



PRÉFECTURE DE LA GIRONDE

Direction des
Relations avec les
Collectivités
Territoriales

BORDEAUX, LE 17 SEP. 2012

Bureau de l'Urbanisme



Le Préfet de la Région Aquitaine
Préfet de la Gironde

à

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
1 place de la Maire
33640 CASTRES GIRONDE

LRAR N° 2C 051 625 23938

OBJET : Avis de l'Etat sur P.L.U. arrêté

Par courrier reçu en Préfecture le 29 juin 2012, vous m'avez adressé pour avis le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 26 juin 2012.

J'ai l'honneur de vous faire parvenir ci-joint l'avis de synthèse des services de l'Etat exposant les points qui nécessiteraient d'être repris ou complétés.

Je vous invite à prendre en compte l'ensemble des recommandations contenues dans le rapport ci-joint.

Mes services se tiennent à votre disposition pour l'aide et le conseil qui vous seraient nécessaires afin de finaliser votre document d'urbanisme.

Le PREFET
Pour le Préfet,
La Secrétaire Générale

Isabelle DILHAC

**COMMUNE
de
CASTRES-GIRONDE**

REVISION DU POS

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet de PLU Arrêté le 26 juin 2012

AVIS DE L'ETAT

Le POS actuellement opposable a été approuvé le 2 février 1989 et a depuis fait l'objet de trois modifications et deux mises à jour.

Sa révision a été prescrite par délibération du conseil municipal du 22 octobre 2008.

1- LES CHOIX D'URBANISME et D'AMENAGEMENT

Les objectifs retenus par la municipalité dans sa délibération sont :

- La réhabilitation du vieux bourg;
- Le développement de l'habitat collectif et individuel, tout en évitant le mitage ;
- La conservation des espaces verts, forêts et landes ;
- Le maintien de commerces de proximité, des services libéraux de santé, des établissements publics existants ;
- Un objectif de 3000 habitants ;

Ces orientations n'appellent pas de remarque particulière sur leur principe mais leur traduction dans le PLU pourra être adaptée pour tenir compte des observations ci-après.

A - La compatibilité avec les orientations du Schéma directeur :

Tout en devant être compatible avec le Schéma directeur en vigueur au moment de l'approbation du PLU, la commune a fait le choix de justifier son objectif de population en prenant en compte les travaux du futur SCOT.

La communauté de communes de Montesquieu, selon le DOO, pourrait s'accroître de 14 500 habitants supplémentaires d'ici 2030, soit un taux d'augmentation annuel de 1,62% par an.

L'objectif de population de la commune est de 3000 habitants à l'horizon 2030 ce qui conduit à un taux de croissance de 1,71 % par an. Cette évolution est donc supérieure aux orientations fixées par le Schéma directeur approuvé le 26 septembre 2001 pour le secteur des Landes graves qui se situait entre 1,34 et 1,45% par an, mais compatible aux orientations du futur Scot.

Concernant la destination générale des sols, la zone 2AUG du projet de PLU au lieudit « Pommarède-nord » est classée en espace protégé au titre de la viticulture dans le schéma directeur. Bien que la carte des territoires viticoles qui seront classés en espaces naturels majeur du futur SCOT (rapport de présentation- Chap 3/ Analyse des incidences sur l'environnement, p18) n'identifie plus de protection sur ces parcelles, il appartiendra à la commune de recueillir l'avis du SYSDAU et de réexaminer l'opportunité de ce classement.

B – La prise en compte du risque inondation :

La commune de Castres-Gironde est concernée par le risque inondation qui touche la vallée de la Garonne, la zone humide des palus et la vallée du Gât Mort. Ce risque impacte les zones agricoles et naturelles de la commune mais également certaines zones urbaines.

Le zonage :

La zone inondable fait l'objet d'un report sur le plan de zonage par l'intermédiaire d'une trame. Ce périmètre est compatible avec le plan de zonage du PPRI, mais peut différer légèrement sur la limite nord de la zone ouverte à l'urbanisation (secteur Foncla). S'agissant d'une trame d'alerte renvoyant à une réglementation plus contraignante, il convient de ne pas induire en erreur les utilisateurs du zonage, et en cas de doute, de préférer plutôt un report par excès. Le périmètre de cette trame doit être corrigé (ou la délimitation du zonage).

Le périmètre de trame n'est également pas visible dans les zones urbaines les plus denses (Zone UA en particulier).

Le règlement :

Les articles 2 de toutes les zones concernées par le risque inondation doivent rappeler que les constructions sont autorisées à condition qu'elles soient conformes au règlement du PPRI en vigueur sur la commune.

C – Le Schéma départemental des gens du voyage:

La commune traite de la question de la sédentarisation des gens du voyage par la création d'une aire de sédentarisation. Toutefois, le schéma départemental prévoit également une aire d'accueil de petit passage, à étudier dans le cadre de l'intercommunalité. Ce sujet n'est pas abordé dans le dossier. En l'absence de disposition prise dans le PLU, il est nécessaire de donner des précisions sur les solutions susceptibles d'être mises en oeuvre au niveau de l'intercommunalité pour garantir l'implantation de l'aire d'accueil.

D – Les enjeux habitat:

Le projet de PLU exprime bien la volonté communale de promouvoir réglementairement la production de logements locatifs sociaux. Il convient de rappeler toutefois que les aides de l'Etat en matière de logements sociaux sont réparties géographiquement par l'arrêté ministériel du 10 Aout 2006 (et modifié par arrêté du 29 avril 2009) qui découpe le département en 3 zones allant du plus au moins prioritaires : Zone B1 – Zone B2 – et Zone C.

La commune de Castres/Gironde se situe en zone C et à ce titre n'est pas identifiée comme territoire prioritaire pour bénéficier d'aide pour des opérations de logements locatifs sociaux. Par conséquent, ces aides ne pourront être accordées qu'en nombre limité.

2 - OBSERVATIONS SUR LE CONTENU DU DOSSIER

A - LE RAPPORT DE PRESENTATION

La partie sur l'état initial de l'environnement p38 cite l'article L 1324-4 du code la santé publique qui est une disposition pénale générale applicable en cas de dégradation des aqueducs. Il conviendra de la réactualiser comme suit :

Article L1324-4 (Modifié par Loi n°2004-806 du 9 août 2004 - art. 70 JORF 11 août 2004)

« Le fait de dégrader des ouvrages publics destinés à recevoir ou à conduire des eaux d'alimentation ou de laisser introduire des matières susceptibles de nuire à la salubrité, dans l'eau de source, des fontaines, des puits, des citernes, conduites, aqueducs, réservoirs d'eau servant à l'alimentation publique, est puni de trois ans d'emprisonnement et de 45000 euros d'amende.

Le fait d'abandonner, par négligence ou incurie, des cadavres d'animaux, des débris de boucherie, fumier, matières fécales et, en général, des résidus d'animaux putrescibles dans les failles, gouffres, bétoires ou excavations de toute nature, autres que les fosses nécessaires au fonctionnement d'établissements classés est puni des mêmes peines ».

B - LE ZONAGE

Les éléments de patrimoine bâti repérés au titre du L123-1-5 7° du code de l'urbanisme ne ne sont pas tous identifiables sur le tirage papier en monochrome. Un tirage couleur est donc nécessaire.

C - LE REGLEMENT D'URBANISME

Le présent avis ne porte pas sur la totalité du règlement dont le contenu doit être la traduction réglementaire du projet communal. Il appartient à la Commune de veiller à n'y inscrire que des prescriptions, cohérentes avec son projet d'urbanisme et le PADD, justifiées dans le rapport de présentation, et clairement énoncées sans risquer d'entraîner des interprétations différentes sources de contentieux.

Les clôtures sont dorénavant règlementées par l'article R421-2 du code de l'urbanisme.

Les installations et travaux divers n'existent plus en tant que tels mais ont été intégrés dans les autres régimes d'autorisations (déclaration préalable, permis de construire, permis d'aménager).

Les zones du PLU couvertes par la prescription de recul de 35 m par rapport à l'aqueduc de Budos (CS-sp) :

Concernant cette zone de constructibilité sous conditions (qui s'ajoute à la servitude d'utilité publique), le règlement doit préciser les règles spéciales afférentes à cette contrainte sans renvoyer à un autre document.

Les articles 1 et 2 :

Le Château viticole (identifié sur la carte du rapport de présentation – diagnostic urbain p28 p141) devrait plutôt être classé en zone agricole et non UB, où les constructions destinées à l'exploitation agricole sont interdites.

La zone Naturelle n'a pas vocation à accueillir de constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, d'artisanat ou encore des campings. Pourtant l'article N1 annonce que ces constructions sont autorisées sous des conditions définies à l'article N2 – qui ne sont finalement pas renseignées. A la lecture des objectifs de préservation du PADD pour ces zones ou encore du chapitre présentant les incidences du PLU sur l'environnement et notamment la constructibilité très réduite des zones N (rapport de présentation – chap 3 – p8), on peut supposer qu'il s'agit d'une erreur. L'article N1 devra donc être rectifié dans un souci de préservation de ces espaces naturels.

Article 4 :

L'article 4 ne peut réglementer que les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité. Les autres réseaux, tels que ceux de téléphonie ou télévision ne sont pas concernés. Si pour des considérations esthétiques le règlement veut être prescriptif pour ces réseaux, il le fera par l'article 11.

Zones UE – UY – 1AU – 2 AU – A - N

Préciser si nécessaire comme c'est le cas dans certaines zones urbaines, que la conduite d'alimentation en eau potable devra être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

Le § se rapportant à l'assainissement autonome dans les zones agricoles et naturelles est à compléter ainsi :

« L'évacuation des eaux usées, même traitées, est interdite dans les fossés, réseaux pluviaux et cours d'eaux.

Seule peut être autorisée, à titre exceptionnel, l'évacuation des eaux usées traitées dans des exutoires pérennes, c'est-à-dire possédant un débit d'eau naturelle permanent même en période d'étiage.

Les eaux usées autres que domestiques, relevant des dispositions de l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique, pourront être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions fixées par cet article. »

L'attention de la Commune est attirée sur le fait qu'une autorisation de rejet dans le milieu hydraulique superficiel ne peut être délivrée qu'à titre exceptionnel, si les conditions suivantes sont réalisées :

- les conditions d'infiltration ne permettent pas la dispersion dans le sol,
- le rejet est éloigné des populations de façon à limiter toute atteinte à la sécurité publique,
- le propriétaire est titulaire d'une servitude d'écoulement sur le fond récepteur,
- le rejet est autorisé par le maire au titre de son pouvoir de police,
- les effluents traités doivent respecter les normes de rejet.

D - LES ANNEXES

Le Plan de Prévention du risque inondation doit être annexé au PLU.

Les annexes ne font pas clairement apparaître les emplacements suivants :

- captage d'eau potable
- traitement d'eau potable
- stockage d'eau potable
- station d'épuration des eaux usées
- stockage et traitement des déchets

Alimentation en eau potable

Le paragraphe relatif au rappel de la réglementation des distributions d'eau privées est à adapter pour intégrer les indications suivantes :

Réseau de distribution :

Conformément à l'article R 1321-57 Livre III, Titre II, chapitre I du code de la Santé Publique (sécurité sanitaires des eaux et des aliments) : "Les réseaux intérieurs de distribution équipant les immeubles ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation, notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution. Ces réseaux ne peuvent, sauf dérogation, être alimentés par une eau issue d'une ressource qui n'a pas été autorisée ».

Réglementations applicables aux distributions privées :

Dans le cadre d'une distribution collective privée autre que pour l'usage personnel d'une famille, l'utilisation de l'eau d'un puits ou forage privé pour la consommation humaine devra être autorisée par arrêté préfectoral conformément aux articles R. 1321-6 du Code de la Santé Publique (livre III protection de la santé et environnement) et à l'arrêté du 20 juin 2007 relatif à la constitution des dossiers d'autorisation.

Dans le cadre d'une distribution à l'usage personnel d'une famille l'utilisation d'eau doit être déclarée en Mairie et à l'A.R.S., Délégation Territoriale de la Gironde conformément au Code de la Santé Publique L. 1321-7 et au décret n° 2008-652 du 2 juillet 2008 relatif à la déclaration des dispositifs de prélèvement, puits ou forages réalisés à des fins d'usage domestique de l'eau et à leur contrôle ainsi qu'à celui des installations privatives de distribution d'eau potable.

Autres réglementations :

Avant de réaliser un captage, il convient de respecter les réglementations et/ou recommandations suivantes :

- Loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 codifiée (Code de l'Environnement- Code Général des Collectivités Territoriales - Code de la Santé Publique).
- Le SDAGE Adour-Garonne, approuvé par arrêté du Préfet – Coordinateur du bassin en date du 1/12/2009.
- Arrêté préfectoral du 25 novembre 2003 approuvant le Schéma d'Aménagement et de gestion des eaux « Nappes Profondes de Gironde ».
- Article 131 du Code Minier.

Assainissement des eaux usées

Il conviendra d'insérer dans ce chapitre les dispositions de la MISEN (Mission Inter Services de l'Eau et de la Nature) en date du 10 janvier 2011 concernant les rejets en milieu hydraulique superficiel des eaux domestiques issues des dispositifs d'assainissement non collectif.

« Le rejet d'un effluent épuré, par installations composées de dispositifs agréés par les ministères en charge de l'écologie et de la santé, peuvent être rejetés dans les milieux hydraulique superficiel à titre exceptionnel, si les conditions suivantes sont réalisées :

- les conditions d'infiltration ne permettent pas la dispersion dans le sol,
- le rejet est éloigné des populations de façon à limiter toute atteinte à la sécurité publique,
- le propriétaire est titulaire d'une servitude d'écoulement sur le fond récepteur,
- le rejet est autorisé par le maire au titre de son pouvoir de police en matière de salubrité,
- les effluents traités doivent respecter, au minimum, les normes de rejet (arrêté du 7 septembre 2009) et ne pas dégrader la masse d'eau au regard de la DCE :
 - DB05 : 35mg/l
 - MES : 30 mg/l.

Comme tenu de ces données et de la position de la MISEN le rejet dans le milieu hydraulique superficiel ne pourra être envisagée que pour :

- Les maisons existantes, car elles bénéficient en terme juridique du droit d'occuper le sol et la réalisation d'un type de dispositif agréé sera une amélioration de l'existant,
- Les maisons neuves, si l'exutoire est pérenne (cours d'eau) »

