

PRÉFET DE LA GIRONDE

Direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde

Bordeaux, le 0 5 OCT. 2016

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 13 juillet 2016, vous m'avez adressé pour avis le projet de plan local d'urbanisme (PLU) arrêté par délibération du Conseil Municipal le 12 juillet 2016.

Conformément à l'article R 153-4 du code de l'urbanisme, je porte à votre connaissance l'avis de l'État que vous trouverez ci-joint.

Je note que la commune s'inscrit dans une démarche volontaire pour répondre aux objectifs fixés par l'article 55 de la loi SRU et que le projet de PLU assure la traduction de cette politique.

Néanmoins, je souhaite attirer votre attention sur certains éléments dont la prise en compte permettra de conforter le futur document.

En premier lieu, le diagnostic mériterait d'approfondir certaines thématiques listées dans l'avis pour mettre en relief la pertinence de certains choix communaux.

En second lieu, les points suivants amènent quelques observations :

1- L'évolution démographique et les besoins en logement.

La commune de Cestas est soumise aux obligations de production de logement social fixées par l'article 55 de la loi SRU. Cet objectif est un enjeu majeur de l'élaboration du PLU.

Monsieur le Maire Hôtel de ville 2 Av Baron Haussmann 33 610 CESTAS Sur les besoins en logement, le rapport de présentation ne détaille pas suffisamment la réponse apportée aux besoins endogènes de la commune, alors que ces besoins induisent une typologie particulière de logements.

2- Une maîtrise de la consommation de l'espace à conforter.

La commune affiche une volonté de limitation de la consommation de l'espace tout en ayant l'objectif de répondre aux besoins en logement et de conserver le caractère paysager de la commune. Ce choix amène la commune à limiter la possibilité de division parcellaire. De fait, l'analyse des formes urbaines, de leur capacité à se densifier ou de muter n'a pas été réalisée. De même, l'argumentaire des choix opérés, qui semblent ne pas répondre à l'esprit des lois Grenelle et ALUR, n'apparaît pas suffisamment développé dans le rapport de présentation.

3- La prise en compte des risques naturels sur la commune.

La commune de Cestas est concernée par le risque inondation par débordement de l'Eau Bourde notamment et par ruissellement. Il conviendra que le futur PLU intègre de façon complète et cohérente ce niveau de risque sur les territoires concernés.

Le risque feux de forêt est présenté de façon satisfaisante. Toutefois, les choix d'aménagement retenus, qui encouragent une couverture végétale importante au cœur des espaces bâtis et augmentent ainsi les linéaires d'interfaces vulnérables, posent question. Un travail plus fin sur la prise en compte de ce risque dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation est indispensable.

4- Les enjeux environnementaux sur la commune.

L'évaluation environnementale ne va pas assez loin dans l'analyse des enjeux environnementaux des zones ouvertes à l'urbanisation. Trop souvent, elle renvoie à des études *a posteriori* l'analyse des enjeux qu'elle a soulignés, alors que la séquence « éviter, réduire» propre à une évaluation environnementale d'un document de planification doit intervenir au moment de la définition du zonage.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le maire, l'expression de ma considération distinguée.

LE PREFET

Pierre DARTOUT



PRÉFET DE LA GIRONDE

Direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde

Bordeaux, le 0 5 OCT, 2018

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 13 juillet 2016, vous m'avez adressé pour avis le projet de plan local d'urbanisme (PLU) arrêté par délibération du Conseil Municipal le 12 juillet 2016.

galanggangining sa agai aga araninin talah balanggan ana agai agai

Conformément à l'article R 153-4 du code de l'urbanisme, je porte à votre connaissance l'avis de l'État que vous trouverez ci-joint.

Je note que la commune s'inscrit dans une démarche volontaire pour répondre aux objectifs fixés par l'article 55 de la loi SRU et que le projet de PLU assure la traduction de cette politique.

Néanmoins, je souhaite attirer votre attention sur certains éléments dont la prise en compte permettra de conforter le futur document.

En premier lieu, le diagnostic mériterait d'approfondir certaines thématiques listées dans l'avis pour mettre en relief la pertinence de certains choix communaux.

En second lieu, les points suivants amènent quelques observations :

1- L'évolution démographique et les besoins en logement.

La commune de Cestas est soumise aux obligations de production de logement social fixées par l'article 55 de la loi SRU. Cet objectif est un enjeu majeur de l'élaboration du PLU.

Monsieur le Maire Hôtel de ville 2 Av Baron Haussmann 33 610 CESTAS Sur les besoins en logement, le rapport de présentation ne détaille pas suffisamment la réponse apportée aux besoins endogènes de la commune, alors que ces besoins induisent une typologie particulière de logements.

2- Une maîtrise de la consommation de l'espace à conforter.

La commune affiche une volonté de limitation de la consommation de l'espace tout en ayant l'objectif de répondre aux besoins en logement et de conserver le caractère paysager de la commune. Ce choix amène la commune à limiter la possibilité de division parcellaire. De fait, l'analyse des formes urbaines, de leur capacité à se densifier ou de muter n'a pas été réalisée. De même, l'argumentaire des choix opérés, qui semblent ne pas répondre à l'esprit des lois Grenelle et ALUR, n'apparaît pas suffisamment développé dans le rapport de présentation.

3- La prise en compte des risques naturels sur la commune.

La commune de Cestas est concernée par le risque inondation par débordement de l'Eau Bourde notamment et par tuissellement. Il conviendra que le futur PLU intègre de façon complète et cohérente ce niveau de risque sur les territoires concernés.

Le risque feux de forêt est présenté de façon satisfaisante. Toutefois, les choix d'aménagement retenus, qui encouragent une couverture végétale importante au cœur des espaces bâtis et augmentent ainsi les linéaires d'interfaces vulnérables, posent question. Un travail plus fin sur la prise en compte de ce risque dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation est indispensable.

4- Les enjeux environnementaux sur la commune.

L'évaluation environnementale ne va pas assez loin dans l'analyse des enjeux environnementaux des zones ouvertes à l'urbanisation. Trop souvent, elle renvoie à des études *a posteriori* l'analyse des enjeux qu'elle a soulignés, alors que la séquence « éviter, réduire» propre à une évaluation environnementale d'un document de planification doit intervenir au moment de la définition du zonage.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le maire, l'expression de ma considération distinguée.

LE PREFET

Pierre DARTOUT



REVISION DU POS

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet de PLU Arrêté le 12 juillet 2016

AVIS DE L'ETAT

Le POS actuellement opposable a été approuvé le 19 juillet 2001.

Sa révision a été prescrite par délibération du conseil municipal du 18 décembre 2014.

Le projet de PLU de la commune, arrêté le 12 juillet 2016, doit intégrer les dispositions de la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010 et doit contenir l'ensemble des éléments d'un PLU dit Grenelle.

1- LES CHOIX D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

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

La production de logements sociaux à hauteur de 25 % à l'horizon 2025 pour être conforme aux lois SRU et Duflot est un enjeu majeur de cette élaboration de PLU.

Les outils réglementaires mis en place dans le PLU témoignent de la volonté communale d'atteindre cet objectif.

Toutefois, dans un cadre plus global, nous émettons les observations suivantes :

Le PLH:

La Communauté de Communes Jalle-Eau-Bourde dont fait partie la commune de Cestas est dotée d'un programme local de l'habitat (PLH) exécutoire depuis le 23 mars 2010. Conformément à l'article L 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, ce PLH est arrivé à échéance le 23 mars 2016.

Le territoire intercommunal présente une dynamique de construction très positive au sein d'un marché du logement tendu et sélectif. Il a ainsi été identifié comme centralité périphérique métropolitaine dans le SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise avec comme orientation de renforcer ses fonctions urbaines en prenant une part substantielle dans l'accueil des populations.

Dès 2016, il convient de procéder à l'évaluation de la politique locale de l'habitat mise en œuvre sur le territoire, puis d'engager la révision du PLH au regard des enjeux actualisés et en faisant en sorte de renforcer le caractère opérationnel du document (adaptation des règles d'urbanisme, programme animé ANAH, moyens financiers et humains...)

Le développement résidentiel :

La commune de Cestas comptait 16 438 habitants en 2013 avec un taux de croissance en baisse entre 1999 et 2012 (-3,2%), ce qui s'explique par un solde migratoire négatif sur cette même période. De ce fait, la population est plutôt vieillissante et la taille des ménages de 3,2 en 1990 n'a cessé de diminuer pour atteindre 2,4 en 2013.

Le rapport de présentation du PLU présente un projet de développement démographique avec un taux de croissance de 0,9 % pour les 15 prochaines d'années pour être en cohérence d'une part avec les besoins locaux et d'autre part avec le rôle de centralité périphérique au sein de l'aire

métropolitaine conformément au ScoT. La prévision démographique établie sur ce taux de 0,9 % correspondrait à une population de 18 200 habitants en 2030.

Nous notons que ce projet démographique est moins ambitieux que celui souhaité par le SCOT pour la commune de Cestas en tant que centralité périphérique.

En effet, bien que le taux de 0,9 % reste compatible avec le SCOT, il est nettement inférieur au taux prévisionnel de 1,55 %, souhaité par ce document de rang supérieur (p46 du rapport de présentation). Le développement économique de la métropole préconisé par le ScoT doit permettre d'intensifier l'emploi autour d'un maillage de grands parcs d'activités artisanales et productives au sud-ouest de la métropole, ce qui implique pour la commune de Cestas un potentiel important de population nouvelle à accueillir.

Le rapport de présentation affiche également une intention de construire en moyenne 108 logements par an entre 2017 et 2030 c'est-à-dire 1500 logements environ.

Le calcul du point mort n'étant pas présenté dans le rapport : il est ainsi difficile de différencier les besoins endogènes de ceux d'une nouvelle population, et de connaître la taille des ménages prise en compte pour le calcul des besoins en logements. La taille des ménages est actuellement de 2,4 avec une tendance à la baisse.

Le système national d'enregistrement (SNE) qui comptabilise l'ensemble des demandes et des attributions de logements locatifs sociaux permet de mettre en exergue les besoins endogènes selon différents critères.

Le SNE comptabilise 413 demandes au 31 décembre 2015 pour 128 demandes satisfaites sur l'année 2015 ce qui donne un indicateur de tension de 3,2. Selon différents critères énoncés cidessous, les plus fortes demandes sont :

- <u>La taille des logements</u>: 33 demandes concernent les T1 pour 1 seule demande satisfaite. 143 demandes concernent les T2 pour 45 demandes satisfaites d'où un taux de tension de 3,18.
- <u>La taille des ménages</u>: 184 demandes concernent des ménages d'une seule personne pour 48 demandes satisfaites d'où un taux de tension de 3,8.
 - 113 demandes concernent des ménages de 2 personnes pour 33 demandes satisfaites d'où un taux de tension de 3,4.
- <u>L'âge des demandeurs</u>: 108 demandes concernent des ménages de 20 à 29 ans pour 32 demandes satisfaites d'où un taux de tension de 3,4.
 - 103 demandes concernent des ménages de 30 à 39 ans pour 48 demandes satisfaites d'où un taux de tension de 2,15.
- Les plafonds de ressources : 195 demandes concernent des ressources inférieures au plafond « PLAI » pour 64 demandes satisfaites d'où un taux de tension de 3,05.
 - 140 demandes concernent des ressources supérieures au plafond « PLAI » et inférieur au « PLUS » pour 57 demandes satisfaites d'où un taux de tension de 2.5.

Le rapport de présentation ne traite pas de la typologie des logements à produire face aux besoins actuels (décohabitation, jeunes actifs, familles monoparentales et recomposées, personnes âgées isolées). Le PLU risque donc de ne pas répondre aux besoins endogènes et de s'inscrire dans une logique de développement favorisant le maintien de la taille moyenne des ménages.

Les logements locatifs sociaux (LLS):

La commune de Cestas est soumise aux obligations de l'article 55 de la loi SRU, renforcé 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 aux résidences principales.

Au 1er janvier 2015, Cestas possède 7033 résidences principales et 893 LLS, soit 12,70 % de LLS.

Le PLU propose l'hypothèse suivante afin d'estimer les besoins pour le logement locatif social :

- 341 logements locatifs sociaux financés ou en cours 2015-2016
- 189 logements locatifs sociaux sur la période 2017-2019,
- 231 logements locatifs sociaux sur la période 2020-2022,
- 308 logements locatifs sociaux sur la période 2023-2025,
- 55 logements locatifs sociaux sur la période après 2025.

Soit un total de 1124 logements locatifs sociaux, conformément aux objectifs triennaux.

Les 1124 LLS à produire ajoutés au parc existant de 893 LLS porteront le nombre total de LLS d'ici fin 2025 à 2017 logements, soit 25 % des 8068 résidences principales (projection à 2025, selon le rapport de présentation p.47).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) présentent six secteurs 1AU à vocation habitat avec des servitudes de mixité sociale fixées à 66 % et 30%.

Après calcul, on peut estimer que l'ensemble de ces six secteurs représente un potentiel de 500 LLS auquel s'ajoutent les zones 2AU pour un potentiel de 300 LLS, ce qui totalise 800 logements sur les 1124 nécessaires. Il reste donc à produire 324 LLS d'ici 2025 voire 500 logements d'ici 2030.

Un potentiel de 11 hectares en diffus est repéré par ailleurs dans le PLU comme étant mutable. De plus, il existe certainement du résiduel constructible dans les zones urbaines couvertes par une servitude de mixité sociale. Aucun argumentaire ne permet cependant de vérifier que l'ensemble de ces secteurs déjà bâtis est en capacité de produire 324 LLS d'ici 2025.

Le PLU doit objectiver et préciser son projet sur ces secteurs.

En effet, le potentiel mobilisable de 11 hectares doit être réexaminé en mobilisant d'autres secteurs de renouvellement urbain et en s'appuyant sur une stratégie et des outils d'intervention foncière, tels que :

- l'analyse systématique des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) en partenariat avec un bailleur social afin de faciliter l'accès au foncier des opérateurs publics,
- le recours aux démarches d'urbanisme de projet afin de maximiser l'usage des gisements fonciers, en particulier dans les sites d'intensification urbaine, et de développer des projets d'ensemble mixtes et qualitatifs.

Le PLU devra prévoir des objectifs de production de logements locatifs sociaux permettant de répondre aux objectifs SRU sur les trois périodes triennales concernées, en tenant compte de l'augmentation prévisionnelle des résidences principales.

Par la suite, ces objectifs devront être cohérents avec le PLH révisé.

Il conviendra également que la part des logements financés en prêts locatifs sociaux (PLS) n'excède pas 30% des logements locatifs sociaux financés et que celle des logements financés en prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI) soit au moins de 30%.

B – La maîtrise de la consommation d'espace:

Le PLU, selon la page 47 du rapport de présentation, a pour objectif de produire environ 1500 logements d'ici 2030. Ces besoins en logement se feront au sein des enveloppes urbaines du SCOT et nécessiteront, selon les auteurs du PLU, environ 70 Ha de territoire communal : 11 Ha en zone U, 60 Ha en zones 1UA. Par ailleurs, 30 Ha en zones 2UA, non ouvertes à l'urbanisation, sont prévues pour tenir compte à la fois des opportunités de cessions foncières et du taux de rétention.

Nous notons que les objectifs de production de logements locatifs sociaux sont répartis sur la totalité des zones 1AU et 2AU. La servitude de mixité sociale à hauteur de 75 % sur les zones 2AU conforte l'idée qu'il sera nécessaire d'en faire usage. A l'horizon 2030, ce sont donc 100 Ha (dont 90 Ha en zone AU) qui seront probablement consommés pour répondre à ces objectifs et non 70 Ha.

La volonté communale de réduction de la consommation foncière pour l'habitat est de 30 % par rapport aux périodes antérieures, et si l'on rapporte le nombre de logements au nombre d'hectares consommés, on aboutit à une densité de construction à l'hectare respectant les orientations du SCOT.

Toutefois, selon l'article L151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit «analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces »

Les divisions foncières diffuses ont été évaluées à 7 permis de construire par an entre 2010 et 2015. Il est fort probable que le phénomène allait s'accélérer et même s'inscrire dans la durée du fait de la disparition du COS et du minimum parcellaire pour être constructible (loi ALUR de 2014) qui contraignaient la division parcellaire.

Selon la commune, ces constructions diffuses compromettent leur volonté de ne pas accroître le déficit de logement locatif car ces logements diffus n'ont pas de caractère social. La commune fait ainsi le choix dans son futur PLU de stopper les constructions nouvelles par division sur la majorité des zones de lotissement de faible ou de très faible densité (p45), pourtant situées au sein de l'espace aggloméré de la commune et représentant 2/3 des zones urbaines à vocation d'habitat.

Le diagnostic n'a donc pas analysé la capacité de densification de l'ensemble des espaces bâtis.

Par ailleurs, les dispositions réglementaires contraignantes qui découlent de ce choix d'empêcher la division parcellaire (règles d'implantations des constructions, limitation ou interdiction des bandes d'accès, présence d'espace boisé classé, exigence d'un fort coefficient de pleine terre) ont pour conséquence d'être consommatrices d'espace. En effet, 90 Ha actuellement en zones naturelles et forestières (zones AU) sont nécessaires pour répondre à l'objectif de production de logements alors que des dispositions ne favorisant pas la densification sont mis en place sur plus de 650 Ha au sein des zones urbaines existantes.

Sans un travail plus fin d'analyse ou de justification plus aboutie que la simple annonce des paysages des lotissements à préserver et de la capacité des réseaux, la réduction des possibilités de divisions parcellaires par des règles trop contraignantes semble contraire à l'esprit des lois Grenelle et ALUR.

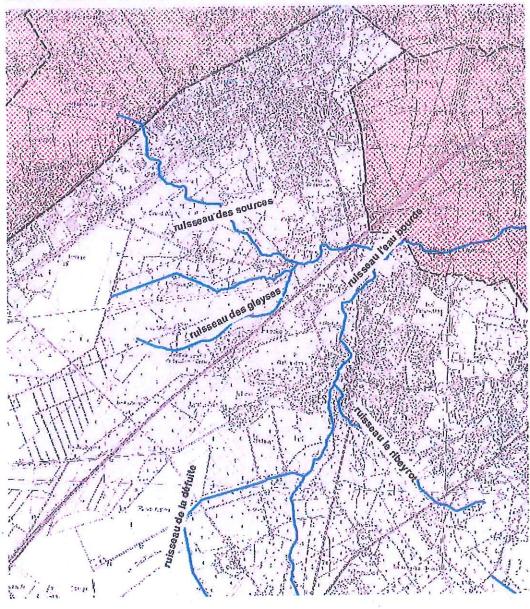
Nous pouvons également rappeler qu'un des objectifs du SCOT (Doo, orientation E4 p80) est de rationaliser l'occupation des sols en trouvant un meilleur équilibre entre renouvellement urbain et extension urbaine. L'objectif est de renverser les pratiques en faveur du renouvellement urbain tout en prenant en compte les contextes locaux.

Cestas étant une commune de couronne de centralités périphériques, la répartition en terme de production de logement ou en foncier économique devrait tendre aux alentours de 50 % en extension urbaine et 50 % en renouvellement urbain.

Le rapport de présentation ne fait pas la démonstration de cet équilibre pour la production de logement avec 10-11Ha en bâti mutable et 90 Ha en zone d'extension.

C - La prise en compte des risques naturels:

L'ensemble des risques actuellement identifiés sur la commune de Cestas ont tous été abordés dans le volet risque de l'état initial de l'environnement du rapport de présentation de ce PLU à l'exception du risque inondation par débordement des cours d'eau et par ruissellement. Or, la commune de Cestas avec 9 arrêtés de catastrophes naturelles relatifs à ce risque est concernée par ce phénomène. Malgré cela, aucune analyse des inondations correspondantes et de leurs impacts sur le territoire n'est venue enrichir la connaissance de ce risque sur la commune.



Si les risques de débordement de L'Eau Bourde sont connus, ce cours d'eau n'est pas le seul à traverser la commune comme le montre l'extrait de carte ci-dessus. Or, une fois connus, les

phénomènes d'inondation par débordement ou par ruissellement, doivent être pris en compte dans l'élaboration des documents d'urbanisme (Article L101-2 du code de l'urbanisme).

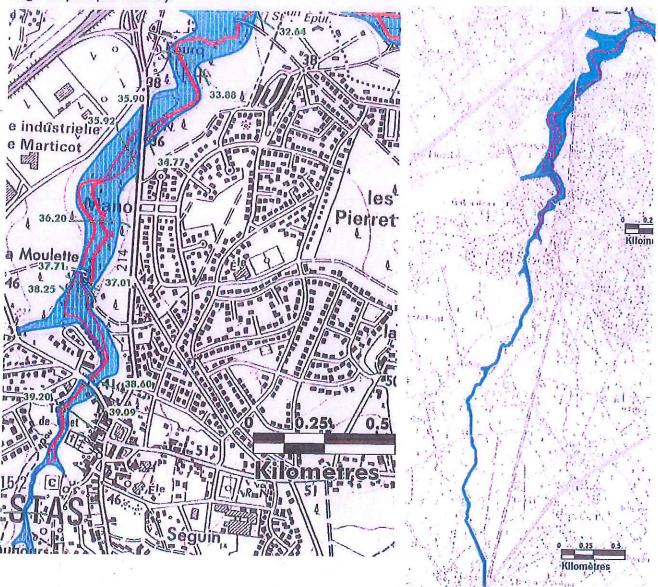
Inondation par débordement de l'Eau Bourde :

Le volet risque inondation de l'état initial de l'environnement devra rappeler qu'un atlas des zones inondables par débordement de l'Eau Bourde a été réalisé sur la commune de Cestas (Cartographie des zones inondables du bassin versant de l'Eau Bourde – SOGRAH – 4310455 – octobre 2006). Celui-ci est disponible sur le site de la préfecture de la Gironde à l'adresse suivante :

http://www.gironde.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Prevention-des-risques/L-Etat-face-aux-risques/Les-atlas-des-zones-inondables

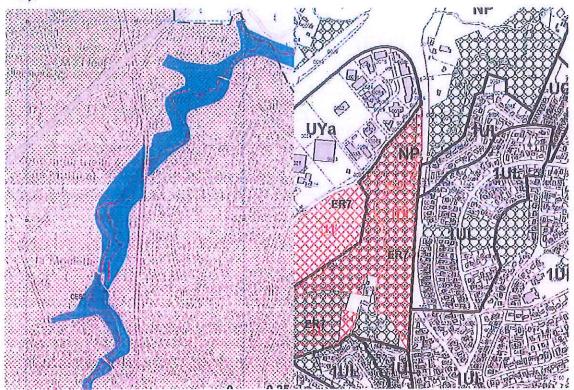
Cette étude a permis de délimiter la zone inondable de ce cours d'eau pour une crue centennale.

Comme le montre les cartes ci-dessous, l'emprise de la zone inondable de ce cours d'eau dépasse largement 20m de part et d'autres du cours d'eau (elle peut atteindre jusqu'à 140m de large ou plus par endroit).



Des mesures de prise en compte du risque inondation par débordement de cours d'eau ont été intégrées dans le PLU :

- Une très grande partie de la zone inondable est classée en zone NP (Cf illustration cidessous).



- Le règlement prescrit également une interdiction de toute nouvelle construction à moins de 20 m des berges des cours d'eau et des ruisseaux.

Toutefois, des exceptions à cette règle sont admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires aux services techniques, aux équipements publics et surtout, aux opérations comprenant des logements locatifs sociaux.

Conformément à l'article R151-31du code de l'urbanisme et en application de la disposition J3 du SCOT, il conviendra d'identifier l'intégralité de cette zone inondable sur le plan de zonage (par une trame par exemple) et de réglementer cet espace par des règles d'interdiction stricte en Np et le respect d'une cote de seuil et d'une clause de transparence à l'eau sous cette cote en zone U.

On note également dans cette zone inondable des emplacements réservés (ER11 sur l'extrait cidessus) mais ceux-ci ne sont pas définis. Il n'est donc pas possible de s'assurer qu'ils sont compatibles avec le risque.

Nota : les cours d'eau étant illisibles sur les plans de zonage, il est impossible de vérifier dans quelles zones les abords de ces cours d'eau sont classés.

Le risque feux de forêt :

La présentation de ce risque est relativement complète. Comme cela est indiqué dans le volet risque feux de forêt de l'état initial de l'environnement, l'atlas départemental du feu de forêt de la

Gironde classe effectivement la commune de Cestas en zone d'aléa et de risque moyens (quantification obtenue par croisement des niveaux d'aléas, d'enjeux et de défendabilité).

Toutefois, attribuer un niveau de risque unique à une commune donnée revient à lisser celui-ci sur son territoire et ne doit pas conduire à sous-estimer le niveau de risque sur certains secteurs.

Cette quantification du risque résulte d'un croisement enjeux/aléas/défendabilité à un moment donné. Une évolution de l'urbanisation en zone de risque ou de la couverture végétale est donc à même de faire évoluer celui-ci.

La question de la prise en compte du risque feux de forêt doit donc se poser chaque fois que l'urbanisation se développe au contact de la forêt.

Dans ses dispositions générales, à l'article 5, le règlement rappelle les dispositions du code forestier (article L134-6) qui imposent le maintien d'une lisière naturelle débroussaillée entre les espaces forestiers et les espaces urbanisés ou à urbaniser.

Les zones d'urbanisation futures et les partis d'aménagement retenus avec d'importants Espaces Boisés Classés (EBC), favorisent la pénétration de la forêt au cœur du bâti et multiplient le linéaire d'interfaces vulnérables. Il convient de mesurer l'augmentation du risque lié à cette orientation, et de définir les précautions constructives correspondantes.

2 - ORSERVATIONS 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 (R151-3 du code de l'urbanisme). Si les parties relatives à la présentation des choix, leurs justifications et leurs conséquences sur l'environnement sont relativement bien traitées, la partie diagnostic est trop souvent factuelle, n'étant qu'un simple rappel des textes ou une présentation des documents de rang supérieur qui s'imposent à la commune. Il manque un travail d'analyse qui pose les dysfonctionnements, les pistes d'améliorations et les enjeux du territoire, permettant de déduire le programme d'actions mis en œuvre par le PADD. Il mériterait donc d'être ajusté sur les points suivant :

1/ Le diagnostic :

<u>La présentation des risques :</u>

Concernant le risque incendie, il est nécessaire de compléter ce chapitre en présentant un état de la défense incendie sur la commune en indiquant les endroits où il est nécessaire de prévoir des renforcements de réseaux. Pour cela, les auteurs du PLU pourront utilement s'appuyer sur la note du SDIS en date du 10 mars 2015, joint en annexe du PAC.

La forme urbaine :

Le diagnostic ne traite que du patrimoine bâti sous l'angle architectural mais ne fait aucune analyse de la forme urbaine, majoritairement constituée de lotissements. Pourtant, c'est cette forme urbaine de lotissement de moyenne et de faible densité qui a conduit la municipalité à mettre en place des outils réglementaires pour empêcher leur mutabilité. Un travail de présentation

de ces espaces bâtis aurait été nécessaire pour que l'on comprenne l'enjeu de leur préservation en l'état, d'autant que la présentation des réseaux (eau, assainissement RP p100 et s.), ne fait pas apparaître de dysfonctionnement sur ces secteurs.

Les déplacements :

Le rapport de présentation (p24 et s.) ne présente aucun enjeu lié à cette thématique. La présence d'infrastructures de voirie, de transports en commun ou de liaisons douces est faite mais il n'est fait aucun bilan en terme de fréquentation des transports en commun, d'utilisation des liaisons douces, ni de sécurité routière. Le rapport pourrait être complété sur ce dernier aspect en utilisant, par exemple, la méthode détaillée dans le Porter à connaissance au § 5.6.2.2.

Seule la RD 1250 (RP p 26) est présentée comme voie classée à grande circulation (avec ses règles de recul par rapport à l'axe de la voie), alors que décret préfectoral n°2010-578 du 31 mai 2010 classe également l'A63, la RD 1010 et la RD211. Le contenu du rapport de présentation devra être complété.

Alimentation en eau potable :

L'analyse de la situation de la commune par rapport aux objectifs du SAGE Nappe Profonde apparaît de façon satisfaisante.

La ressource de la commune se situe dans l'Unité de Gestion Oligocène Centre à l'équilibre avec risque de dénoyage. Le rendement du réseau de distribution de 83,2% en 2014 témoigne de la volonté de réduire les pertes, et une sectorisation a été mise en place pour pouvoir intervenir rapidement sur le réseau si besoin.

Sur le plan technique et réglementaire, les installations de production de la commune sont en mesure de satisfaire l'augmentation de la demande en eau potable liée au développement de l'urbanisation.

Les éléments de diagnostic seront toutefois à compléter en tenant compte des remarques de l'ARS jointe en annexe de ce présent avis.

Assainissement des eaux usées (collectif et non collectif), eaux pluviales :

Concernant la capacité organique, la station d'épuration est en mesure d'accepter la population supplémentaire prévue au PLU (1750 EH). Cependant, la capacité hydraulique est largement dépassée par temps de pluie. Un programme de réduction des eaux claires parasites semble être en cours de réalisation (page 174), insuffisamment détaillé cependant pour apprécier les objectifs de réduction.

En page 103 du rapport de présentation, il est indiqué que le système d'assainissement collectif de la commune a été jugé conforme globalement pour l'année 2014. Le jugement de la conformité par l'unité Police de l'eau et des milieux aquatiques pour l'année 2015 montre une conformité à la Directive ERU (européenne), mais une non-conformité à la réglementation locale sur le paramètre DCO et un impact récurrent des paramètres sur le milieu naturel (rejet dans l'Eau Bourde, impact DCE).

Selon un courrier du 16 juin 2016 transmis à l'unité Police de l'Eau, la mairie de CESTAS a engagé des études pour remédier à l'ensemble des problèmes de qualité du rejet et des eaux claires parasites. Ces éléments auraient pu être utilement intégrés au PLU.

Concernant les dispositifs d'assainissement non collectif ayant fait l'objet d'un constat de nonconformité, il manque des indications sur les mesures d'incitation mises en œuvre pour faire réaliser la mise en conformité des équipements défaillants.

D'ailleurs la création d'un indicateur de suivi sur ces mises en conformité semble pertinent.

La politique de gestion des eaux pluviales est présentée de façon détaillée et complète (pages 174 à 176).

2/L'explication des choix retenus:

L'articulation du PLU avec le SCOT:

Cette partie sous forme de tableau comparatif entre les dispositions du SCOT et les réponses

apportées par le PLU est claire et synthétique.

On regrette cependant que l'ensemble des dispositions du DOO, organisé de manière alphabétique, n'ait pas été traité avec la même précision. Le thème E (relatif à la réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers) et les thèmes allant de L à S (regroupant tous les thèmes sur la métropole active et sur la métropole à haut niveau de services) sont à pelne évoqués et mériteraient d'être développés.

Les thèmes N (offre d'un cadre économique de qualité), O (optimisation des richesses touristiques et patrimoniales), T (la production de logements diversifiée et ambitieuse), U (les grands projets d'équipement) et V (l'équipement commercial au service du développement des territoires) ne sont

pas mentionnés. Pour autant, certains d'entre eux concernent la commune de CESTAS.

La justification des zones à urbaniser au regard de l'environnement :

Le PLU a fait l'objet d'une démarche d'évaluation environnementale pour déterminer les zones d'extension future de la commune, et choisir celles qui auront le moins d'impact sur l'environnement.

-La zone 1AU et 2 AU du Rucher de Monsalut :

Cette zone est une reconduction d'une zone constructible du POS.

Selon le BRGM (RP p109), la partie nord de la zone est en sensibilité très élevée aux remontées de nappes phréatiques (nappe sub-affleurante) mais les visites terrains n'ont pas confirmées la présence de ce risque (RP p 183).

Pour autant, le rapport de présentation fait état d'une chênaie sur la partie ouest de la parcelle, d'eau stagnante au sein des boisements, d'un ruisseau traversant la parcelle à

urbaniser et de végétation humide (RP p 162, 163).

Sans présumer de l'inconstructibilité de cette zone, on peut regretter que tous ces éléments, révélateurs d'enjeux environnementaux, ne donnent pas lieu à des justifications complémentaires, ni à des orientations d'aménagement plus précises que la simple reconduction de l'espace boisé classé (EBC) prévu en 2001 au sud de la parcelle, comme seule mesure d'évitement.

-La zone 1AU du secteur de la Garderie :

La problématique est similaire. Plusieurs zones d'eaux stagnantes, favorables aux amphibiens sont présentes. Il est soupçonné la présence du Fadet des Laîches (espèces protégées) car le jonc et la Molinie bleue dominent (plante hôte du papillon).

Ces eaux stagnantes sont notamment présentes au nord du site. C'est pourtant cette partie qui est rendue constructible, la partie sud de la parcelle étant couverte par un EBC.

La présentation des caractéristiques du site conclut que la présence de zones humides et de milieux aquatiques confère un intérêt particulier à ce secteur (RP p161), mais le paragraphe sur les incidences sur les milieux naturels conclut, sans investigation complémentaire, que le zonage entraîne des incidences très faibles sur les milieux naturels.

Il est précisé (RP page 198) que pour plusieurs zones AU il conviendra de délimiter les zones humides lors de l'établissement des dossiers d'autorisation/déclaration au titre de la loi sur l'eau et que si le projet d'urbanisation entraîne la destruction de tout ou partie des zones humides, il devra être défini de manière à préserver au maximum les zones humides (mesures d'évitement et de réduction).

Cette identification locale des zones humides sera donc faite postérieurement aux choix de zonage du PLU. Or, pour pouvoir mettre en œuvre la séquence « évitement » des zones humides, cette identification doit être réalisée dès la définition des zones du PLU.

Ces éléments laissent apparaître que l'évaluation environnementale n'a pas été assez loin dans ses investigations. Par ailleurs, elle apparaît davantage comme une confrontation a posteriori des choix retenus avec les enjeux environnementaux, que comme un accompagnement de la démarche tout au long de l'élaboration du projet et notamment des

choix d'aménagement.

La constructibilité des zones N:

Le rapport de présentation aux pages 186 et sulvantes explique les droits à construire dans les zones N :

-En zones Np (zones naturelles de protection) aucune nouvelle construction agricole ou

sylvicole ne sera autorisée (p187).

Le règlement des zones Nf n'autorisera que les extensions de l'ordre de 30 % des

habitations existantes (p188).

-Dans le secteur Nh (noyau bâti d'habitat existant), il n'y aura aucune autorisation de construction nouvelle (p190).

Les possibilités offertes par le règlement sont différentes :

- L'article N2 ne fait aucune différence entre les sous secteurs (Np, Nf, Ne, Nh) et donc, on pourrait croire que toutes les dispositions qu'il contient s'appliquent à tous les sous-secteurs. Ainsi les nouvelles constructions agricoles et forestières seraient admises en zone Np, contrairement à ce qui est justifié dans le rapport.

-Les projets d'extensions des habitations existantes à 30 % serait possible pour tous les

sous secteurs et non seulement en Nf comme l'indique le rapport.

-Subsiste cependant un doute sur les possibilités d'extensions et d'annexes pour les zones Nh. L'article N2 semblerait les autoriser puisque les sous-secteurs n'ont pas de règlement différencié, mais le chapeau de la zone et le rapport de présentation rappelle tous deux qu'aucune construction nouvelle n'est souhaitée en sous secteur Nh (les annexes sont des constructions et seraient donc interdites).

Il est nécessaire que la commune clarifie les possibilités de construire au sein de la zone N et de ses sous-secteurs.

Emplacements réservés:

La justification des emplacements réservés n'est pas présentée dans le dossier. Elle devra être produite. Une carte du foncier communal pourrait permettre de comprendre la logique globale d'acquisition de la commune.

t Marianto de la composición de la com La composición de Marianto de la composición de la composición de la composición de la composición de la compo

Lisibilité du document :

Le classement en EBC a fait l'objet d'un ajustement en fonction de la qualité des essences et de leur intérêt suite aux dégâts occasionnés par diverses tempêtes. Une cartographie montrant les évolutions de ce classement aurait rendu plus compréhensible la teneur de ces changements.

Concernant les incidences des zones futures d'urbanisations, le rapport (RP p161 et s.) désigne les zones ouvertes à l'urbanisation par leurs noms alors que les orientations d'aménagement et de programmation les désignent simplement par secteurs numérotés sur des périmètres et des superficies différentes. Cela rend le repérage et la lecture comparative délicate. Une désignation identique de ces zones dans les différentes parties du document serait pertinente.

B - LE PLAN DE ZONAGE - LE REGLEMENT

Le zonage:

Les plans de zonage contiennent des séparations de zonage au sein de zones portant le même nom qu'il convient de regrouper. L'appellation des zones est également démultipliée inutilement.

La zone UF:

La loi SRU et la circulaire du 14 octobre 2004 proscrivent le zonage UF destiné au domaine public ferroviaire pour des principes de mixité et de renouvellement urbain. Les emprises devront être inscrites dans un zonage dit « banalisé », les terrains pouvant être rattachés aux secteurs d'urbanisme riverains dont le règlement devra cependant prévoir les adaptations pour permettre la construction ou la réalisation d'ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire (Cf courrier SNCF du 10 février 2015 en annexe du PAC).

Les EBC:

La trame des EBC est présente sur certains bâtiments, des étangs (Monsalut), des ouvrages du réseau public de transport d'électricité ou encore de la voirie. Il est nécessaire d'ajuster le positionnement de ces EBC.

or large terretaries de la transporte de la composition della comp

Le Conseil Départemental a pour projet le recalibrage et le renforcement de la RD 211. Dans le cadre d'une mise en compatibilité du POS de la commune (non encore aboutie à ce jour), une présentation de ce projet a été proposé à la commune lors de l'examen conjoint du 4 novembre 2014. Le futur PLU veillera à prendre en considération cet élargissement, notamment en déclassant les EBC sur une largeur suffisante le long de cet axe pour permettre la réalisation de ce projet.

Liste des emplacements réservés:

malifación de como mando político de como de tra

La liste des emplacements réservés permettant d'en identifier la nature et le destinataire n'est pas présente dans les documents graphiques du règlement.

Servitude de mixité sociale ;

La pièce 5.7 donne pour la zone 1AU au nord de Bouzet une obligation de logement locatif

conventionné à hauteur de 75 %. Les OAP du secteur 1 qui comprend cette zone 1AU ne mentionne qu'une contrainte à 66 %.

Il sera nécessaire de mettre en cohérence les deux plèces du dossier.

Le transport électrique :

Les pièces écrites et graphiques du règlement doivent être adaptées aux dispositions attachées aux servitudes l4 pour rendre compatible l'existence des ouvrages publics de transport électrique à haute tension et le document d'urbanisme de la commune. Il conviendra donc de modifier le projet de PLU selon l'avis du Réseau de Transport d'électricité (RTE) adossé au présent avis de l'État.

Les routes classées à grande circulation :

La commune de Cestas est concernée par l'Amendement Dupont au titre de l'urbanisation hors agglomération aux abords des voies à grande circulation. L'article L111-6 du code de l'urbanisme qui prévoit la mise en place d'une bande inconstructible de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes et de 75 m de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation devrait être rappelé à l'article 6 des zones traversées.

C - LES ANNEXES

Servitude d'utilité publique :

La liste des servitudes présentes en annexe date du 18 avril 2001. Il sera nécessaire de la mettre à jour en fonction du PAC et des avis des services joints au présent avis de l'État.

Schéma directeur d'assainissement :

Dès lors qu'il existe un schéma directeur d'assainissement, il convient de le joindre en annexe, avec la carte de délimitation des zones d'assainissement collectif et individuel, la description des filières de traitement autorisées selon les types de sols rencontrés et la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel.

Pièce 6 : Zone de préemption au titre de l'article L142-1 et L142-3

Une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) a été créée sur la commune de Cestas par arrêté préfectoral en date du 17 mars 2003 pour une durée de 14 ans.

Cependant, la loi du 3 juin 2010 (n°2010-597) relative au Grand Paris a remplacé l'ancien délai de 14 ans par un nouveau délai de 6 ans renouvelables.

Au regard des dispositions transitoires (article 6 II, Loi 2010), les ZAD créées avant l'entrée en vigueur de la présente loi, soit le 6 juin 2010, prennent fin six ans après son entrée en vigueur (soit le 6 juin 2016) ou si ce délai est plus court au terme du délai de 14 ans (article L.212-2 Code de l'urbanisme).

Autrement dit, les ZAD créées entre 1996 et 2002 prendront fin après un délai de 14 ans et celles créées après 2002 s'achèveront impérativement en 2016.