre le tableau (12 sites) et la carte (13 sites). Cette cartographie permettra de repérer les éventuelles incompatibilités entre la pollution des sols et le développement urbain autorisé par le PLU.</p> <p>Visites terrain</p> <p>Aucune nouvelle visite terrain ne semble avoir été réalisée dans la mesure où le rapport de présentation indique toujours que la visite terrain faune/flore a eu lieu le 30 septembre.</p> <p>Structuration urbaine et consommation d'espaces</p> <p>La MRAe souligne que les choix d'urbanisation ont fortement évolué entre les deux arrêts du projet de PLU, dans le sens d'une réduction notable des surfaces classées en zones urbaines ou à urbaniser.</p> <p>Traduction des densités dans le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation</p> <p>La MRAe note que la rédaction de l'article 2 du règlement des zones à urbaniser 1AU a été modifiée notamment en supprimant le seuil de 2ha pour les opérations d'ensemble et ne mentionnant pas le cas des opérations d'ensemble qui ne couvraient pas tout le périmètre d'une zone 1AU. Dès lors la MRAe considère que cette nouvelle rédaction permet de lever les ambiguïtés et incohérences préexistantes sur les opérations d'ensemble.</p> <p>La MRAe considère que la nouvelle rédaction de l'article 6 des zones UB et UC est désormais cohérente avec les objectifs de densité de ces zones.</p> <p>La MRAE recommande d'expliquer la cohérence entre les prescriptions de densité des OAP et l'objectif global fixé dans les</p>	<p>Le rapport de présentation sera complété pour prendre en compte la remarque de l'AE sur les réseaux et équipements</p> <p>Le rapport de présentation sera complété pour prendre en compte la remarque de l'AE sur les sites et sols pollués.</p> <p>Dans le cadre de l'arrêt n°2 il n'a pas été prévu de nouvelles visites terrain</p> <p>Afin d'apporter plus de clarté et de lever une ambiguïté sur l'application de la règle, la rédaction de l'article 2 du règlement des zones à en une opération unique.</p> <p>Les objectifs chiffrés de modération de la consommation</p>
-------------------------------	---	---

<p>DREAL AE (MRAE)</p>	<p>orientations du projet d'aménagement et de développement durable à savoir une densité moyenne de 25 logement par hectare (seule 1 OAP prescrit une densité supérieure à 25 logements à l'hectare. La densité moyenne pour l'ensemble des zones 1AU est de 17,5 logements par hectare).</p> <p>Corridors écologiques à protéger</p> <p>Les incohérences entre les corridors écologiques cartographiés et la constructibilité résiduelle du premier arrêté ont été supprimés par la réduction des surfaces urbanisables des secteurs de Caplanne et la zone d'activités Sylva 21.</p> <p>La continuité écologique boisée sur le ruisseau La Planquette est désormais correctement prise en compte.</p> <p>La réduction de la coupure d'urbanisation zone potentielle de corridor écologique inscrite au niveau de la route du Beguey est maintenue sans que les explications complémentaires demandées n'aient été intégrées dans le dossier (analyse paysagère et écologique, projet d'urbanisation connu, etc.).</p> <p>Espaces boisés classés</p> <p>La MRAe relève qu'une part importante des EBC proposés ne concerne pas les cours d'eau et les bosquets dispersés au sein du territoire qui contient la justification principale des EBC dans le rapport de présentation. C'est notamment le cas au nord du bourg et le long de l'autoroute A63. La MRAe renouvelle sa recommandation d'un réexamen des espaces boisés classés proposés pour privilégier l'utilisation de ce type de classement pour les secteurs à fort enjeu environnemental et/ou ne bénéficiant pas de protections réglementaire au titre du code forestier (du fait de leur faible surface).</p> <p>Equipement et capacité résiduelle</p> <p>Le reclassement d'une partie conséquente des zones urbaines et à urbaniser dans les hameaux rend caduques les remarques et recommandations formulées dans le 1^{er} avis.</p>	<p>d'espace, inscrits dans le projet d'aménagement et de développement durable correspondent à une densité moyenne de 25 logements par hectare pour les nouvelles opérations (contre 8 logements par hectare sur ces dix dernières années et 14 logements par hectares au PLU arrêté n°1).</p> <p>Cette densité peut donc varier en fonction des secteurs. Le PLU par son règlement et ses OAP permet une densité plus importante en centre-bourg (on retrouve ainsi une densité plus importante en centre-bourg 75 logt/ha sur le secteur du centre-bourg classé en UA1) et des densités permettant de conserver un cadre de vie qualitatif dans les quartiers. Par ailleurs, la servitude de mixité sociale de 30% pour les opérations de plus de 6 logements sera reprise.</p> <p>Le dossier pourra être complété pour justifier la réduction de la coupure d'urbanisation. A noter que cette coupure d'urbanisation s'appuie sur le zonage du POS.</p> <p>En effet la zone U du PLU correspond à la zone U du POS et il n'y a pas d'extension réalisée sur la zone naturelle.</p> <p>Le tracé des EBC pourra être réexaminé.</p>
-------------------------------	--	--

<p>ETAT</p>	<p>Mixité sociale et générationnelle</p> <p>Prioriser le développement du parc social vers le PLAI et limiter la part des prêts locatifs sociaux (PLS)</p> <p>Chiffrer le nombre de logements sociaux à produire : (part de conventionnés dans le parc privé notamment dans le bourg)</p> <p>Dans cet objectif : conserver une servitude de mixité sociale de 30% pour les opérations de plus de 6 logements.</p> <p>Production de petits logements : privilégier des formes urbaines intégrant davantage de collectif</p>	<p>Dans le cadre de la servitude de mixité sociale, des objectifs de convention dans le parc privé pourront ainsi être formulés dans le cadre du PLUiH valant PLH. La démarche d'élaboration du PLUiH permettra d'identifier les besoins en logements sociaux à l'échelle de l'intercommunalité et assurera une politique collective adaptée au territoire.</p> <p>Par ailleurs un travail de mise en compatibilité du PLU avec le PLUiH a été réalisé tout au long de la révision du PLU.</p> <p>Les OAP prévoient du mitoyen, 1 OAP du collectif. Le règlement des zones urbaines permet d'atteindre une densité suffisante pour proposer du collectif en centre-bourg et des petits logements.</p> <p>Par ailleurs, la servitude de mixité sociale de 30% pour les opérations de plus de 6 logements sera reprise.</p>
	<p>Prise en compte du patrimoine et des ressources</p> <p>Consommation NAF : consommation d'espace NAF pour les zones U et AU</p> <p>Potentiel foncier : réserves foncières à proximité des entreprises existantes ne sont pas considérées comme de la consommation NAF</p> <p>Natura 2000 : tout le PLU doit faire une évaluation d'incidence Natura 2000. A minima une évaluation des incidences simplifiée pour prendre en compte les futurs aménagements prévus à proximité direct du site Natura 2000.</p> <p>STECAL : le document ne considère pas ces STECAL comme une ouverture de zones urbaines ou à urbaniser</p> <p>Milieux naturels sensibles identifiés par la commune</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lagunes : classer les secteurs de lagunes en NS (zonage naturel strict) + SCoT préconisait une zone 200 m autour des lagunes • Vallée de la Leyre et forêt galerie : classer les secteurs de lagunes en NS (zonage naturel strict) <p>Paysage et patrimoine</p> <p>Compléter le règlement écrit comme suit :</p>	<p>Des espaces NAF sont consommés, néanmoins ce sont des espaces qui étaient constructibles dans le POS. Il n'y a donc pas d'extension nouvelle.</p> <p>L'évaluation des incidences Natura 2000 sera amendée suivant la demande de l'Etat.</p> <p>STECAL : Justification à compléter concernant les STECAL et le fait qu'ils ne sont pas considérés comme des ouvertures à l'urbanisation (cette justification va dans le sens de la doctrine de l'Etat transmises lors des échanges avec la DDTM notamment.)</p> <p>Les secteurs concernés par les lagunes, la vallée de la Leyre et la forêt galerie pourront être classées en NS.</p>

<p>ETAT</p>	<p>Partie I. Généralités</p> <p>- Art 3 : <i>Mutualiser les accès à deux lots et plus pour optimiser l'usage des sols et préserver le végétal (éviter les parcelles en drapeaux successifs).</i></p> <p>- Art 5 : <i>Porter le retrait à l'alignement à une bande de 5m sauf RD pour limiter la consommation d'espace.</i></p> <p>- Art 7 : <i>Privilégier l'adossement des annexes au bâtiment principal, en zones pavillonnaires et à urbaniser, pour éviter un mitage parcellaire et avoir un traitement qualitatif des limites et lisières.</i></p> <p>- Art 10 : <i>Se fonder sur le Livre blanc du PNRLG et les 8 orientations pour une architecture adaptée aux Landes de Gascogne, pour rédiger des clauses permettant une architecture d'inspiration locale ou contemporaine inscrite dans le paysage de la commune. Le règlement reprend globalement ces éléments à l'exception :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>des ouvertures (de préférence plus hautes que larges) et des volets bois,</i> - <i>du traitement des clôtures où il convient d'éviter les murs notamment en zone pavillonnaire.</i> <p><i>De plus, il conviendrait :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>d'éviter les places de midi peu qualifiantes pour la continuité de perception de l'espace public (portail en continuité de clôture),</i> - <i>de limiter la hauteur des clôtures sur rue (1,40m).</i> - <i>de mettre en oeuvre des revêtements de piscine de teinte beige ou grise, d'enterrer les dispositifs techniques ou les placer dans du bâti existant, de limiter les plages périphériques.</i> <p>- Art 11 : <i>Pour les opérations de plus de quatre logements, services ou équipements, imposer plus d'arbres de haute tige par place de stationnement, afin de réaliser une ambiance arborée en précisant que les arbres seront en fosse de 8m3 minimum.</i></p> <p>- Art 12 : <i>Les déblais et remblais doivent être limités au maximum, la topographie et le couvert arboré d'essences locales seront préservés ou compensés, et d'importantes surfaces en pleine terre maintenues. Favoriser la compacité du bâti (éviter le mitage par les annexes, piscines isolées...) pour préserver le</i></p>	<p>Le règlement sera complété par la prise en compte des propositions émises par l'Etat suivantes :</p> <p>Partie I. Généralités</p> <p>- Art 3 : <i>Mutualiser les accès à deux lots et plus pour optimiser l'usage des sols et préserver le végétal (éviter les parcelles en drapeaux successifs).</i></p> <p>- Art 7 : <i>Privilégier l'adossement des annexes au bâtiment principal, en zones pavillonnaires et à urbaniser, pour éviter un mitage parcellaire et avoir un traitement qualitatif des limites et lisières.</i></p> <p>- Art 10 : <i>des volets bois,</i></p> <p>- Art 12 : <i>Les déblais et remblais doivent être limités au maximum, la topographie et le couvert arboré d'essences locales seront préservés ou compensés, et d'importantes surfaces en pleine terre maintenues. Favoriser la compacité du bâti (éviter le mitage par les annexes, piscines isolées...) pour préserver le végétal.</i></p>
--------------------	--	--

<p>ETAT</p>	<p><i>végétal.</i></p> <p>Partie II. La protection locale des paysages naturels et bâtis de qualité</p> <p>Zones N naturelles et forestières</p> <p><i>Art 10 : Pour favoriser l'inscription des constructions dans le couvert végétal, des teintes sombres (brun, vert sombre) pourraient être autorisées sur bardage.</i></p> <p><i>Art 12 : Il conviendrait de privilégier les matériaux poreux pour les accès véhicules, de définir le nombre d'arbres de haute tige (ratio/ m² bâtis) à répartir pour préserver le couvert végétal (pins).</i></p> <p>En zones U</p> <p>UA/UA1 centre bourg</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Art 3 : Mutualiser les bandes d'accès desservant plus d'un lot.</i> - <i>Art 5 : Conforter les fronts urbains existants par une implantation réglée sur les alignements déjà existants sur la façade de l'îlot d'implantation, sauf élément de paysage (arbre, jardin, mur d'intérêt) ou perspective de coeur d'îlot à préserver.</i> - <i>Art 7 : Adosser les annexes au bâti principal pour éviter le mitage parcellaire et avoir un traitement qualitatif des lisières.</i> - <i>Art 12 : La plantation d'un arbre de haute tige pour 200m² de stationnement est insuffisante.</i> <p>UB dominante pavillonnaire</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Art 7 : Adosser les annexes au bâti principal pour éviter le mitage parcellaire et avoir un traitement qualitatif des lisières.</i> - <i>Art 12 : La plantation d'un arbre de haute tige pour 200m² de stationnement est insuffisante.</i> <p>UC/UC1 les quartiers</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Art 6 : Il convient de limiter strictement cette forme d'extension linéaire et d'autoriser, dans un objectif de densification modérée, le semi-continu comme en UB.</i> - <i>Art 7 : Adosser les annexes au bâti principal pour éviter le mitage parcellaire et avoir un traitement qualitatif des lisières.</i> - <i>Art 12 : La plantation d'un arbre de haute tige pour 200m² de stationnement est insuffisante.</i> <p>UE équipements publics ou d'intérêt collectif : RAS</p>	<p>Partie II. La protection locale des paysages naturels et bâtis de qualité</p> <p><u>En zones U</u></p> <p>UA/UA1 centre bourg</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Art 3 : Mutualiser les bandes d'accès desservant plus d'un lot.</i>
--------------------	--	--

<p>ETAT</p>	<p>UT hébergement et activité touristiques</p> <ul style="list-style-type: none"> - Art 3 : Adapter le traitement des voiries au caractère de la zone. - Art 7 : Adosser les annexes au bâti principal pour éviter le mitage parcellaire et avoir un traitement qualitatif des lisières. <p><u>UY activités économiques et commerciales</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Art 10 : Les tons rouille, brun, vert sombre sont conseillés, - Art 12 : Les arbres de haute tige en parc de stationnement seront en fosse de 5m3 minimum. <p><u>En zone AU</u></p> <p>1AU d'urbanisation mixte</p> <p>Généralité : pour optimiser l'occupation des zones ouvertes à l'urbanisation, les densités prévues à 15 logts/ha minimum pourraient être portées à 20 logts/ha.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Art 3 : La largeur des voies pourrait être adaptée dans le cas de projets développant des formes urbaines avec des espaces publics plus organiques (airial). - Art 7 : Il est conseillé d'adosser les annexes au bâti principal pour éviter le mitage parcellaire et avoir un traitement qualitatif des lisières. - Art 12 : La plantation d'un arbre de haute tige pour 200m2 de stationnement est insuffisante. <p>II.3 Les éléments bâtis et paysagers au titre du patrimoine local</p> <p>Le PLU identifie seulement 37 éléments au titre du L151-19 du C.U et le règlement associé est trop faible.</p> <p>Pour protéger le patrimoine local, il conviendrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de réaliser un inventaire plus complet pour représenter le patrimoine de la commune, - de classer ces éléments typologiquement (voir les typologies du Livre blanc du PNRLG), - de protéger le terrain d'assiette qui participe à la mise en valeur des airiaux, des demeures avec parcs et jardins d'intérêt..., - de définir des prescriptions générales et par typologies pour assurer une réelle protection. <p>Il serait aussi pertinent d'élargir la protection à du petit patrimoine bâti (puits, lavoirs, clôtures, fontaines...) et à des éléments paysagers (arbres d'alignement, place, mail, jardin remarquable, parc...) qui participent à l'identité locale.</p>	<p><u>UY activités économiques et commerciales</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Art 10 : Les tons rouille, brun, vert sombre sont conseillés, - Art 12 : Les arbres de haute tige en parc de stationnement seront en fosse de 5m3 minimum. <p><u>En zone AU</u></p> <p>1AU d'urbanisation mixte</p> <ul style="list-style-type: none"> - Art 3 : La largeur des voies pourrait être adaptée dans le cas de projets développant des formes urbaines avec des espaces publics plus organiques (airial). <p>II.3 Les éléments bâtis et paysagers au titre du patrimoine local</p> <p>Des fiches détaillées sur les éléments bâtis et paysagers élaborées dans le cadre du PLUiH seront intégrées au Plu et permettront une meilleure prise en compte du patrimoine local dans le PLU.</p>
--------------------	---	--

<p>ETAT</p>	<p>Il conviendrait d'établir des prescriptions typologiques plus fortes pour les airiaux (formes d'occupation traditionnelles locales) notamment pour limiter l'extension du bâti existant et encadrer les annexes.</p> <p>Partie III. La protection du site inscrit du Val de l'Eyre</p> <p>Le Val de L'Eyre et Vallées de la Leyre est un site inscrit (arrêté ministériel du 22/06/1973) qui traverse la commune de Salles. Les enjeux de préservation et préconisations concernant ce site sont précisés dans l'Atlas des Sites de la Gironde (fiche 58).</p> <p>Ce secteur de servitude d'utilité publique AC2 doit faire l'objet de zonages dans le document d'urbanisme visant à préserver, par des règles appropriées, son intérêt naturel et paysager.</p> <p>Le site inscrit reçoit des zonages UA, UA1, UB, UC, UC1, UE, UT, UY, N, Nc, Nx pour lesquels les commentaires généraux et spécifiques ont été émis ci-avant.</p> <p>Compte tenu des enjeux de préservation du site, il convient de reprendre ces préconisations et de les renforcer comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Art 3 : <i>Les formes de découpage foncier portant atteinte aux espaces plantés (division de parcelle en drapeau) seront évitées. Les formes d'organisation du bâti issues de l'occupation traditionnelle (airial, formes architecturales simples) seront privilégiées.</i> - Art 10 : <i>Les panneaux photovoltaïques ne seront pas visibles du domaine public. Les avants toits seront en bois peint et non en PVC.</i> - Art 12. : <i>En site inscrit, les arbres autorisés à être abattus devront être remplacés par des arbres de haute tige, d'une taille minimale de 2m de haut à la plantation.</i> <p>L'application de l'article au titre du L151-19 du C.U gagnerait à être consolidée notamment en site inscrit (site du Val de l'Eyre et des vallées de la Leyre / <i>Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.</i>)</p> <p>Partie V. La protection des Chemins de Compostelle en France</p> <p>Si la commune ne comporte pas de monument, composante du bien inscrit sur la liste du patrimoine mondial, elle est traversée par l'itinéraire de pèlerinage de Tours à Saint Jacques de Compostelle.</p> <p>Il convient de s'assurer que le long du chemin, le RLP soit restrictif, des retraits plantés soient ménagés, les cônes de vue</p>	<p>Partie III. La protection du site inscrit du Val de l'Eyre</p> <p>Le secteur concerné par la servitude d'utilité publique AC2 fait l'objet d'un classement en EBC.</p> <p>- Art 12. : <i>En site inscrit, les arbres autorisés à être abattus devront être remplacés par des arbres de haute tige, d'une taille minimale de 2m de haut à la plantation.</i></p> <p>Partie V. La protection des Chemins de Compostelle en France</p> <p>Le chemin de Compostelle sera identifié en éléments du paysage à préserver. (usage du L151.19).</p>
--------------------	--	---

<p>ETAT</p>	<p>soignés et que le cheminement soit traité qualitativement (usage du L151.19).</p>	
	<p><u>Biodiversité</u> Le rapport de présentation devrait détailler l'analyse quantitative et qualitative pour justifier le choix des espaces tramés en EBC. Classement arbitraire de la pinède située de part et d'autre de l'autoroute A63.</p>	<p>Compléter le rapport de présentation concernant la justification des EBC Retravailler le périmètre EBC de la pinède sur ce secteur</p>
	<p><u>GES et énergies renouvelables</u> Le rapport de présentation (p142) indique que la commune envisage l'implantation de deux centrales solaires photovoltaïque sans en préciser exactement le lieu sur la carte.</p> <p>Les dessertes routières dans ces deux OAP, schématisées par des flèches noires, montrent une intention d'une urbanisation à venir. Ce qui est incohérent avec le choix du reclassement de ce secteur (anciennement zone d'urbanisation future) en zone naturelle</p> <p>Le diagnostic ne présente pas d'étude sur les déplacements doux existants sur la commune et les besoins liés au maillage entre quartiers et les équipements, commerces et services.</p>	<p>Le PLU ne localise plus les secteurs préférentiels d'accueil de ce type d'installation. Le rapport de présentation pourra donc être modifié en ce sens. On peut considérer qu'une centrale PV peut être implantée en zone NAF sans qu'il soit besoin de délimiter un STECAL en considérant qu'il s'agit d'installations nécessaires à des équipements collectifs, sous réserve toutefois des conditions posées par l'article L. 151-11 :</p> <p>1) qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées</p> <p>2) qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p>Par ailleurs, le rapport de présentation pourra être amendé avec le nombre d'hectares actuellement occupé par des panneaux photovoltaïque</p> <p>Ces secteurs sont actuellement fermés à l'urbanisation. L'ouverture des zones à urbaniser dans un prochain document d'urbanisme se fera en continuité de l'existant et les enjeux de développement de l'urbanisation seront évalués à ce moment-là. De plus, d'un point de vue conception et fonctionnement, créer un secteur avec des voie en impasse ne permet pas de proposer une qualité urbaine optimale.</p> <p>Le diagnostic pourra être complété concernant les cheminements doux.</p>

<p>ETAT</p>	<p>Des liaisons douces figurent en effet dans les OAP proposées sans distinction toutefois entre cycles et piétons. Le stationnement des vélos est prévu à l'article 11 du règlement des zones UA, UB, UC, UT, UY, et AU. Quelques emplacements réservés sont prévus pour la création de cheminements piétons. Cependant, ces dispositions ne sont pas à la hauteur des ambitions du PADD.</p>	<p>Les principes de cheminements doux inscrits dans les OAP pourront accueillir aussi bien des piétons que des cycles Des actions ont déjà été mise en œuvre par la collectivité pour favoriser les cheminements doux sans que cela ne nécessite une traduction réglementaire. .</p>
	<p><u>Gestion de l'eau</u></p> <p>Les documents d'urbanisme PLU doivent être compatibles avec les documents de planification en matière d'eau. Le PLU de la commune de Salles est concerné par les documents suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le SDAGE du bassin Adour-Garonne de décembre 2015 applicable pour la période 2016-2021, approuvé le 01 décembre 2015 ; • le SAGE « Nappes profondes de la Gironde » du 25 novembre 2003 révisé le 18 juin 2013, • le SAGE « Leyre, cours d'eau côtiers et milieux associés », approuvé en 2008 et révisé le 13 février 2013 ; • le SAGE « Étangs littoraux Born et Buch », approuvé le 28 juin 2016, sur une petite partie de la pointe sud-ouest de la commune. <p>En l'absence de SCOT Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre le PLU doit montrer sa compatibilité avec le SDAGE et les différents SAGE et devra être conforme au SRADDET à venir. La compatibilité avec l'ensemble de ces documents doit être mise en évidence dans le PLU, au niveau de chaque thématique abordée.</p> <p>Or, cela n'est pas le cas concernant la préservation de la ressource en eau. La compatibilité avec l'ensemble de ces documents doit être mise en évidence dans le PLU, au niveau de chaque thématique abordée.</p> <p>Or, cela n'est pas le cas concernant la préservation de la ressource en eau.</p>	<p>Le rapport de présentation pourra être développé concernant la thématique gestion de l'eau</p>
	<p><u>Eau potable</u></p> <p>Le rapport de présentation ne fait pas état de la disponibilité actuelle de la ressource par rapport aux volumes prélevés autorisés, ni de projection à l'horizon 2030 pour tenir compte des besoins futurs des deux communes.</p> <p>Les prélèvements effectués par le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable et d'Assainissement de Salles et Mios (SIAEPA) sont pourtant déjà de l'ordre du volume maximum autorisé, voire le dépassent régulièrement depuis 2016. Ce qui nécessite, même si les forages sont situés en zone non déficitaire, de réduire les prélèvements en réalisant des travaux significatifs d'amélioration du rendement des réseaux (suite à une étude de diagnostic et de sectorisation) et la mise en oeuvre et la promotion d'une politique hydro-économe auprès des usagers et des aménageurs. Aucune information dans le document ne reflète de telles actions.</p>	<p>Le rapport de présentation pourra être complété concernant la thématique eau potable</p>

<p>ETAT</p>	<p>Un forage supplémentaire a été réalisé fin 2016 à Lacanau-de-Mios (forage du Bouchon). Un arrêté d'exploitation temporaire daté du 11 juin 2018, permet au SIAEPA de l'utiliser. La procédure d'Autorisation Environnementale pour l'enquête d'utilité publique du forage, établissant aussi les définitions des périmètres de protection, est en cours. Ces éléments auraient dû figurer dans le rapport de présentation du projet du PLU.</p> <p>La description de l'état initial sur la ressource en eau reste trop générale et imprécise (rapport de présentation p.27 à 32, p.102 carte du réseau d'eau potable) ; Il en va de même de la description de l'impact du PLU sur la ressource en eau (tableau de la page 141 du rapport de présentation).</p> <p>La mesure associée sur la nécessité de conditionner l'ouverture à l'urbanisation à la disponibilité et à la capacité du réseau public de distribution d'eau, se devait justement d'être étayée par l'analyse manquante.</p> <p>Le rapport de présentation doit être complété dans ce sens.</p>	
	<p>Eaux pluviales</p> <p>Le rapport de présentation précise également (page 129) que la commune est concernée par le risque de remontée de nappe et que ce risque a été pris en compte. Les secteurs sensibles à l'inondation « par remontée de nappes » sont localisés en page 63. Toutefois, cette analyse est insuffisante surtout au regard de la présence de sol argileux sur la commune. (cf paragraphe 3.4)</p> <p>Le règlement de zonage du rapport de présentation, l'objectif pour réduire les incidences des eaux pluviales se limite à la recommandation « d'éviter le rejet d'eaux usées non traitées dans les exutoires et réseaux d'eaux pluviales, de manière à éviter la pollution des cours d'eau. ». Or, le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.</p>	<p>Le rapport de présentation pourra être complété concernant la thématique eau pluviale</p> <p>Le règlement sera modifié afin de remplacer « éviter » par une interdiction.</p>
	<p>Assainissement</p> <p>Assainissement collectif</p> <p>Il manque une réelle analyse de la situation par rapport à la capacité de traitement disponible pour accepter les populations non encore raccordées et situées en zones vouées à l'assainissement collectif (réseaux et extensions éventuelles des stations). Par ailleurs, les éléments relatifs à l'impact des rejets des eaux traitées par les stations d'épuration sur l'état écologique du ruisseau de « la Planquette » sont manquants.</p> <p>Assainissement non collectif</p> <p>Il est écrit, en page 105 que « l'absence d'assainissement individuel sur certaines zones d'études et/ou la mise en place d'une filière de traitement dans un sol inadapté peuvent engendrer des rejets de surface ou des problèmes d'infiltration ». <u>La carte d'aptitude des sols présente sur cette même page du rapport de présentation devrait faire apparaître la localisation des terrains sensibles au retrait-gonflement d'argile ou aux débordements de l'Eyre afin de démontrer la prise en compte de ces difficultés potentielles.</u> Ces informations sont nécessaires pour les nouvelles installations d'assainissement autonomes.</p>	<p>Le rapport de présentation pourra être complété concernant la thématique assainissement collectif et l'impact des rejets des eaux traitées par les stations sur l'état écologique</p> <p>Le rapport de présentation pourra être complété concernant la thématique assainissement non collectif avec l'ajout d'une carte d'aptitude des sols en fonction de la localisation des terrains sensibles au retrait-gonflement d'argile ou aux débordements de l'Eyre afin de démontrer la prise en compte de ces difficultés potentielles</p>

<p>ETAT</p>	<p><u>La prise en compte des risques et des nuisances</u></p> <p>Les articles 1 et 2 de chacune des zones du règlement du projet de PLU précisent que dans « les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur, aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques ». Le projet de PLU ne comporte pas ces délimitations. Conformément aux articles R151-31 et R151-34 du code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement du PLU doivent effectivement faire apparaître, s'il y a lieu, les secteurs où l'existence des risques naturels et des nuisances justifie que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature.</p> <p>Risque sismique</p> <p>Le projet de PLU prend en compte le risque sismique de façon satisfaisante.</p> <p>Risque retrait et gonflement des argiles</p> <p>Ces mesures peuvent être intégrées dans le volet « dispositions générales » du règlement d'urbanisme et l'existence de ce risque cartographiée sur le plan de zonage.</p> <p>Risque d'inondation par débordement</p> <p>La présentation de ce risque est très succincte puisqu'elle se limite à l'affichage d'une carte des zones inondables page 64 du rapport de présentation, sans en préciser l'origine et sans aucune description de ce risque ni de ses impacts sur le territoire de la commune. En l'absence de connaissance des hauteurs d'eau potentiellement atteintes par les crues, le règlement écrit devra préciser dans cette zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toute nouvelle construction est interdite, • Les extensions ne sont autorisables qu'à l'étage <p>Au regard de l'importance de ce risque sur la commune, cette présentation devrait être développée et pourrait s'appuyer sur les éléments de connaissance du risque transmis à la commune dans le cadre du porter à connaissance de l'Etat de 2016, et notamment reporter la zone inondable de l'Eyre sur le plan de zonage réglementaire sous forme d'un « à plat ».</p> <p>Par ailleurs, le rapport de présentation ne présente pas d'étude sur d'éventuelles zones de débordement connues sur la commune lors de fortes pluies, ou par d'autres débordements de cours d'eau secondaires (Le Badet, le Minoy, la Planquette, le Martinet, la Craste du champ et le fossé de Houdin). Quant au règlement du PLU, il n'y a pas de prescription de recul des constructions par rapport aux cours d'eau, fossés et crastes.</p> <p>Bien que le lit majeur de la l'Eyre soit en quasi-totalité protégé de l'urbanisation par un EBC, cette protection n'est pas complète, notamment une partie de la zone UB.</p>	<p>Le règlement (graphique et écrit) ou les annexes du PLU pour être modifié pour prendre en compte la remarque de l'Etat.</p> <p>Le règlement (graphique et écrit) du PLU pourra être modifié pour prendre en compte la remarque de l'Etat concernant le risque retrait et gonflement des argiles</p> <p>Le rapport de présentation et le règlement écrit et graphique pourront être modifiés pour prendre en compte la remarque de l'Etat concernant le risque inondation par débordement. Le règlement prévoit « <i>un recul au moins égal à 10 mètres des berges des cours d'eau, fossés et crastes, de manière à préserver le caractère naturel des ripisylves et à garantir un accès pour l'entretien</i> » (zones UA, UB, UC, UE, UT, UY, 1AU, 2AU, A et N)</p>
--------------------	---	--

<p>ETAT</p>	<p>Risque inondation par remontée de nappes phréatiques La présentation et la prise en compte de ce risque par le projet de PLU est insuffisante. Le rapport de présentation n'analyse pas l'impact potentiel de ce risque sur le bâti exposé. Il revient au PLU d'exploiter la carte des sensibilités du territoire aux remontées de nappe phréatique pour décliner et justifier des mesures éventuelles à prendre pour chacune des zones en fonction de la hauteur de l'aléa notamment en interdisant les sous-sols et en prescrivant le relèvement des planchers.</p> <p>Risque feux de forêt Les outils de prévention de ce risque, listés en page 61 du rapport de présentation, font référence, entre autres, au règlement départemental de protection de la forêt contre les incendies ; ce règlement a été abrogé et remplacé par le règlement interdépartemental de protection de la forêt contre l'incendie approuvé en 2016 ; le rapport de présentation du PLU devra par conséquent être modifié.</p> <p>le schéma d'aménagement du secteur « Pont de Martin » fait apparaître une bande inconstructible de 10 mètres mais uniquement sur une partie du linéaire de l'opération en contact avec le massif forestier. De ce fait, l'ensemble de la zone ne semble pas traiter de façon homogène contre le risque d'incendie de forêt.</p> <p>le secteur « Rive Gauche », la réservation d'une bande inconstructible de 7 m n'intervient que sur une partie du linéaire en contact avec la forêt. De plus, l'écran paysager prévu en façade Nord de la zone et les boisements à conserver à l'intérieur de la zone peuvent s'avérer être des couloirs de propagation du feu.</p> <p>le secteur « Le Caplanne » présente une interface conséquente « habitat/forêt ». Cette interface ne fait l'objet d'aucune bande tampon entre les futures habitations et la forêt. Un traitement paysager des lisières est prévu. En l'absence de plus de précision quant à cet aménagement, il n'est pas possible de s'assurer si celui-ci est de nature à augmenter ou non la vulnérabilité de cette interface.</p> <p>L'amélioration du traitement des lisières est un des objectifs du PADD (page 4). Toutefois, celui-ci est plus motivé par des motifs paysagers que par la prise en compte du risque de feux de forêt. Le maintien d'une ceinture de prairie, dans la mesure du possible, est cependant un facteur favorable de nature à ne pas accroître le linéaire d'interface forêt /habitat.</p> <p>Afin de protéger les constructions du massif forestier et inversement, il est recommandé la mise en place d'une bande de roulement périmétrale d'une largeur de 4 m et des accotements de part et d'autre de 1 m de large, hors fossés, entourant l'ensemble des bâtiments, équipements ou ouvrages projetés et disposant d'un accès normalisé à la forêt.</p>	<p>Le périmètre des EBC en zone UB pourra être complété.</p> <p>Le règlement écrit pourra être modifié pour prendre en compte la remarque remontée de nappes phréatiques.</p> <p>Le rapport de présentation et les OAP pourront être modifiés pour intégrer la référence au règlement interdépartemental de protection de la forêt contre l'incendie, notamment par l'intégration de ceinture de prairie dans le traitement des lisières.</p> <p>Le règlement écrit pourra être modifié pour intégrer cette recommandation : la mise en place d'une bande de roulement périmétrale d'une largeur de 4 m et des accotements de part et d'autre de 1 m de large, hors fossés, entourant l'ensemble des bâtiments, équipements ou ouvrages projetés et disposant d'un accès normalisé à la forêt.</p>
--------------------	---	--

<p>ETAT</p>	<p>Le règlement de la zone N permet des extensions conséquentes des constructions situées en forêt de nature à accroître le mitage et donc le risque feu de forêt (extension de 50 % des habitations dans la limite de 250 m², création d'annexes, changement de destination en vue d'hébergement touristique ...). Il prévoit également la densification à destination de commerce d'industrie ou d'artisanat voire d'hébergement en pleine zone forestière (Nc, Nx, Ny..) sans aucune prise en compte de ce risque. Il est indispensable dans ces secteurs de définir plus finement leurs conditions d'aménagement vis-à-vis du risque feu de forêt.</p> <p>Un projet d'accueil touristique, classé en Nt, qui prévoit la création de cabanes dans les arbres. existantes et s'insère de l'autre dans le massif forestier, que par la nature de cet accueil touristique. Un tel projet serait de nature à mettre en danger des vies humaines. Ce projet constitue de fait une extension de l'urbanisation et mériterait d'être traité sous forme d'OAP.</p> <p>Nuisances sonores Il convient de reporter les zones de bruit des infrastructures de transport (autoroute, routes) sur un document graphique en application des articles R151-31 et R151-34 du code de l'urbanisme.</p> <p>En fonction des risques encourus sur la commune, des prescriptions particulières et précises doivent être écrites dans le règlement ; par exemple, une distance de retrait des constructions par rapport au risque feu de forêt ou une hauteur de plancher minimum par rapport à un risque d'inondation pourrait être précisée.</p>	<p>Le règlement écrit pourra être modifié pour intégrer cette recommandation et intégrer notamment les extensions de 30%.</p> <p>Des recommandations concernant la prise en compte du risque feu de forêt seront indiquées dans le règlement</p> <p>Les zones de bruit des infrastructures de transport pourront être reportées dans le plan de zonage.</p> <p>Le règlement écrit pourra être modifié pour intégrer cette recommandation</p>
<p>ETAT</p>	<p><u>Observations complémentaires sur les pièces du dossier</u></p> <p><u>Rapport de présentation</u> À noter des incohérences dans les titres et les classements des différents paragraphes du rapport de présentation par rapport à ceux de son sommaire.</p> <p><u>Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)</u></p> <p>Les OAP méritent d'être complétées par l'indication des équipements et installations à mettre en oeuvre pour garantir la protection de l'urbanisation future par rapport au risque incendie de forêt. Le schéma d'aménagement des OAP Pont de Martin et Le Caplaine n'est pas cohérent avec les zones naturelles limitrophes.</p>	<p>Le sommaire du rapport de présentation sera mis en cohérence</p> <p>Les OAP pourront être modifiées pour une meilleure prise en compte du risque feu de forêt.</p>

<p>ETAT</p>	<p>Règlement</p> <p>Le PLU délimite un secteur Ax de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL). Cependant, ce secteur qui couvre environ le tiers de la zone A, est bien trop grand pour être considéré comme un STECAL comparativement à la zone A. Par conséquent, le PLU doit reconsidérer le périmètre de ce secteur en le limitant aux activités et constructions non autorisées en zone A.</p> <p>Le règlement graphique définit une trame d'EBC en zone A. Ce classement est incompatible avec l'activité agricole. Ce zonage doit être modifié.</p> <p>Sur le règlement graphique n'apparaît pas la liste des emplacements réservés. De même, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination doivent également figurer sur le plan de zonage.</p> <p>Annexes</p> <p>La liste des servitudes d'utilité publique (SUP) donnée en pièce 5.1.2 du projet de PLU est à modifier conformément à la liste des SUP jointe au présent avis. Le PLU devra comporter des plans actualisés figurant l'ensemble des servitudes d'utilité publique sur un fond de plan cadastral à jour pour une parfaite information du public et une instruction facilitée des autorisations d'urbanisme.</p>	<p>Le périmètre du STECAL Ax pourra être modifié pour diminuer sa taille</p> <p>Le secteur EBC en zone A pourra être supprimé</p> <p>La liste des ER et les changements de destination seront ajoutés dans le règlement graphique. Le zonage sera modifié pour afficher les bâtiments admis à changer de destination</p> <p>La liste des SUP sera actualisée.</p> <p>Les plans des SUP seront actualisés en fonction des documents mis à disposition.</p>
<p>CD 33</p>	<p>Mettre en cohérence le rapport de présentation avec l'annexe 5-5 du projet arrêté relative à l'isolation sonore. La RD3 est en effet visée par l'arrêté préfectoral du 2 juin 2016, reporté en annexe et non la RD1010 comme mentionné</p>	<p>Le rapport de présentation sera modifié pour prendre en compte cette observation</p>
	<p>Emplacements réservés</p> <p>Mettre en cohérence les emplacements réservés du PLU avec le Schéma Directeur Routier Départemental sur les sections de la RD3 concernés hors agglomération :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 6mètres de part et d'autre de l'axe de la RD3 aux fins de la création de bandes dérasées sur les sections bâties hors agglomération de Peylahon et Larrieu - 7,5 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD3 aux fins de la création de bandes dérasées sur les sections non bâties hors agglomération 	<p>Les emplacements réservés seront mis en cohérence avec le schéma directeur routier départemental sur les sections de la RD3 concernés hors agglomération.</p>
<p>CD 33</p>	<p>OAP Rive-Gauche</p> <p>Il conviendra de corriger la dénomination de la RD sur la cartographie située en page 13 de l'OAP, soit RD 108^{E3} et non RD 108 et de préciser l'emplacement des panneaux d'agglomération, conformément à la nouvelle limite d'agglomération</p>	<p>Le numéro de la départementale sera modifié dans l'OAP Rives Gauche.</p> <p>La situation de l'OAP dans la limite d'agglomération sera précisée dans le texte.</p>
<p>CD 33</p>	<p>Règlement écrit</p> <p>La notion d'alignement projeté définis dans chaque article 5 du règlement du PLU ne correspond pas à la définition juridique de l'article L112-1 du code de la voirie routière.</p>	<p>La notion d'alignement projeté a été modifié entre l'arrêt n°1 et l'arrêt n°2 et remplacé par la phrase suivante :</p> <p><i>« L'alignement correspond à la limite du domaine public ou de l'emprise privée d'usage collectif qui s'y substitue avec les</i></p>

		<i>unités foncières riveraines. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devront prendre en compte les emplacements réservés prévus pour la création ou l'élargissement d'une voie publique. »</i>
CD 33	<p>Annexes</p> <p>En application de l'article L571-10 du code l'environnement et de l'article R151-53 du code de l'urbanisme, l'annexe 5-5 du projet arrêté du PLU devra être complété par la réglementation suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit (MERGE° - Les arrêtés du 25 avril 2003 (enseignements-santé-hôtel). 	Les annexes seront modifiées pour intégrer cette réglementation.