

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Cavignac

**Projet de PLU arrêté
par délibération du conseil communautaire du 18 février 2021**

Avis de l'État

Note technique

SOMMAIRE

1 – CONTEXTE.....	3
2 – COHERENCE ET DIMENSIONNEMENT DU PROJET.....	3
Développement démographique.....	3
Objectifs de réalisation des logements.....	3
Outils en faveur de la production de logements et taille des logements.....	4
Développement du parc social et publics spécifiques.....	4
3 – GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE.....	5
Analyse des capacités foncières à vocation d'habitat et densités.....	5
Analyse des capacités foncières à vocation économique.....	6
4 – ENVIRONNEMENT – CADRE DE VIE.....	7
Évaluation des incidences.....	7
Préservation des zones humides.....	8
Remarques générales.....	8
5 – RISQUES.....	8
Risque inondation par remontée de nappes phréatiques.....	8
Risque inondation par débordement du cours d'eau « La Saye » et ses affluents.....	9
6 – SALUBRITÉ PUBLIQUE.....	10
Alimentation en eau potable, SDAGE et SAGE Nappes profondes de la Gironde.....	10
Assainissement collectif.....	10
Assainissement non collectif.....	10
7 – MOBILITÉS.....	11
8 – TRADUCTION DU PROJET (orientations et règlements).....	11
Secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....	11
Secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL).....	13
Règlement graphique.....	13
Règlement écrit.....	14
Servitudes.....	15
9 – COHÉRENCE INTERNE DU DOCUMENT.....	16

1 – CONTEXTE

Commune rurale de 2065 habitants située au nord du département, Cagnac a engagé la révision de son plan d'occupation des sols le 13 février 2014. Le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation et arrêté une première fois le projet de PLU communal par délibération du 25 septembre 2019. L'avis de l'État sur ce projet a été rendu le 19 décembre 2019, avec un avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques mentionnées.

Parallèlement, la communauté de communes Latitude Nord Gironde a prescrit l'élaboration d'un PLU intercommunal le 7 février 2019.

Suite à cet avis de l'État et aux élections municipales de 2020, la nouvelle équipe municipale a répondu aux avis des différentes personnes publiques associées et revu son projet de PLU en conséquence.

Dans cette nouvelle version du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU, les élus affichent leur volonté de développement communal à l'échéance 2029 sur les thématiques suivantes :

- maîtrise de la croissance démographique pour accueillir un maximum de 397 habitants supplémentaires d'ici 2019 ;
- maîtrise du développement urbain et respect de l'environnement et de la qualité paysagère ;
- restitution des terres agricoles et naturelles majeures ;
- optimisation des enveloppes urbaines existantes en privilégiant le renouvellement urbain ;
- confirmation du rôle historique de Cagnac comme centre local d'activités économiques, commerciales et de services en mettant en place les conditions favorables à l'accueil d'entreprises et à la sédentarisation des actifs locaux ;
- développement d'un projet de pôle agriculture-tourisme.

Suite aux modifications effectuées, la communauté de communes ainsi que la commune ont décidé une nouvelle fois d'arrêter le projet de PLU. Vous trouverez donc ci-après l'ensemble des remarques pouvant être faites sur cette nouvelle version du projet.

2 – COHERENCE ET DIMENSIONNEMENT DU PROJET

Développement démographique

En 2017, la commune comptait 2065 habitants, avec un taux de croissance moyen de 3,2 % par an (source : INSEE 2012-2017). Le rapport de présentation affiche une hypothèse de développement démographique de + 1,6 % par an entre 2017 et 2029, contre + 1,9 % prévu lors du premier arrêt du dossier de PLU. Le nouveau projet, revu à la baisse, prévoit ainsi l'accueil de 397 habitants supplémentaires sur 12 ans, pour atteindre une population communale de 2462 habitants en 2029. L'objectif de croissance démographique, inférieur à la dynamique observée ces dernières années, est justifié par la volonté de la commune de limiter l'accueil démographique. Néanmoins, avec une population équivalente à 2065 habitants au 01 janvier 2017, un taux de croissance annuel moyen de 1,6 % permettrait d'atteindre 2498 habitants en 2029, soit 36 habitants de plus que l'objectif affiché. **Les chiffres de population attendue à horizon 2029 dans le PADD et ceux relatifs au taux de croissance annuel moyen retenu sont incohérents. Comme lors du premier arrêt, il apparaît une nouvelle fois difficile d'analyser les chiffres présentés.**

Objectifs de réalisation des logements

Le rapport de présentation prévoit la réalisation de 172 résidences principales à horizon 2029 en vue de l'accueil de la population nouvelle, contre 200 prévues dans la première version de PLU arrêté. Il y est également précisé qu'aucune création de logement ne sera nécessaire pour le maintien de la population déjà présente sur Cagnac. En effet, le calcul du point mort détaillé dans le PADD est négatif, du fait notamment de la mobilisation du parc de logements vacants et du renouvellement du parc de logements dans son ensemble. La taille de ménage de 2,3 personnes prise en compte pour le calcul du besoin en logements prend bien en considération la taille moyenne des ménages actuelle de 2,28 (source : INSEE 2017). **Le PLU a bien posé la question des besoins endogènes sur la commune et les objectifs de production de logements fixés paraissent cohérents avec l'hypothèse d'accueil de 397 nouveaux habitants à horizon 2029.**

Le PLU prévoit la remise sur le marché de 27 logements vacants, soit 23 % du parc vacant en 2016 (source : INSEE). Cet objectif paraît peu élevé, notamment au vu du précédent projet qui prévoyait la remise sur le marché de 41 logements vacants, soit 35 % du parc vacant. **Même si les objectifs de remise sur le marché de logements vacants paraissent moins ambitieux dans cette nouvelle version de PLU, la mobilisation des différents modes de production permettra bien la réalisation de l'objectif de 172 nouveaux logements prévus.**

Il aurait été également utile que le rapport de présentation détaille, en parallèle du potentiel de logements constructibles, les typologies de logements les plus adaptées à chaque zonage, notamment pour respecter l'objectif de densité affiché dans le PADD.

Le rapport de présentation devra être mis en cohérence sur le rythme de construction prévu. En effet, la page 156 mentionne un rythme de construction de 14 logements par an, alors que la page 287 mentionne un rythme de 6 logements par an.

Outils en faveur de la production de logements et taille des logements

Il est à noter que deux zones 2AU à vocation d'habitat (« Au Pilet » et proche de la « Gare ») ont été identifiées dans le projet, toutes deux en continuité de zones UBa où la densification de l'existant est recommandée. Le rapport de présentation précise que leurs ouvertures à l'urbanisation seront soit conditionnées à une procédure de modification (page 193), soit à une procédure de révision allégée (page 274), dès que la STEP communale aura vu sa capacité renforcée. Le règlement écrit mentionne également le recours à une procédure de modification. **Les données présentées devront être rendues cohérentes et la procédure indiquée devra être celle employée le moment venu.**

Le PLU identifie un secteur d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) « Coutit » à vocation d'habitat. Le zonage mentionné sur l'OAP (2AU) devra être mis en cohérence avec le règlement graphique qui classe le secteur en UBa. L'OAP correspondante précise que ce secteur est d'une superficie de 0,89 hectares, mais n'affiche pas le potentiel de logements constructibles, ni la densité prévue :

OAP	Zonage	surface totale	Densité appliquée (logements/ha)
Secteur de Coutit	2 AU	0,89 ha	NC

Cette OAP n'est donc que peu détaillée. **Il aurait été intéressant qu'elle précise la densité de logement attendue, mais également la typologie de ces logements et leur statut d'occupation** (location, accession sociale ou libre). Cela aurait permis à la commune de répondre à sa volonté de diversification des modes d'habitat tout en renforçant la qualité du cadre de vie.

De manière générale, les OAP à vocation d'habitat auraient pu utilement préciser des objectifs de réalisation de logements en fonction des densités, ainsi que les tailles et typologies souhaitées pour chaque zone (individuel/collectif, accession sociale, logement locatif, logement locatif social/intermédiaire...).

Développement du parc social et publics spécifiques

La commune compte 42 logements locatifs sociaux au 01 janvier 2019, dont 20 créés entre 2017 et 2018 rue Fond de Vergne. D'autres logements de ce type viennent s'y ajouter : 20 logements HLM (L'abri Familial) créés en 2019 et 38 logements locatifs sociaux de la nouvelle résidence intergénérationnelle qui verra le jour en 2021, située au lieu-dit « Marlacca » et qui constituait un secteur d'OAP dans le précédent projet de PLU.

Les chiffres issus du système national d'enregistrement (SNE) indiquent que 62 demandes de logement social sont en cours sur la commune en janvier 2021, pour moins de 4 attributions au cours de l'année 2020, soit un taux de tension de 15,5 (taux de tension moyen en Gironde : 6,7). Bien que la commune ne soit pas soumise aux obligations de l'article 55 de la loi SRU, les chiffres SNE montrent qu'il existe des besoins en logement social sur le territoire. À ce titre, le dossier de PLU ne présente pas d'objectif global de production de logements locatifs sociaux et ne souligne pas dans le PADD sa volonté de développer ce type d'offre, alors que des actions ont été menées en ce sens ces dernières années.

Il aurait ainsi été intéressant que le PLU mette en avant le développement récent du parc social et objective la réalisation de logements sociaux, afin de répondre aux besoins d'une partie de la population et de poursuivre le renforcement de son parc social, notamment dans le centre-bourg caractérisé par une forte présence de services et équipements.

Par ailleurs, l'OPAH lancée en 2017 à l'échelle du Pays de la Haute Gironde pourrait permettre de traiter certaines situations de vacance, notamment à travers l'amélioration énergétique des logements et la lutte contre l'habitat indigne. **Le PLU aurait également pu évaluer la possibilité de conventionner des logements du parc privé existant dans le cadre de l'OPAH en cours sur ce territoire.**

Le dossier de PLU n'a pas clairement défini les besoins en logements des personnes âgées. Bien que la réalisation d'une résidence intergénérationnelle soit en cours, le logement des personnes en manque d'autonomie ne peut être uniquement traité par ce type de structure. Le maintien à domicile peut également être envisagé à travers les dispositifs de l'ANAH, pouvant apporter une aide à l'adaptation des logements face à la perte d'autonomie (vieillesse ou handicap). Le développement de logements de petites tailles (T2-T3), notamment sociaux, pour répondre au parcours résidentiel des habitants à proximité des aménités urbaines du centre-bourg, permettra de répondre aux besoins des personnes âgées, mais aussi des jeunes aux faibles ressources. À ce titre, les OAP auraient pu permettre la réalisation de ce type de logements avec les prescriptions adéquates.

Par ailleurs, le nouveau Schéma d'Accueil et d'Habitat des gens du voyage (SDAHGV) a été approuvé conjointement par la Préfecture et le Président du Conseil Départemental le 1^{er} octobre 2019. Si le diagnostic du nouveau schéma n'a pas soulevé de problématique particulière sur l'aire d'accueil de Cavignac, et qu'aucune prescription nouvelle sur la commune n'est à prendre en compte, le diagnostic réalisé par l'ADAV33 dans le cadre de la MOUS de la DDCS a mis en évidence des phénomènes de sédentarisation sur cette aire d'accueil. Des solutions pour ces familles sédentarisées auraient pu être recherchées dans le cadre de la démarche de PLU.

3 – GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE

Le PADD ne présente pas clairement d'objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain, aussi bien pour la vocation habitat que pour la vocation économique. Il présente ainsi une fragilité juridique en ne répondant pas aux obligations de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme. De plus, ce document développe particulièrement le volet explicatif, alors que son rôle se limite à exposer le projet politique communal. Le rapport de présentation quant à lui est chargé d'expliquer les choix retenus, ce qu'il ne fait pas sur le sujet de la modération de la consommation d'espaces. **Le PADD devra impérativement être complété en présentant des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces pour la vocation habitat mais également pour la vocation économique.**

Analyse des capacités foncières à vocation d'habitat et densités

Le PADD nous indique que 5,3 hectares, situés dans l'aire urbaine constituée et sur de nouveaux espaces non bâtis en continuité, seront nécessaires pour construire les 74 logements nouveaux permettant d'accueillir la population nouvelle à horizon 2029. Il prend en compte une densité à l'hectare de 18 logements, mais cette densité n'est pas reprise dans les différentes OAP à vocation d'habitat. Cet objectif s'avère en outre ambitieux au vu de la densité observée des constructions à usage d'habitation de 11 logements par hectare entre 2004 et 2020 (page 101 du rapport de présentation) et de 15 logements par hectare en page 21 du PADD. **Les densités précédemment observées devront être mises en cohérence dans les différents documents.**

Le PADD priorise l'intensification de l'usage des sols au sein de l'enveloppe urbaine existante afin de lutter contre le phénomène d'étalement urbain et la consommation d'espaces. Il prévoit ainsi la remobilisation de logements vacants, le comblement des dents creuses et l'accompagnement de la division parcellaire. Ainsi, sur les 172 nouveaux logements prévus, seuls 74 seront créés par construction neuve et 98 seront produits par la mobilisation du parc existant. **Le dossier de PLU devra établir des objectifs chiffrés en matière de densification de l'enveloppe urbaine existante, plus particulièrement via le comblement des dents creuses et le phénomène de division parcellaire.** Le chiffre de 98 logements nouveaux créés dans l'enveloppe urbaine existante pouvant finalement être supérieur en analysant les capacités de densification issues de ces deux données.

Les chiffres d'analyse de la densification au sein de l'enveloppe urbaine existante présentés au sein du PADD et ceux du rapport de présentation (tableau des surfaces et bilan des enveloppes urbaines constituées) ne sont pas cohérents, aussi bien pour la vocation habitat que pour la vocation économique. Les surfaces U présentées dans le tableau font état de 5,63 ha libres en densification pour la vocation habitat alors que, d'après le bilan des enveloppes urbaines, environ 15 ha seraient disponibles dans l'enveloppe urbaine existante. Ces 15 ha seraient ramenés à environ 11 ha en déduisant les zones UY, UE et AU à vocation d'habitat. **Environ 5 ha sont donc manquants et aucune explication n'apparaît dans le dossier pour justifier le choix de ne pas les retenir comme possibilité de densification.** Ces incohérences ne participent pas à avoir une vision claire et précise des surfaces ouvertes à l'urbanisation.

Le PADD précise donc que seulement 5,3 ha permettrait d'accueillir les 74 logements nouveaux à produire. Ainsi, les 11 ha libres au sein de l'enveloppe urbaine constituée présentés dans le bilan des enveloppes urbaines permettrait d'accueillir le double des constructions prévues pour un total d'environ 140 logements. **Les chiffres présentés devront donc impérativement être précisés, car tels qu'affichés, la commune serait en mesure d'accueillir une population beaucoup plus importante que celle prévue, sans toutefois disposer des équipements et infrastructures adaptés.**

Le PADD affiche un taux de rétention d'environ 30 %, alors que ce taux très important ne correspond pas forcément à la réalité qui prend généralement en compte un taux de rétention moindre. **Il sera nécessaire d'expliquer ce choix dans le rapport de présentation.**

Analyse des capacités foncières à vocation économique

Cette version de PLU supprime l'ouverture à l'urbanisation des secteurs 2AUy situés à « La Chapelle » et « Coutit » dans un objectif de limitation de la consommation d'espaces. Ces espaces ont été restitués aux zones agricoles et naturelles.

La zone de « Rillac » quant à elle a été réduite à une superficie d'environ 8,25 hectares comme annoncé dans l'OAP, pour une vocation essentiellement économique en lien avec le flux routier de la RN10. Le rapport de présentation précise que cette zone bénéficiera d'un développement prioritaire par rapport aux autres projets de zones d'activités commerciales à l'échelle intercommunale. Le PLUi Latitude Nord Gironde en cours d'élaboration n'en étant qu'au stade du diagnostic, et le PADD n'étant pas encore finalisé, il semble prématuré d'afficher cette zone comme bénéficiant d'un développement prioritaire, même si Cavignac représente un pôle important sur l'intercommunalité. De plus, l'extension de ce secteur pourrait sembler en contradiction avec la prévision qualitative d'« intensification des commerces et services de bourg centre ». Le rapport de présentation apporte quelques justifications sur cette ouverture à l'urbanisation, cependant, il ne détaille pas assez les impacts du projet sur les commerces de centre-bourg, défini comme à priori assez minimes. **De plus, la compétence économique relevant de la communauté de communes, aucune étude sur les zones d'activités économiques existantes à l'échelle intercommunale n'est présentée au sein du rapport de présentation. Les zones d'activités ne peuvent plus aujourd'hui relever d'une seule volonté communale, mais doivent être intégrées à un projet de territoire plus global. L'extension de la zone, de surcroît sans assainissement collectif pour le moment, devra donc impérativement être justifiée à l'échelle appropriée avant de juger de son utilité.**

En conclusion, il n'est en l'état pas possible d'affirmer que la collectivité a intégré des objectifs de gestion économe des espaces agricoles, naturels et forestiers. Il sera primordial de compléter le dossier avant enquête publique, en présentant des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et en simplifiant la lecture de ce volet.

4 – ENVIRONNEMENT – CADRE DE VIE

Évaluation des incidences

Un secteur NL à vocation d'activités de loisirs et de plein-air a été créé en remplacement de la zone Npl du précédent dossier de PLU. Un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) bénéficie d'ailleurs de ce zonage au lieu-dit « Domaine de la Saye ». Ce secteur permettra l'extension de la construction existante pour un projet de guinguette d'environ 160 m² et 14 places de parking situées à l'entrée du site. À première vue, les espaces boisés actuellement présents sur la zone et qui n'ont pas fait l'objet d'une protection particulière sur le règlement graphique ne devraient pas être impactés par ce projet. Cependant, au vu des plans et cartes présentées en pages 230 et 233 du rapport de présentation, le parking semble s'implanter sur une zone d'habitat d'espèce pour le grand capricorne, le lucarne cerf-volant et le vison d'Europe. **Les incidences sur ces espèces ne pourront s'évaluer qu'au regard d'un projet plus détaillé, avec notamment une idée plus précise des aménagements à vocation de loisirs et de plein-air pouvant s'implanter sur la zone.** Les impacts indirects du projet quant à eux restent peu ou pas évalués, concernant notamment la surfréquentation du site, l'éclairage nocturne ou encore l'imperméabilisation des chemins et du parking ou le développement d'activités de loisirs annexes. **Le projet global prévu sur ce secteur étant entièrement situé à l'intérieur des limites du site Natura 2000, et celui-ci n'étant pas défini précisément à ce jour, pourrait porter de sérieuses atteintes à l'état de conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire ou protégées du site. L'évaluation des incidences du projet global doit donc être revue et complétée dans le dossier de PLU, en prenant en considération les effets directs et indirects sur le milieu concerné.**

Un secteur AI, ayant vocation à accueillir une salle de réception et de restauration démontable, a été identifié à proximité du secteur « Pré de la Fosse ». Il est mentionné dans le rapport de présentation une suspicion de zone humide sur ce secteur. Une sous-zone a donc été délimitée au sein de cette zone en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, pour éviter d'y implanter de nouvelles constructions et installations. Les études environnementales préalables réalisées sur site le définissent comme favorable à un aménagement, sous réserve de limiter l'imperméabilisation de la zone humide pour laquelle des investigations complémentaires seront nécessaires. **De la même façon que pour le projet en zone NL, l'évaluation des incidences du projet global doit donc être revue et complétée dans le dossier de PLU, en prenant en considération les effets directs et indirects sur le milieu concerné. De plus, il sera nécessaire de justifier plus précisément la complémentarité du projet avec l'activité oléicole présente.**

Le règlement écrit pourrait par ailleurs intégrer au sein des dispositions prévues dans cette zone les éléments des études réalisées, pour faire en sorte que le projet et les mesures proposées par le maître d'ouvrage soient compatibles avec les enjeux environnementaux mis en évidence (prescriptions sur le stationnement notamment et la préservation de la zone humide).

La zone 2AUy à vocation économique au lieu-dit « Fonds de Vergne » a fait l'objet d'études environnementales ayant conclu que l'urbanisation de cette zone était susceptible d'entraîner une destruction de zones humides d'une surface d'environ 2 500 m². Si tel était le cas, cela nécessiterait l'élaboration d'un dossier de déclaration loi sur l'eau, voire une dérogation pour la destruction d'habitat d'espèces protégées. Ce secteur ayant vocation à s'urbaniser à long terme, il sera nécessaire le moment venu de prévoir des études complémentaires pour évaluer la nécessité de maintenir ce secteur en zone U.

La zone 1AUy « Rillac » a également fait l'objet d'études environnementales spécifiques. Les premiers résultats seront à confirmer par un passage sur site en saison optimale d'observation. Les plans du projet impliquent a minima la destruction d'une haie constituant un habitat d'espèces d'intérêt patrimonial probable, compensé en partie par la création de nouveaux EBC dans le cadre du PLU. Un couple de tariers pâtres a été identifié sur la partie nord/nord-ouest du site, ce qui justifiera l'élaboration d'un dossier de dérogation espèces protégées en amont de l'aménagement de la zone. De plus, la recherche d'un site alternatif à l'implantation du projet n'apparaît pas dans le projet de PLU, le site retenu étant particulièrement proche du site Natura 2000. **De nouveau, les incidences du projet sur la biodiversité et la fonctionnalité écologique de cette zone ne sont pas pris en compte dans les choix d'aménagement. Une véritable séquence « éviter-réduire-compenser » devra être présentée pour que le projet soit conforme à la réglementation.**

Préservation des zones humides

Le projet de PLU annonce l'intention de préserver les zones humides présentes sur la commune. Toutefois, la méthodologie utilisée sur la zone UYc du Château de la Motte s'est, d'après l'annexe 4, déroulée uniquement selon le critère botanique. Or, la loi portant création de l'Office Français de Biodiversité a vu modifier la caractérisation des zones humides, restaurant ainsi le caractère alternatif des critères pédologiques et floristiques. **La prise en compte des zones humides dans le projet de PLU devra être revue pour être conforme à la réglementation en vigueur.**

La zone UYc « Château de la Motte » se situe en limite du lit majeur de la Saye. Le dossier de PLU précise que l'emprise du projet a été modifiée par rapport au premier dossier, afin d'éviter toute incidence directe sur les zones humides avérées. Les prospections annoncées dans l'expertise présentée en annexe 4 datent uniquement du 29 avril. Pour pouvoir identifier toutes les espèces susceptibles d'être impactées par ce projet, les inventaires devront être réalisés sur un cycle écologique complet. Ce n'est qu'ainsi que les incidences sur la zone humide pourront être évitées.

La carte des zones humides en p.126 du rapport de présentation ne permet pas d'appréhender correctement ces espaces à l'échelle communale. La carte de la trame verte et bleue aurait méritée d'être croisée avec des cartes détaillées des enjeux sur les secteurs ayant vocation à être ouverts à l'urbanisation. De même, les OAP auraient pu être croisées avec les enjeux environnementaux présents sur site.

Remarques générales

Huit zones actuellement non urbanisées et sur lesquelles des projets d'aménagements sont prévus ont fait l'objet d'une pré-expertise écologique. Une fiche descriptive est dédiée à chacune d'entre elle. Cependant, ces inventaires devraient être accompagnés d'un calendrier précisant les groupes visés par les sorties et les dates auxquelles celles-ci ont été réalisées.

La zone N du PLU englobe des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune. Cependant, l'article N2 du règlement écrit autorise les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière. Ces dispositions entraînent de fait une réduction des possibilités de construction, mais elles autorisent une réduction des espaces naturels en tant que tels en permettant notamment une certaine imperméabilisation des sols nuisible à la biodiversité de la zone. Ce choix devra être justifié.

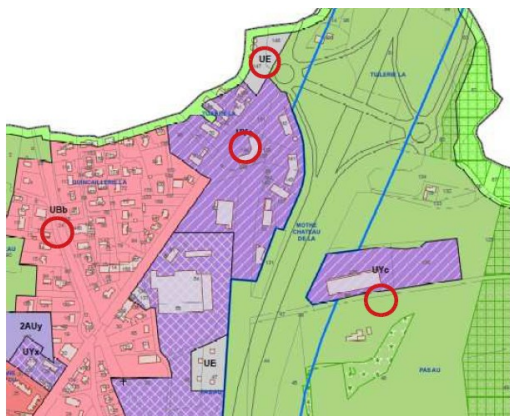
L'organisme animateur de la mise en œuvre du DOCOB est constitué depuis 2020 du Conservatoire d'espaces naturels de Nouvelle-Aquitaine et la Chambre d'agriculture de la Gironde, contrairement à ce qui est indiqué en page 226 du rapport de présentation.

En conclusion, l'évaluation environnementale présentée dans le dossier devra impérativement être complétée avant son passage en enquête publique, notamment sur la reconnaissance des zones humides et l'évaluation des incidences des projets envisagés. Des compléments sont attendus sur les projets prévus à « Rillac », sur la zone AI et sur la zone NL proche de la Saye, d'autant plus que les autorisations d'urbanisme déposées dans le cadre de leur réalisation pourraient ne pas être délivrées en vertu des enjeux identifiés sur sites.

5 – RISQUES

Risque inondation par remontée de nappes phréatiques

Le phénomène de remontées de nappes est susceptible d'impacter la moitié est de la commune, notamment à proximité du cours d'eau de la Saye. L'examen du règlement graphique du futur PLU montre que plusieurs zones (UYc, UE, Ubb, UYx) à vocation d'activités économiques commerciales et de services semblent se situer dans une zone sensible à ce type d'aléa.



Extrait du plan de zonage

À ce titre, il est indispensable que le phénomène soit pris en compte dans les futurs aménagements. Une carte spécifique pourrait être intégrée au dossier de PLU, et le règlement écrit pourrait être complété, afin d'éviter tout dommage aux constructions nouvelles situées dans ces secteurs, l'absence de prescriptions réglementaires ne permettant pas de s'assurer de sa bonne prise en compte par les futurs constructeurs et aménageurs. De plus, en vertu du principe de précaution, les autorisations d'urbanisme déposées sur ces secteurs pourraient ne pas être délivrées.

La carte du BRGM en page 145 du rapport de présentation mériterait une légende, un texte explicatif et d'être intégrée à une échelle lisible pour visualiser plus facilement les impacts sur la commune.

Risque inondation par débordement du cours d'eau « La Saye » et ses affluents

Au vu du règlement graphique du dossier de PLU, il ressort que le cours d'eau « La Saye » délimite la commune en limite est de son territoire. Ses débordements ayant pu provoquer de nombreux dégâts par le passé, une cartographie hydrogéomorphologique des zones inondables a été réalisée. À ce titre, les terrains vulnérables proches de la Saye ainsi que ceux proches de ses affluents ont été classés en zones naturelles ou agricoles, peu ou pas construites, avec des possibilités de construction limitées ou en zones strictement inconstructibles.



Source : DDTM33/SRGC - Carte de superposition du plan de zonage et de la carte d'inondabilité de la Saye

Cependant, il ressort de la superposition du plan de zonage et de la carte d'inondabilité que la zone NL, qui interdit les créations de bâtiment nouveau mais autorise les aménagements de loisirs et de plein-air en lien avec la vocation du secteur ainsi que l'extension d'un bâtiment existant, est partiellement impactée dans sa partie nord-ouest par le lit majeur de la Saye. D'autres secteurs classés A et N sont eux aussi impactés par ce risque. **Il est par conséquent impératif d'interdire toute construction et aménagement dans les secteurs inondables**, y compris les clôtures pleines, pour ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes.

La carte d'inondabilité hydrogéomorphologique représentée en page 143 du rapport de présentation aurait méritée d'être accompagnée d'un texte explicatif présentant le cours d'eau et les risques associés.

Il est ainsi indispensable de reporter fidèlement la trame de la zone inondable sur le document graphique du PLU en interdisant toute construction et aménagement entraînant une augmentation de la vulnérabilité dans la zone concernée par ce risque, d'autant plus que les projets envisagés pourraient ne pas se voir accorder d'autorisations d'urbanisme en vertu du principe de précaution.

6 – SALUBRITÉ PUBLIQUE

Alimentation en eau potable, SDAGE et SAGE Nappes profondes de la Gironde

L'alimentation en eau potable de la commune est de la compétence du syndicat intercommunal SIAEPA du Cubzadai-Fronsadais. Le rapport de présentation indique que les autorisations de prélèvement pour le syndicat dans la nappe Eocène centre sont actuellement exploitées à leur maximum et, qu'afin de répondre à la demande de tous les abonnés, la production dépasse régulièrement les volumes autorisés, et ce depuis 2017. Au vu de la situation, une étude stratégique du réseau d'eau potable a été engagée par le syndicat. Le programme de travaux prévoit une diminution des prélèvements dans la nappe Eocène centre déficitaire avec un volume prélevé inférieur de 10 % à l'autorisation de prélèvement actuelle. Un planning prévisionnel est présenté à court et moyen terme (d'ici le 1^{er} semestre 2023) avec la mise en service du nouveau forage « Salignac II », et à long terme avec la création de deux nouveaux forages en zone non déficitaire à Peujard et Cavignac à horizon 2030-2040. **Le projet de PLU présente donc des ressources de substitution à venir.**

La commune de Cavignac est alimentée par le forage situé sur la commune de Peujard qui approvisionne également 5 autres communes. Le rapport de présentation mentionne une hausse de 462 habitants d'ici 2029. Les chiffres présentés dans cette partie sont ceux de la première version de PLU arrêté, ils devront être mis à jour avant l'enquête publique.

Assainissement collectif

La station d'épuration communale d'une capacité de 1500 équivalent habitants est aujourd'hui saturée. Pour résoudre ce problème, la déconnexion de la commune de Saint-Mariens à la STEP communale devrait à ce jour être effectif. Le rapport de présentation dans sa partie relative à l'assainissement devra être mise à jour pour attester des nouvelles capacités de la STEP communale après cette déconnexion.

Le SIEPA du Cubzadai-Fronsadais s'est également engagé à étendre la STEP de Cavignac à moyen terme. Une étude sur l'extension de la capacité de la station est en cours et l'échéance de réalisation du projet est estimée à 2025. Il serait également utile de mentionner précisément l'emplacement réservé prévu pour cette extension. **Dans l'attente du résultat de cette étude, il est difficile d'affirmer que les ouvertures à l'urbanisation prévues et les prévisions démographiques seront conformes aux capacités effectives de la STEP après travaux, d'où la nécessité de phaser certains projets urbains (zones 2AU, zone de « Rillac ») et de reclasser certains secteurs densifiables d'ores et déjà zonés U en 2AU. Les ouvertures à l'urbanisation prévues devront être conditionnées à l'extension de la STEP.**

Dans une logique de cohérence, la commune a également entrepris la révision de son schéma directeur d'assainissement, qui sera présenté en enquête publique au même moment que le dossier de PLU arrêté. **Il conviendra donc de rendre cohérent le dossier de PLU et ce schéma.**

Assainissement non collectif

Plusieurs secteurs urbains pouvant être densifiés ainsi que des secteurs à urbaniser (par exemple : « Papon », au « Pilets » ou « Guillaume ») sont dès aujourd'hui réputés raccordables au réseau d'assainissement collectif alors que la STEP n'a pas encore fait l'objet de travaux permettant le traitement d'effluents supplémentaires. **Le rapport de présentation doit impérativement expliciter la façon dont la collectivité répondra à ses obligations en termes de normes sanitaires et environnementales. À ce titre, le règlement écrit des zones concernées devra préciser le fait que les autorisations d'urbanisme déposées sur ces secteurs ne pourront être délivrées que sous réserve de la possibilité d'un raccordement au réseau d'assainissement collectif.**

Le règlement écrit de la zone 1AUy de « Rillac », dans son article 1AUy4 « desserte des réseaux », prévoit qu'en l'absence de système d'assainissement collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soit dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonome propres au site agréé. L'annexe 3 présente ainsi l'étude d'une station d'épuration privée spécifique à cette zone. L'aptitude des sols à l'assainissement autonome étant qualifié de médiocre sur le territoire communal, des études de sols à la parcelle sont demandées par le règlement écrit de la zone pour déterminer le type de filière à mettre en place.

Ce secteur étant rattaché aux secteurs couverts par le schéma d'assainissement collectif présenté en annexe, il sera judicieux de phaser son ouverture à l'urbanisation en cohérence avec l'extension effective de la STEP, notamment pour éviter de se doter d'un système d'assainissement individuel coûteux alors que le raccordement au réseau collectif sera effectif peu de temps après. Le dossier de PLU devra en outre préciser l'obligation de raccordement de la zone au réseau collectif une fois les travaux d'extension finalisés.

Sur la zone NL ayant vocation à accueillir le projet de guinguette, ainsi que sur la zone UYc « Château de la Motte » et la zone UYa « La Chapelle », il sera nécessaire de démontrer les aptitudes des sols à recevoir un assainissement autonome. Il sera également utile de préciser que ces stations privées devront être gérées par le syndicat intercommunal SIAEPA Cubzadais Fronsadais, compétent en matière d'assainissement individuel.

La carte en annexe 1 du rapport de présentation, montrant notamment les secteurs d'aptitude des sols à l'assainissement individuel, aurait pu être présentée de façon indépendante et plus lisible dans la partie relative au sujet. Il est difficile de voir en l'état si des secteurs d'ouverture à l'urbanisation prévus sont en adéquation avec ces données, d'autant plus que le rapport de présentation précise que les sols de la commune ont une aptitude médiocre à l'assainissement individuel.

Pour finir, le résumé non technique ne présente pas d'indicateurs de suivi sur l'assainissement non collectif du territoire. Il serait utile de préciser si des contrôles de conformité réglementaires ont été réalisés par le syndicat, ainsi qu'un bilan des non-conformités constatées, et exposer les suites données ou à envisager pour réaliser les réhabilitations et mises en conformité nécessaires. Cet indicateur devra en outre être actualisé régulièrement et non pas tous les 9 ans.

7 – MOBILITÉS

La commune est bien desservie par les réseaux de transports routiers. Elle possède également une halte ferroviaire sur une ligne Nouvelle-Aquitaine, dont la fréquentation est en hausse depuis 2018. Les cheminements doux quant à eux sont encore peu nombreux, que ce soit pour les piétons ou les vélos.

Chaque mobilité a été traitée. Un travail a été effectué dans le dossier de PLU, notamment dans les OAP, dans le but de favoriser l'inter-connexion entre les futurs quartiers et le centre-bourg. Toutefois, les réflexions sur l'inter-modalité auraient dû être plus poussées afin de réduire les déplacements motorisés depuis/vers la commune ou en son sein (aire de covoiturage au sud, cheminements doux secondaires hors secteurs d'OAP...).

En outre, il est regrettable que l'OAP sur le quartier de la Gare n'ait pas fait l'objet d'une intensification de l'usage des sols à vocation d'habitat. Cela aurait permis de réduire les mobilités à vocation professionnelle d'une partie des habitants, ceux-ci pouvant facilement rejoindre la gare via un cheminement doux.

8 – TRADUCTION DU PROJET (orientations et règlements)

Secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Secteur de la Gare : La commune étant desservie par une ligne ferroviaire TER Nouvelle-Aquitaine, il est dommage que ce secteur ne soit pas identifié comme à enjeu pour la vocation habitat. À proximité du centre-bourg et classé en zone NL dédié aux activités de loisirs et de plein-air, ce secteur aurait mérité une densification de l'existant. D'autant plus que le rapport de présentation annonce que l'espace intermédiaire entre la gare et le bourg, en partie classé en zonages UBa et UBb, représente un enjeu important d'urbanisation permettant de « raccrocher » ces deux secteurs et que les enjeux environnementaux présentés dans le rapport de présentation font état d'une biodiversité patrimoniale limitée présente sur site.

Secteur de Coutit : L'OAP présentée sur ce petit secteur a été étudiée pour l'aménagement à vocation d'habitat de parcelles plus étendues. Trois pavillons ayant été réalisés depuis, la faisabilité des orientations présentées posera des difficultés. De plus, l'OAP classe le secteur en zone 2AU alors que le règlement graphique le classe en UBa. Une densité minimale aurait également pu être imposée, ainsi que des dispositions permettant la diversification des typologies de logements. **Il sera nécessaire de compléter l'OAP et de la mettre en cohérence avec la réalité du terrain et le règlement graphique.**

Secteur de Rillac : Le secteur d'OAP passe d'une superficie de 17,60 hectares dans la première version de PLU à une superficie d'environ 8,25 hectares dans cette version. Le secteur est toujours zoné 1AUy, zone de développement économique potentiel en lien avec le flux routier de la RN 10. Les secteurs nord et sud de l'ancienne OAP ont été supprimés pour ne conserver que la partie est située entre le pôle commercial et la RN 10. Pour ce second arrêt, la superficie du secteur a effectivement été revue à la baisse, mais les autres orientations d'aménagement n'ont pas été modifiées.

L'OAP précise que le secteur ne sera pas raccordé au réseau d'assainissement collectif de la commune, mais qu'un système d'assainissement collectif propre à la zone sera créé et conditionnera l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 1AUy. Elle précise également qu'en cas d'extension de la STEP communale, le secteur pourra être raccordé au réseau d'assainissement collectif. **Ce secteur étant rattaché aux secteurs couverts par le zonage d'assainissement collectif présenté en annexe, il serait judicieux de phaser son ouverture à l'urbanisation avec l'extension effective de la STEP pour éviter des études de sols à la parcelle et des travaux longs et coûteux alors que le raccordement au réseau collectif serait effectif peu de temps après. De plus, aucun phasage n'est prévu pour cette OAP. Au vu de la superficie ouverte à l'urbanisation, et dans le but de favoriser un aménagement cohérent du secteur, un phasage devra être prévu.**

Secteur du Château de la Motte : Ce secteur est classé UYc, destiné à accueillir des activités économiques à vocation commerciale et de services. Initialement d'une superficie de 5,96 hectares dans le premier dossier, ce secteur a vu sa superficie totale descendre à 1,78 hectares dans ce dossier. La zone au nord a en effet été supprimée de l'OAP, ainsi que l'espace de retournement. Il y aura nécessité de s'assurer de la faisabilité d'un système d'assainissement autonome et de la desserte par le réseau d'électricité dont le renforcement ne pourra pas être mis à la charge d'un porteur de projet.

L'annexe 4 du rapport de présentation montre que, bien que le projet ait été réduit, il semblerait qu'il y a la présence d'une zone humide à l'est du bâti existant.

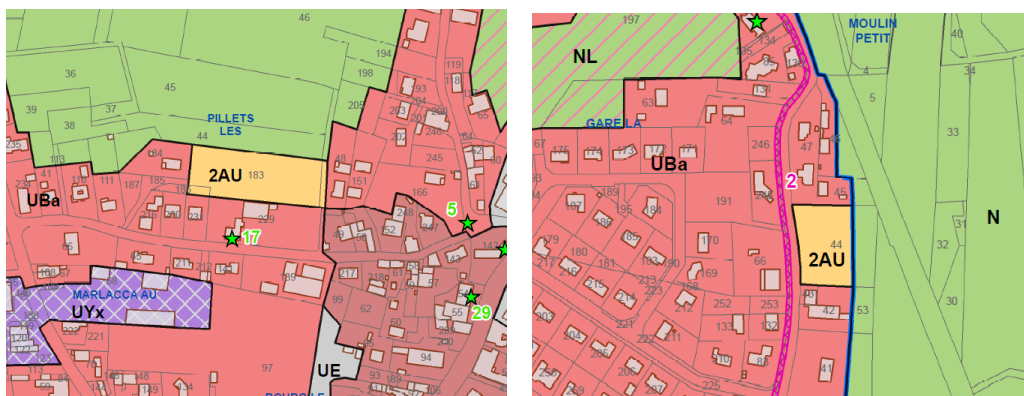


Source : annexe 4

Le PLU doit prévoir une évaluation des incidences du projet sur l'environnement la plus exhaustive possible. À ce titre, l'évaluation des incidences du projet global doit donc être revue et complétée dans le dossier de PLU.

Secteur « Au Marlacca » : Le précédent projet présentait dans les OAP une zone 1AU « Au Marlacca » réservée à la création d'une résidence intergénérationnelle composée de 38 logements de petite taille, pour répondre aux besoins des jeunes ménages et des personnes âgées. Le rapport de présentation indique que les travaux du projet ont commencé en 2021, ce qui a conduit la collectivité à supprimer cette zone 1AU des règlements graphiques et écrits.

Les deux secteurs 2AU (lieu-dit « Les Pillets ») et proche du secteur « La Gare ») n'ont quant à eux pas fait l'objet de réflexions sur leurs aménagements futurs. Étant situés en continuité du bâti existant, il serait judicieux d'intensifier l'usage des sols sur ces secteurs en y appliquant des orientations d'aménagement et de programmation opposables dans le PLU.



Source : plan de zonage du PLU

En conclusion, l'ensemble des OAP mériteront d'être complétées en tenant compte des remarques émises ci-dessus.

Secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL)

Sept secteurs de taille et de capacités d'accueil limités (STECAL) ont été délimités et sont classés pour la plupart en zone NL dans la version de PLU arrêté. Ces secteurs ont été créés en vue de proposer des îlots de fraîcheur en centre-bourg, mais certains ont également une vocation récréative. Le rapport de présentation détaille les enjeux environnementaux présents sur ces secteurs. Il apparaît que sur certains d'entre eux, les enjeux seraient relativement limités, notamment sur le secteur de « La Gare », qui pourrait ainsi faire l'objet d'une OAP en faveur d'une intensification de l'usage des sols à vocation résidentielle.

Un STECAL est délimité pour permettre le projet de guinguette et les activités de plein-air en zone NL proche de la Saye. **Des justifications supplémentaires seront nécessaires** pour définir le caractère exceptionnel de cette délimitation, autre que dans un objectif de valorisation de l'écrin de nature du site Natura 2000. De plus, le règlement écrit devra fixer des dispositions permettant de régir l'insertion de l'extension prévue au sein de son environnement et d'assurer sa compatibilité avec le maintien du caractère naturel de la zone. **Ces dispositions s'appliqueront également aux projets d'installations et d'aménagements prévus sur ce secteur autre que celui de la guinguette.**

Un autre STECAL a également été délimité pour permettre l'implantation d'une salle de réception démontable en zone AI. **Les mêmes remarques que pour la zone NL ci-dessus s'appliquent à cette délimitation.** De plus, la justification présentée dans le rapport de présentation n'est pas suffisante et devra être complétée.

Règlement graphique

La remarque faite dans le premier avis de l'État sur les classements effectués sur les lieu-dits « Au Bois », « Bonnin » et « Baudet » ont bien été prises en compte. Ces secteurs ont finalement été classés en zone UD, zone qui reconnaît les hameaux constitués au sein desquels la densification est interdite afin de protéger l'identité paysagère de ces lieu-dits. La volonté de la collectivité de ne pas développer davantage ces secteurs est explicite et les éléments de justification apparaissent au sein du rapport de présentation.

Le règlement peut imposer, dans des secteurs à proximité des transports collectifs existants ou programmés, une densité minimale de constructions (L.151-26 du code de l'urbanisme). Les zones NL, UYx et UE, dont certaines parties se situent à proximité immédiate de la gare de Cagnac, n'ont pas été identifiées dans l'objectif d'intensifier l'usage des sols à vocation d'habitat. Le dossier de PLU devra apporter les raisons et arguments justifiant les choix de développement retenus, la seule justification de création d'îlots de fraîcheur semblant assez réduite au vu des enjeux de densification possibles.

En zone NL, il conviendra de mettre en cohérence la légende du règlement graphique avec le règlement écrit et le rapport de présentation sur le fait de permettre, ou non, la construction d'équipements collectifs et privés.

Règlement écrit

Dispositions générales :

- il sera nécessaire de préciser que l'ensemble des dispositions du règlement s'appliquent à toutes les constructions, installations et travaux divers, y compris ceux dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme,
- pour une parfaite information des administrés, il serait utile de renseigner certaines dispositions constructives à prendre en considération au regard des risques identifiés,
- un rappel en chapeau en début de chaque zone permettrait d'identifier plus clairement leur vocation respective.

Zone UA : La zone UA est dédiée à la densification de l'habitat en interdisant les occupations et utilisations du sol peu compatibles avec la vie en tissu urbain dense. Seule la vocation industrielle est interdite dans cette zone au sein du règlement écrit, par conséquent, la vocation artisanale est autorisée. Cependant, il serait utile d'intégrer des dispositions spécifiques permettant à ce type d'activité de ne pas générer de nuisances vis-à-vis du voisinage.

La hauteur des constructions est limitée à 6,50 m à l'égout de toiture. De nombreuses constructions du territoire communal dépassent cette hauteur sans que leur intégration ne soit problématique. Cette règle restrictive en centre urbain va à l'encontre d'une intensification de l'usage des sols et d'une gestion économe de l'espace.

Zone UD : Une zone UD, composées de hameaux constitués au sein desquels la densification est interdite afin de protéger l'identité paysagère de ces lieux-dits, a été créée. Ces zones représentent principalement des secteurs pavillonnaires suffisamment constitués pour être affichés en zone urbaine, sans pour autant que la collectivité ne souhaite les voir se développer. Cependant, l'article UD2, de la partie dédiée à la zone UD dans le rapport de présentation, autorise les extensions et annexes aux constructions existantes à vocation d'habitation sous conditions, alors que l'article UD9 de la même partie interdit les extensions de bâtiments existants. L'article UD2 du règlement écrit quant à lui ne mentionne pas le cas des extensions et annexes des bâtiments existants à vocation d'habitat dans les occupations et utilisations du sol soumises à condition. Ces deux documents seront donc à mettre en cohérence. **Il sera impératif pour le public lors de la mise en enquête publique du dossier de savoir si ces extensions et annexes sont admises dans la zone.**

Le rapport de présentation autorise les constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en zone UD. Ces possibilités ne sont pas explicitement inscrites dans l'article UD2 du règlement écrit. Si telle est la volonté de la commune, il sera nécessaire de mentionner ces occupations et utilisations du sol, et le rapport de présentation devra justifier les possibilités offertes dans une zone qui n'a pas vocation à être développée. Ces constructions ayant également vocation à accueillir du public, des règles de stationnement plus strictes devront être édictées dans le cas de nouvelles constructions.

De plus, l'article UD2 autorise la reconstruction de bâtiments après sinistre alors que l'article UD1 interdit les constructions à usage d'habitat. Ces deux articles devront être rendus cohérents.

Zone UE et UY : Il est regrettable que, pour une zone à vocation de développement des équipements d'intérêt collectifs et une zone à vocation d'activités économiques, il ne soit pas édicté des règles de stationnement permettant d'organiser le dit stationnement à proximité de ces futurs lieux de vie. Cela permettrait de favoriser l'intégration paysagère des parkings qui ont tendance à dénaturer les paysages urbains, et de cadrer un stationnement sauvage.

Les surfaces mentionnées dans l'article UY 9 « emprise au sol » du rapport de présentation et celles mentionnées dans le même article du règlement écrit devront également être mises en cohérence.

Zone 1AUy : Ce secteur est à vocation commerciale en lien avec la RN 10. Pourtant, le règlement écrit autorise, pour les opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur. Ces occupations du sol pourraient remettre en cause un aménagement d'ensemble postérieur à l'implantation de ces constructions, ainsi que la vocation purement commerciale de la zone, d'autant plus que ces équipements publics peuvent être implantés dans d'autres zones parfois plus proches du centre-bourg. Le rapport de présentation devra justifier ce choix.

Zone 2AU : Ces deux secteurs situés aux « Pillets » et à la « Gare » sont des terrains soit à caractère naturel (page 193 du rapport de présentation), soit à caractère urbain (page 5 du règlement écrit), destinés à être ouverts à l'urbanisation après une procédure de modification ou de révision allégée du PLU, dès lors que la capacité de la STEP aura été augmentée. Une mise en cohérence des documents devra être réalisée. Il serait également utile de prévoir des OAP sur ces secteurs, en y intégrant des objectifs de densité pour la création de logements nouveaux.

Zone A : Concernant l'article A12 « stationnement » pour le secteur AI, le rapport de présentation en page 196 préconise un traitement du sol des aires de stationnement favorisant l'infiltration des eaux pluviales, et des aires de stationnement ni cimentées, ni bitumées. Le même article dans le règlement écrit doit préconiser ces mêmes dispositions dans un souci de cohérence. De plus, il est précisé dans l'article A2 que les aménagements réalisés dans la zone AI doivent respecter un principe de réversibilité et d'intégration environnementale. Ces compléments participeront à l'atteinte de ces objectifs.

Zone N : Il sera nécessaire de supprimer en article N1 la vocation habitat des constructions nouvelles, sans quoi les extensions et annexes des habitations existantes ne pourront pas être autorisées.

Concernant l'article N12 « stationnement » pour le secteur NI, le rapport de présentation en page 199 préconise un traitement du sol des aires de stationnement favorisant l'infiltration des eaux pluviales, et des aires de stationnement qui ne seront ni cimentées, ni bitumées. Le même article dans le règlement écrit doit préconiser les mêmes dispositions dans un souci de cohérence.

Le règlement de la zone N comporte une mention de la zone AI qu'il conviendra de passer dans la partie correspondante pour une bonne compréhension du document.

Toutes zones :

- il manque des dispositions permettant d'interdire l'introduction d'essences invasives et indésirables, ainsi que la liste des plantes invasives d'Aquitaine.
- des règles de stationnement ont été intégrées dans les zones UA, UB et 1AUy. Ces règles sont cohérentes entre les zones UA et UB pour les constructions à vocation d'habitat, et elles sont cohérentes entre les zones UB et 1AUy pour les constructions autres qu'à vocation d'habitat. Cependant, pour toutes les autres zones, il aurait été utile d'édicter des règles de stationnement, notamment pour conserver une certaine qualité paysagère sur l'ensemble de la commune.

Servitudes

Le tracé de l'ouvrage HTB « Liaison aérienne 400kV N0 Clérac - Cubnezais » (SUP I4) mentionné au plan des servitudes d'utilité publique présent en annexe du dossier de PLU est assez bien représenté bien que des décalages de quelques mètres soient constatés. Des données SIG sont disponibles au téléchargement sous licence ouverte, au format SIG : <https://opendata.reseaux-energies.fr/pages/accueil/>, puis en effectuant une recherche par les mots-clés « INSPIRE » ou « SIG ».

Il convient de noter son appellation complète et son niveau de tension dans la liste des servitudes I4, ainsi que les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire : RTE – Groupe Maintenance Réseaux Gascogne - 12, rue Aristide Bergès - 33 270 Floirac.

Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont situés en partie dans un espace boisé classé (EBC). Or, les servitudes I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec ce classement. Par conséquent, il sera nécessaire de déclasser les bandes suivantes des EBC :

Liaisons HTB	Bandes à déclasser	Section	Parcelles
LIAISON AERIEENNE 400kV N0 1 CLERAC - CUBNEZAIS	29 m de part et d'autre de l'axe de la ligne	AS	2
		ZB	10, 21, 23, 24, 25

Source : RTE

9 – COHÉRENCE INTERNE DU DOCUMENT

Le rapport de présentation expose l'ensemble des enjeux du territoire. Les choix d'aménagement communaux trouvent leur traduction dans le PADD avec le souci de la préservation de ces enjeux. Toutefois, si toutes les problématiques sont exposées, certaines le sont de manière insuffisante, notamment sur le volet environnement et celui de la gestion économe de l'espace.

La longueur et les cinq pages de sommaire au sein du rapport de présentation ne participent pas à une compréhension facilitée du projet et rendent le document confus. Le dossier de PLU pourrait utilement être rendu plus lisible avant son passage en enquête publique.

Le dossier de PLU et le nouveau schéma d'assainissement collectif devraient également être rendus cohérents.

Les objectifs chiffrés de consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain sont manquants dans le PADD, et le sujet est traité dans différentes parties au sein du rapport de présentation. **Les différents documents constitutifs du dossier de PLU devront être complétés et présenter ces données pour respecter la législation en vigueur.**

Les chiffres d'analyse de la densification présentés dans le PADD et ceux du rapport de présentation ne sont pas cohérents et ne permettent pas d'avoir une vision claire et précise des capacités d'intensification de l'usage des sols au sein de l'enveloppe urbaine existante. En l'état, certains des chiffres présentés permettraient la création du double de logements prévus, sans que les équipements communaux ne soient capables de supporter une telle charge. **Le détail des calculs permettant de définir les capacités résiduelles au sein de l'enveloppe urbaine existante devra impérativement être explicité, de sorte à rendre cohérents les objectifs d'accueil de population, les possibilités de densification réelles et les ouvertures à l'urbanisation en extension. Les chiffres d'analyse de la densification devront en outre être rendus cohérents dans toutes les pièces constitutives du dossier de PLU.**

Les orientations d'aménagement et de programmation devront être complétées, notamment en intégrant les conclusions de l'étude paysage, sécurité et nuisances fournie en annexe du rapport.

Le règlement écrit méritera d'être complété et de prendre en compte les remarques faites ci-dessus.

La traduction graphique du projet recentre le potentiel d'urbanisation sur le bourg et en extension vers l'est pour les activités économiques. **Dans l'objectif d'une gestion économe des espaces naturels, agricoles et forestier, et de la densification de l'enveloppe urbaine existante, une meilleure justification des choix opérés, aussi bien à vocation d'habitat qu'à vocation économique, devra être intégrée au rapport de présentation.** Ainsi, l'extension prévue sur la zone de « Rillac » devra faire l'objet d'une étude à l'échelle intercommunale pour pleinement justifier de son utilité.

La répartition des activités économiques sur le territoire sera étudiée à l'échelle intercommunale dans le cadre du futur PLUi. Il en sera de même à l'échelle du SCoT en cours d'élaboration avec lequel le PLU devra être rendu compatible dans l'attente d'un PLUi opposable.

Les indicateurs présentés, permettant l'évaluation des effets du PLU sur le territoire, précisent qualitativement la façon dont sera assuré le suivi du document. Des critères quantitatifs devront également être intégrés à ces indicateurs de suivi, et certains devront en outre être phasés, notamment pour les ouvertures à l'urbanisation prévues. Les critères quantitatifs permettront de déterminer la compatibilité des opérations menées avec les objectifs du PLU. Certains indicateurs nécessiteront l'association du service instructeur opérant sur la commune, pour s'assurer d'un suivi fiable des opérations réalisées sur le territoire communal.