

COMMUNE
de
CARIGNAN-DE-BORDEAUX

RÉVISION du Plan Local d'Urbanisme

Projet de PLU Arrêté le 18 juillet 2018

AVIS DE L'ÉTAT

Le PLU actuellement opposable a été approuvé le 13 décembre 2002.

Sa révision a été prescrite par délibération du conseil municipal du 19 novembre 2014.

Le projet de PLU de la commune, a été arrêté une première fois le 19 juillet 2017.

A la suite des avis formulés par les personnes publiques associées, la commune a fait le choix de reprendre son projet pour l'arrêter à nouveau le 18 juillet 2018.

1- LES CHOIX D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT

A – L'évolution démographique et les besoins en logement :

La population de Carignan-de-Bordeaux au 1^{er} janvier 2017 est, selon l'INSEE de 3728 habitants.

Sur la période 2009-2018, la croissance de la population s'est effectuée au rythme de 50 habitants /an ce qui représente 1,41 % de croissance moyenne.

Les objectifs d'accueil de population du futur PLU sont plus ambitieux avec environ 4558 habitants supplémentaires à l'horizon 2025 et 4891 habitants en 2028 (111 habitants/an). Au vu des chiffres présentés, le taux de croissance communal est de 2,7 % par an et non de 2,9 % par an (rapport de présentation page 182).

Le projet démographique est plus ambitieux que celui souhaité par le SCOT pour la communauté de Commune des Côteaux Bordelais.

Cependant, en raison du niveau de commerces, de services et d'équipements satisfaisant, la commune de Carignan-de-Bordeaux est qualifiée par ce document stratégique de centralité périphérique principale au sein de la communauté de communes des Côteaux Bordelais. A ce titre, elle est encouragée à avoir un développement plus soutenu que les communes qui n'ont pas ce statut de centralité.

Dans le SCOT, le taux prévisionnel d'accroissement annuel moyen pour l'ensemble de la communauté de communes des Côteaux Bordelais est fixé à environ 1,2 % par an, étant entendu que les centralités périphériques principales doivent se développer davantage. L'objectif d'un taux de 2,7 % d'augmentation par an pour atteindre 4550 habitants en 2025 est donc supérieur au souhait de structuration du territoire défendu par le SCOT.

Cet objectif de croissance démographique soutenue traduit en premier lieu la volonté de la commune de répondre aux obligations légales en matière de logements sociaux.

Les logements locatifs sociaux (LLS) :

La commune de Carignan-de-Bordeaux est soumise aux obligations de l'article 55 de la loi SRU, renforcée par la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social. Elle doit disposer d'un taux de 25% de logements locatifs sociaux (LLS) par rapport au nombre de résidences principales.

Au 1er janvier 2017, Carignan-de-Bordeaux possède 1524 résidences principales dont 236

LLS (*données communales*), soit 15,49 % de LLS.

La commune a fait l'objet d'un arrêté de carence le 17 octobre 2014 qui a été levé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2015 suite à l'atteinte anticipée de l'objectif 2014-2016.

La commune a également signé un contrat de mixité sociale pour la période 2016-2019, avec l'État et le Conseil Départemental conformément à l'instruction du 30 juin 2015 relative au renforcement de l'application des obligations pour les communes soumises à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation à l'issue du bilan de la quatrième période triennale 2011-2013.

Ce contrat a permis d'identifier 6 secteurs de mixité sociale dont 3 d'entre eux font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le PLU actuel pour construire 73 LLS.

Le projet de révision du PLU a permis d'identifier de nouveaux secteurs de mixité sociale. Il propose ainsi 18 secteurs faisant l'objet d'une OAP en zone U et AU. Ces secteurs permettent de construire 390 logements (39/an) dont environ 216 LLS (21/an) d'ici 2028.

Il faut ajouter aux OAP un projet qui prévoit la construction de 44 LLS au « Château Canteloup ».

Le PLU prévoit donc la construction de 260 LLS (216+44) d'ici 2028 soit 26/an.

La production de 54 logements par an prévue au PLU entraînera un nombre total de 1 956 résidences principales en 2025 d'où un besoin de 489 LLS (1 956 x 25%). Le parc social comptant 236 logements au 1^{er} janvier 2017, il faudra donc construire 253 LLS d'ici 2025 soit 31 logements par an (489-236) pendant 8 ans. Le projet inscrit dans le PLU permettra d'en construire 208 (26X8) d'où un déficit de 45 logements.

Cependant, il faut prendre en compte 30 logements sociaux (programme Aquitanis - rue de Cassiopée) qui seront ajoutés à l'inventaire au 1^{er}/01/2018 qui est en cours d'élaboration, ainsi que le report de 170 logements issu du bilan 2014/2016 sur 2017/2019.

Deux programmes d'Aquitanis de 40 logements (route de Fargues) et 20 logements (rue Bel Air) ont été financés en 2016 et livrés en 2018. Ils seront donc intégrés à l'inventaire au 1^{er}/01/2019.

Ainsi, au vu des opérations en cours et à venir, nous pouvons considérer que les objectifs légaux SRU devraient être atteints en 2025.

B – La densification des zones urbaines existantes et la consommation d'espace:

Une étude spécifique figurant en annexe du rapport de présentation a permis d'évaluer les capacités de densification et de mutations brutes des espaces bâtis au sein des enveloppes urbaines (page 62 du RP).

Le projet de PLU prévoit, au moyen de son règlement et de ses OAP, une densité d'environ 18 à 19 logements en construction neuve soit une moyenne d'environ 541 m² de consommation foncière par logement.

La délimitation de la zone d'activité Auy La Louga d'une superficie de 12 hectares environ, n'est pas justifiée dans le rapport de présentation. En effet, il est simplement indiqué « ...qu'elle bénéficie d'une accessibilité sur la RD 936 et qu'elle reprend de façon quasi similaire le périmètre

du PLU actuellement opposable... ». Des éléments de justification de l'ouverture à l'urbanisation dans le projet de PLU doivent être développés d'autant plus qu'il est indiqué en page 240 du rapport de présentation « qu'aucun projet n'est actuellement recensé sur le secteur ».

La consommation d'espace prévue dans le cadre du projet oenotouristique du Château Carignan est non négligeable. En effet, le règlement de la zone Aot prévoit une emprise au sol de 20 %, ce qui, rapporté à une zone de 4,2ha, peut représenter plus de 8000m² d'emprise au sol théorique.

2- SECURITE ET SALUBRITE PUBLIQUES

A – La prise en compte des risques naturels:

Un état des lieux des risques auxquels est soumise la commune est présenté dans le volet risque de l'état initial de l'environnement.

Tous les risques affectant le territoire communal de Carignan de Bordeaux sont listés et développés. Cette présentation est complète et n'appelle pas de remarque particulière.

Effondrement des carrières souterraines

Neuf cavités sont recensées par le bureau des carrières souterraines du Conseil Départemental de la Gironde sur le territoire de Carignan-de-Bordeaux. Au regard du plan de zonage, il apparaît que huit d'entre elles sont situées en zone agricole (A) et naturelle (N). Seule la carrière souterraine sise au lieu-dit « Vignac » est partiellement située en zone urbaine bâtie (UC).



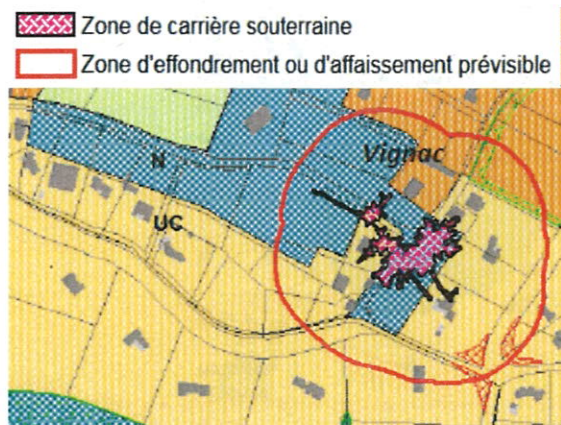
Extrait du rapport de présentation

S'agissant des zones d'effondrements ou d'affaissements prévisibles de ces carrières, elles correspondent aux zones d'aléas moyen et fort telles que définies par les études menées dans le cadre de l'approbation du PPRMt. Ces périmètres impactent 2 zones urbaines :

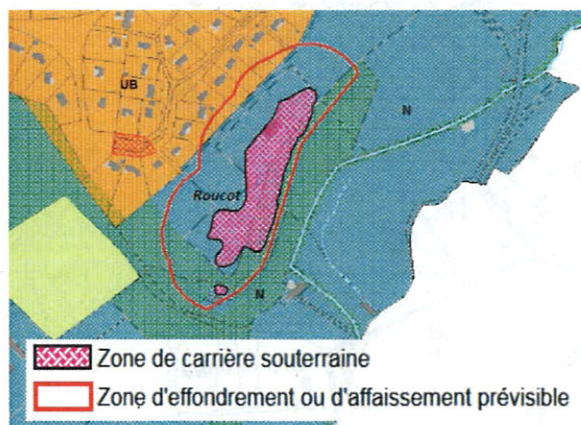
- le périmètre d'effet de la carrière du lieu-dit « Vignac » concerne les zones UB et UC (cartographie ci-dessus).

Le périmètre d'effet de la carrière du lieu-dit « Roucot » concerne une partie de la zone UB

(cartographie ci-après).



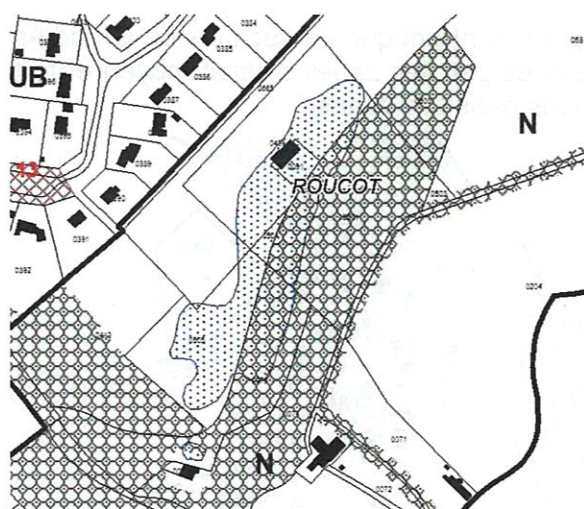
Extraits du rapport de présentation page 300



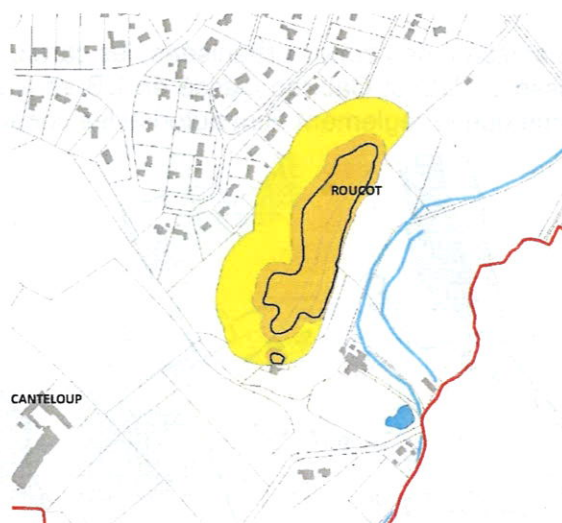
L'article 2 du règlement écrit du PLU pour ces zones UB et UC (ainsi que les zones A et N) prend en compte ce risque en indiquant que dans ces zones « *L'ensemble des occupations et utilisations du sol sont admises à condition de ne pas être situées sur les zones d'effondrement ou d'affaissement prévisible des carrières souterraines.* »

Cependant, les périmètres des « zones d'effondrement ou d'affaissement prévisible des carrières souterraines » qui figurent sur le plan de zonage ne correspondent pas aux zones d'aléas moyen et fort des dernières études menées dans le cadre de l'élaboration du PPRMt.

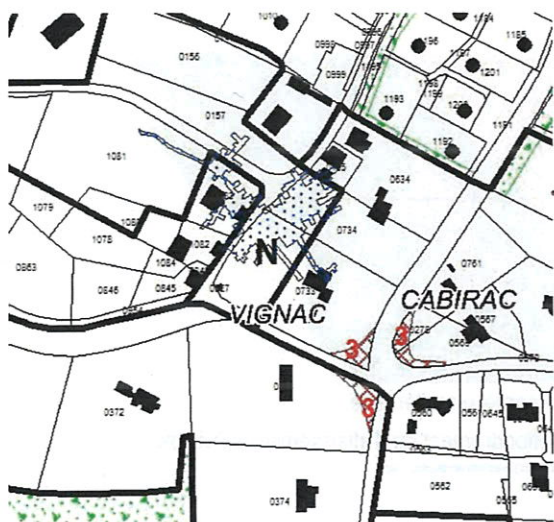
Les périmètres affichés sur le plan de zonage réglementaire représentent les emprises des carrières (cf cartes ci-après).



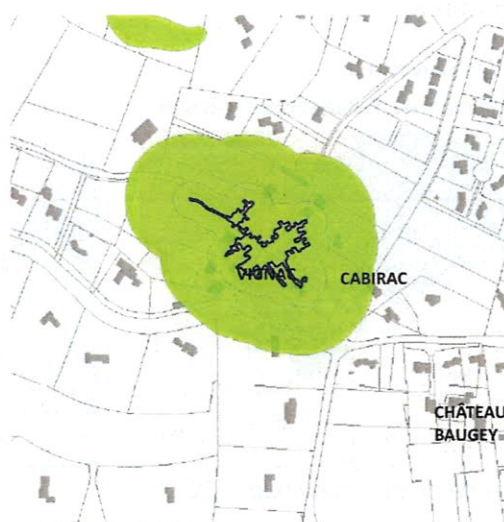
Extrait plan de zonage



Extrait carte d'aléa effondrement de cavités



Extrait plan de zonage



Extrait carte d'aléa effondrement de cavités

Ceci est à revoir avant l'approbation du PLU car de nature à générer des constructions en zones de risques.

Éboulement de falaises et talus, glissement de terrain, chute de bloc

Ce risque fait partie des risques étudiés dans le cadre de l'élaboration du PPRMt.

Des cartes d'aléa ont été produites, elles sont présentées dans le rapport de présentation. Toutefois, ce risque n'est pas reporté sur le plan de zonage réglementaire alors qu'il impacte des secteurs urbanisés mais aussi des zones non construites ouvertes à l'urbanisation.

S'agissant des zones urbanisées, les cartes ci-après montrent que les secteurs de Grand Arnaud classé en UC et Cabirac classé en UB sont concernés par des zones d'aléas moyen et fort, alors même que le règlement écrit autorise les constructions dans ces zones.

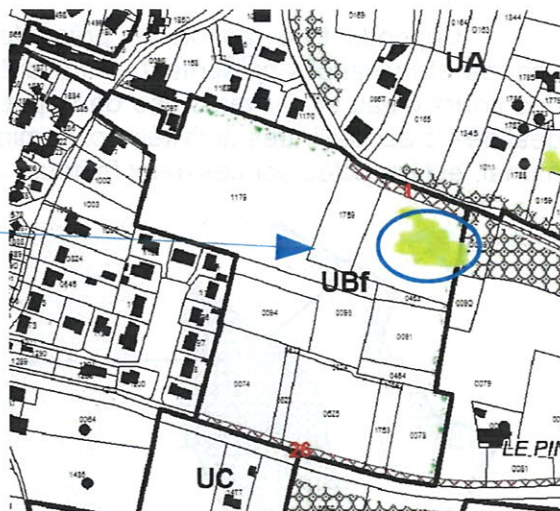


Superposition des cartes d'aléas et du plan de zonage réglementaire.

Concernant les zones ouvertes à l'urbanisation, le secteur du Pontet est impacté par une zone d'aléa faible. Or ce secteur, qui fait l'objet d'une OAP, prévoit d'accueillir du logement pavillonnaire dans cette zone (cartes ci-dessous). C'est aussi le cas pour le secteur de Garosse Sud.



OAP « Le Pontet »



Superposition de la carte d'aléas et du plan de zonage

Tout comme pour le risque d'effondrement de carrière, il conviendrait dès à présent de reporter, sur le plan de zonage réglementaire, ces zones d'aléas sous la forme d'une trame. Cela permettrait d'informer sur la présence du risque et dans l'attente de l'approbation du PPRMT d'assujettir l'acceptabilité de toutes nouvelles constructions à une application au cas par cas de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Les études d'aléas sont en cours de réalisation dans le cadre de l'élaboration du PPRMT et il est donc possible que les périmètres des zones d'effondrements, d'affaissement, de glissements, d'éboulements ou de chutes prévisibles évoluent.

En tout état de cause, le PLU devra peut-être évoluer après approbation du PPRMT afin de réintroduire si nécessaire une éventuelle constructibilité limitée dans ces zones.

Retrait gonflement des argiles

L'étude de ce risque menée par le BRGM a conclu à un niveau d'aléa faible à moyen sur la commune.

Les recommandations du PLU arrêté ne prennent en compte que les zones d'aléa moyen (cf page 7 du règlement d'urbanisme écrit) pour lesquelles des précautions constructives sont recommandées. Cela revient à méconnaître la sensibilité de la commune à ce risque. En effet, les zones d'aléas faibles sont aussi vulnérables. Avec 67 sinistres recensés, la commune de Carignan-de-Bordeaux fait partie des 10 % des communes les plus impactées.

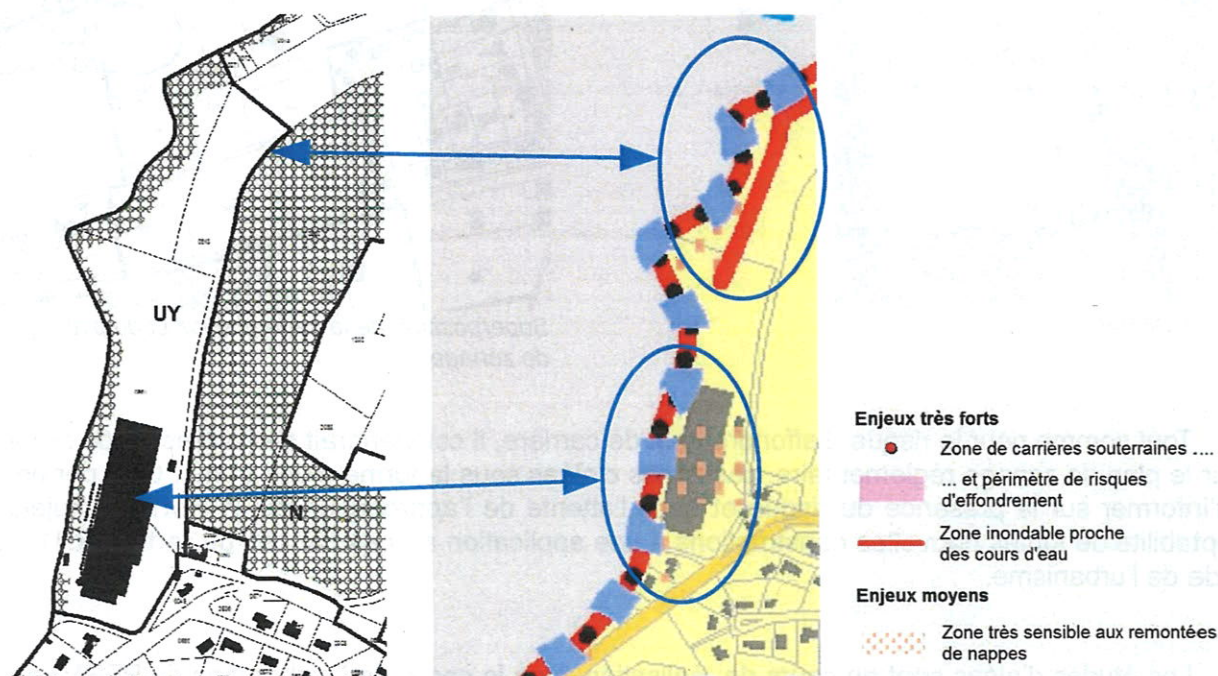
Il serait donc souhaitable d'étendre ces recommandations à l'ensemble du territoire communal.

Les remarques relatives à la prise en compte du risque mouvement de terrain sont à prendre en compte dans le document qui sera approuvé.

Risque inondation

Ce risque est principalement dû à la remontée des nappes phréatiques survenant à proximité des ruisseaux longeant le territoire communal (ruisseaux de la Pimpine, de la Bouteronde et de Vergnes).

Cependant, le rapport de présentation affiche (page 130) une carte des enjeux liés aux risques et nuisances présentant, entre autres, les secteurs soumis à inondation par débordement des cours d'eau et par remontée de nappes. De l'analyse de cette carte il ressort que la zone UY, destinée à accueillir des activités économiques et tertiaires et implantée à l'Ouest du territoire communal, est impactée par ces deux facteurs d'inondation.



Cette carte des enjeux liés aux risques et nuisances fait également apparaître des zones de débordements de cours d'eau en zones A où certains types de constructions sont autorisés.

La non prise en compte de la zone inondable générée par le ruisseau de Vergne ne respecte par l'orientation J 3 du SCOT « Prendre en compte les autres risques inondation : débordement des cours d'eau secondaires, ruissellement des eaux pluviales. » et qui indique que « Les documents d'urbanisme locaux doivent veiller à une meilleure prise en compte des autres risques inondation liés au débordement des cours d'eau secondaires et au ruissellement des eaux pluviales.

De façon spécifique, les documents d'urbanisme locaux doivent prendre les mesures nécessaires pour maîtriser l'urbanisation le long des fils de l'eau de façon à se préserver du risque de débordement potentiel (définition de marges de recul en fonction des aléas et des lits de chaque cours d'eau, etc.). »

De plus, la Pimpine et la Bouteronde sont des affluents majeurs tels que définis dans le SCOT (carte 1 « métropole nature »), pour lesquels l'orientation B1 précise que : « Dans les espaces non urbanisés, les documents d'urbanisme locaux doivent préserver une bande de 30m minimum de part et d'autre des cours d'eau (calculée depuis le haut de la berge) de toute construction, aménagement et installation susceptibles de porter atteinte aux fonctionnalités naturelles des espaces et encadrer l'évolution et la gestion des constructions existantes à proximité de l'eau. » Pour les autres cours d'eau comme le ruisseau de vergne c'est une bande de 5 à 10m qui doit être préservée.

Ainsi, aux fins de compatibilité avec le SCOT, il est indispensable d'afficher dans les documents graphiques ou dans le règlement écrit ces bandes à préserver (orientation B1) ainsi que de matérialiser sur le plan de zonage les zones identifiées comme inondables (orientation J3) et de prendre des mesures de maîtrise de l'urbanisation dans toutes ces zones.

Défense incendie

Le diagnostic incendie est présent à la page 111 du rapport de présentation. Comme indiqué dans l'avis du SDIS figurant en annexe 3, il conviendra de consulter ce service pour tout projet d'aménagement.

B – L'alimentation en eau potable:

Remarque préalable :

Une étude relative à l'analyse de l'incidence du PLU sur les systèmes d'alimentation en eau potable et d'assainissement collectif des eaux usées réalisée par un cabinet spécialisé est présente dans les annexes du dossier. Les données et les résultats de cette étude mériteraient d'être davantage intégrés dans le rapport de présentation.

L'organisation de la distribution publique en eau destinée à la consommation humaine est décrite aux pages 101 à 104 et 239 à 241 du rapport de présentation. Les projets d'urbanisation et l'augmentation de la population ont une incidence sur les besoins en eau.

L'alimentation en eau potable de la commune est gérée par le Syndicat Intercommunal des Eaux des Portes de l'entre-deux-Mers. Cette alimentation se fait au moyen de trois captages situés à Latresne qui alimentent l'unité de distribution de Latresne composée de Carignan, Latresne et Cénac. Ces captages prélèvent dans la nappe déficitaire de l'éocène.

Le contexte local d'équilibre ressource-consommation défini dans le SAGE nappes profondes est très fragile sur ce territoire.

Les besoins envisagés tiennent compte des besoins des autres communes avec lesquelles Carignan-de-Bordeaux partage les ressources.

Les besoins présents et futurs décrits aux pages 241 et 274 à 276 du rapport de présentation font apparaître un équilibre, à l'horizon 2030 entre la limite du prélèvement maximal autorisé par l'État (930 000 m³/an) et les prévisions réelles (env. 924 000 m³ en hypothèse haute) qui tiennent compte de l'accroissement démographique de la commune.

Ces prévisions prennent en compte la mise en œuvre du projet oenotouristique du château Carignan qui engendrerait un surplus de consommation d'environ 20 000 m³ d'eau/an. Elles comptabilisent également les besoins engendrés par l'ouverture de la zone Auy (entre 12 000 m³ et 15 000 m³/an) mais dont le calcul de cette estimation est peu fiable en raison de l'absence de projet sur ce secteur.

C – Assainissement des eaux usées:

Le zonage d'assainissement collectif-non collectif a été révisé en 2013 (approbation par le conseil syndical le 06 mars 2015). Le plan de zonage joint dans la pièce annexe 7.7 du PLU (et en page 106 du rapport de présentation) s'intitule « étude de scénarii », et les zones susceptibles de

relever de l'assainissement collectif sont simplement numérotées « zones 1 à 6 », sans aucun nom de lieu-dit ou de rue accolé à ces découpages.

La carte présente en page 5 dans l'étude relative aux incidences du PLU sur les systèmes d'alimentation en eau potable et d'assainissement collectif pourrait utilement être insérée dans le rapport de présentation afin de mieux localiser les bassins de collecte.

L'analyse du système d'assainissement collectif de la commune est conduite en tenant compte des quatre stations d'épuration qui traitent les eaux usées collectées par le réseau communal. Ainsi les stations d'épuration de Fargues-Saint-Hilaire, pour un petit secteur Nord de la commune, et de Latresne pour un secteur au Sud, ont des capacités suffisantes pour traiter à terme les effluents supplémentaires envisagés, compte tenu de l'évolution des autres communes qui y sont également raccordées.

Une partie des eaux usées est transférée vers la station « Clos de Hilde » à Bègles (300 abonnés, soit 750 équivalent habitant environ- EH). L'augmentation de charge prévue sera de 650 à 700 EH, a priori compatible avec la capacité de la station.

La station d'épuration de Carignan-de-Bordeaux de 3000 EH traite actuellement les effluents de 900 abonnés en moyenne, ce qui représente environ 80 % de sa capacité nominale. Théoriquement, la capacité résiduelle paraît suffisante pour traiter les rejets supplémentaires de l'ordre de 500 EH. En pratique, des dépassements importants de la capacité nominale se produisent aujourd'hui, en relation avec des arrivées massives d'eaux claires parasites par le réseau, d'origine météorique (raccordement probable de nombreuses toitures, d'avaloirs de rue), et/ou de drainage (en période de nappe haute par des réseaux vétustes).

Le SIEA des Portes-Entre-Deux-Mers a prévu la réalisation d'une étude de diagnostic à l'automne 2018. Elle sera suivie d'un programme de travaux de remplacement de conduites vétustes et de déconnexion de branchements non conformes visant à alléger la charge hydraulique de la station d'épuration de Carignan-de-Bordeaux.

Une rénovation de la station d'épuration pour améliorer son fonctionnement est également prévue. Un emplacement réservé est créé à cet effet (page 244). En revanche, aucune programmation des travaux (financement, échéancier, etc.) n'est mentionnée.

Les effluents du projet oenotouristique du Château de Carignan doivent faire l'objet d'un traitement par un équipement propre afin de ne pas surcharger la station de Carignan-de-Bordeaux. Deux solutions sont retenues pour une capacité totale de 550 EH.

Assainissement non collectif (ANC) :

Le SPANC est assuré depuis 2014 par le SIEA (syndicat intercommunal d'eau et d'assainissement) des Portes de l'Entre-Deux-Mers.

Les contrôles sur les dispositifs d'assainissement non collectif ont été réalisés en 2009 et en 2014. Dans la commune, 241 installations ont été recensées. Le résultat de ces contrôles fait apparaître un taux de non-conformité de 36 %.

D – Eaux pluviales:

La commune de Carignan-de-Bordeaux ne dispose pas de schéma directeur des eaux pluviales.

Le rapport de présentation fait état en pages 254 à 255 des mesures de réduction des

incidences des eaux pluviales détaillées pour chaque zone du PLU. Plusieurs secteurs du PLU présentent une vulnérabilité aux inondations, le tiers nord du territoire, ainsi que les zones d'activité. La stratégie globale au niveau de l'élaboration du PLU est de privilégier l'infiltration à la parcelle là où les conditions du terrain le permettent et la limitation des rejets, ainsi que de favoriser la collecte des eaux pluviales par les particuliers ou les aménageurs.

La réflexion sur la gestion des eaux pluviales mériterait cependant une analyse plus globale sur les surfaces de voiries imperméabilisées qui pourraient nécessiter l'implantation d'ouvrages tampons, donc mobiliser des réserves foncières.

E- Zones humides

En pages 219 et 220 du rapport de présentation, la disposition B2 du SCoT de l'agglomération bordelaise :

« les documents d'urbanisme locaux doivent étudier la présence de zones humides au sein des zones d'urbanisation future. Lorsque la présence de zones humides est avérée au sein des zones d'urbanisation future, la préservation des zones humides dans le plan de zonage doit être privilégiée. »

Cela signifie que la détermination des zones humides doit bien s'effectuer au moment de l'élaboration du PLU. Or, et pour ne citer que le cas du secteur 1AU « Cadène » (pages 242 à 209), la présence de zones humides est avérée mais il est indiqué que la localisation précise et les mesures Evitement-Réduction-Compensation seront réalisées ou à réaliser par l'aménageur au moment du projet donc postérieurement au PLU.

Pour ce motif, le document n'est pas compatible avec la disposition B2 du SCoT de l'agglomération bordelaise. (le secteur AUY «La Louga » secteur d'activités est également concerné.)

F- Biodiversité

Les trames locales principales sont identifiées le long du réseau hydrographique (axe Nord-Sud), et constituent l'essentiel des corridors écologiques de la commune. Des trames «terrestres » qui relient transversalement ces corridors principaux, figurent sur le schéma de la page 90 du rapport de présentation. Ces trames secondaires restent fragilisées par les continuités d'urbanisation.

La carte des « Enjeux Milieux Naturels » de la page 92 restitue bien l'importance de ceux-ci le long du réseau hydrographique qui traverse la commune selon un axe globalement Nord-Sud.

Le site Natura 2000 « Réseau hydrographique de la Pimpine » semble prémuni contre les atteintes directes du fait de la protection des boisements et de la ripisylve.

3 - OBSERVATIONS SUR LE CONTENU DU DOSSIER

A – LE RAPPORT DE PRESENTATION (RP)

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

B – LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE(PADD)

Le PADD n'a pas été remanié depuis le premier arrêt. Les remarques sont identiques à celles du premier arrêt :

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

Néanmoins à la lecture du rapport de présentation, le caractère majeur du projet oenotouristique Château Carignan est avéré, alors qu'il n'apparaît pas en tant que tel dans le PADD et notamment dans la carte de synthèse des orientations du PADD.

Il existe également une contradiction entre la carte du PADD relative aux orientations environnementales et le projet oenotouristique dont l'implantation du parking (secteur Aots) et de la voie d'accès impacte à la fois une trame verte et une continuité d'intérêt majeur identifiées d'intérêt fort et très fort (page 8 carte des orientations environnementales du PADD).

C – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT (OAP)

L'ensemble des trois zones à urbaniser (AU) est couvert par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) conformément aux articles R. 151-6, 7, 8 du code de l'urbanisme.

La future zone d'activité « Lalouga » (zone AUY) est couverte par une OAP.

Une quinzaine d'OAP sont établies en zone U.

Une OAP est créée en secteur Aot et Aots pour l'implantation du projet oenotouristique du Château Carignan.

Les OAP étant nombreuses, une carte de synthèse localisant celles-ci sur la commune faciliterait leur repérage.

D - LE PLAN DE ZONAGE – LE REGLEMENT

Le zonage :

A plusieurs reprises dans le projet de PLU arrêté il est fait mention de l'application d'un principe général de production de LLS (50 % de LLS – 50 % de logements libres). Ce taux varie dans les secteurs couverts par une OAP.

Cependant, sur le plan de zonage il n'est pas précisé si ces principes de production de LLS répondent à l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme relatif à la servitude de mixité sociale, ou à l'article L. 151-4-4° du code de l'urbanisme relatif à l'emplacement réservé de mixité sociale ouvrant à un droit de délaissement.

Par conséquent, lors de l'instruction d'une demande d'autorisation d'urbanisme, la non-représentation des outils mentionnés ci-dessus entraîne un simple rapport de compatibilité avec les OAP alors que leur matérialisation graphique sur le plan de zonage engendre un rapport de conformité.

Le choix retenu par la commune doit donc se matérialiser sur le plan de zonage (article R. 151-38 du code de l'urbanisme) tant pour la servitude de mixité sociale que pour l'emplacement réservé pour logement social.

Le report de la zone de risque mouvement de terrain par une trame hachurée doit être fait (cf. partie relative aux risques)

La lisibilité du plan de zonage est à améliorer notamment en ce qui concerne le nom des zones, le nom des lieux-dits et les numéros des emplacements réservés dont les caractères sont peu lisibles.

Le règlement :

Sur la question de la construction des logements sociaux, le règlement renvoie systématiquement sur les OAP. Les taux relatifs aux servitudes de mixité sociale, notamment ceux institués hors des OAP particulières devraient figurer dans le règlement pour la même raison que celle évoquée dans les remarques relatives au zonage (relation de conformité et non de compatibilité).

Le secteur du château Canteloup (zone Ubr) doit permettre la construction de 68 logements en reconversion dont 44 LLS.

Le règlement de ce secteur déjà bâti n'autorise ni les constructions nouvelles, ni les extensions. Il est desservi par l'assainissement collectif. En revanche, le règlement prévoit notamment 2 places de stationnement par logement et, en cas de LLS, une place visiteur par tranche de 250m² et une place par tranche de deux logements individuels. Etant donnée la surface assez restreinte du secteur Ubr, le dossier aurait pu indiquer avec plus de précision la localisation et les conditions d'implantation du stationnement.

Le règlement de l'article 4 du secteur Aot affirmant que « *toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif public* » est en contradiction avec le rapport de présentation qui annonce un raccordement des constructions à un système d'assainissement propre.

C - LES ANNEXES

Tableau des Servitudes d'Utilité Publique :

La servitude I4 : Il convient de modifier dans le tableau des SUP le nom et l'adresse du Groupe maintenance Réseau à contacter dans le cadre de l'instruction du droit des sols par :
RTE – Groupe maintenance Réseaux Gascogne – 12, rue Aristide Bergès – 33270 Floirac

4 - Annexes

- Avis de l'ARS (27 août 2018)
- Avis de RTE (22 août 2018)
- Avis du SDIS (01 octobre 2018)