

Révision du P.O.S. en P.L.U. de SAINT GERMAIN D'ESTEUIL

Consultation des Personnes Publiques Associées – Décisions prises lors de la réunion du 1^{er} mars 2011

Personnes Publiques	Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
ETAT (avis reçu en mairie le 15/09/2010 un mois après de délai de 3 mois imparti)			
<p>Prise ne compte des enjeux en matière de développement durable</p>	<p>La gestion économe de l'espace</p> <p>Sur la base des observations démographiques faites entre les années 1999 et 2008, la collectivité présente 4 scénarii d'évolution Parmi ces hypothèses de développement démographique elle retient l'option de croissance la plus haute observée au sein de la CDC depuis 2006 soit 1,87% alors qu'elle n'a été de 0,93% pour la commune entre 1999 et 2006.</p> <p>Le scénario retenu correspond au souhait de la municipalité affiché dans la PADD de porter et stabiliser sa population à 1500 habitants. Le besoin en logements induit par cette croissance et la prise en compte du desserrement des ménages est évalué à 180logements à l'horizon 2020 permettant d'accueillir 293 habitants supplémentaires.</p> <p>Par ailleurs, la justification du projet évalue un besoin d'espace urbanisable de l'ordre de 43 hectares permettant de construire 175 logements afin d'accueillir 372 habitants la population de la commune atteindrait alors 1550 habitants.</p> <p>Une mise en cohérence de ces hypothèses entre ces différentes hypothèses est nécessaire. En l'état, les besoins fonciers affichés sans tenir compte de la quarantaine de logements vacants présents sur le territoire communal semblent largement surévalués.</p> <p>Selon ces mêmes estimations il apparait que chaque construction se développerait sur des parcelles de 1200 à 1500m2 voire 2500m2. De telles tailles de parcelles doivent être justifiées comme le prévoit l'article R123-9 du code de l'urbanisme : soit pour des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif soit pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de zone considérée.</p> <p>Le Rapport de présentation précise que 43ha ont été ouverts à l'urbanisation mais que moins de la moitié de cette surface doit être comptabilisée. Le taux de rétention retenue sur la quasi-totalité des secteurs de la commune (coefficient minorateur de 0,8) devra être justifié. Ce taux de rétention paraît très fort sans pour autant que le coefficient soit</p>	<p>Le projet de résidences pour les seniors a été abandonné par le promoteur. La zone va être déclassée de 1AU en zone A ou N, diminuant ainsi les espaces à construire de 10Ha, passant de 43 à 33 ha.</p> <p>Justification à développer</p> <p>Le coefficient minorateur de 0,8 n'a rien à voir avec la rétention foncière. Le coefficient minorateur correspond aux surfaces d'espaces de voirie, espaces publics,</p>	

<p>étayé par une analyse pertinente [...] L'application de la minoration ne reflète pas la volonté d'une utilisation maximum de l'espace et va à l'encontre du souci de gestion économe des sols en conséquence il est difficile de concevoir un coefficient de rétention foncière pour ces zones</p> <p>La maîtrise des déplacements et de la circulation automobile est très peu mentionnée dans le rapport ainsi que les transports en commune existants sur la commune ou la desservant. La majorité des actifs de la commune fait des trajets quotidiens pour se rendre à leur travail en dehors de la commune générant l'usage toujours plus important de l'automobile. La collectivité propose une offre alternative favorisant les déplacements doux. une réflexion sur les modes de déplacements et de cheminements reliant les différentes zones d'urbanisation en centre bourg, à l'école ou aux commerces reste à mener. Des dispositions réglementaires telles que les emplacements réservés inscrits sur le plan de zonage permettraient de concrétiser la mise en place de points d'échanges intermodaux en liens avec les lieux de développement urbains et les moyens de transport en commun existants ou à créer. Cette action s'inscrirait dans un réel souci de développement durable.</p> <p>La collectivité se doit de mieux préciser son projet de développement et d'intégrer effectivement dans son projet de PLU les besoins supplémentaires en équipements et services induits par l'augmentation de population souhaitée.</p> <p>Les milieux naturels et les incidences du projet sur l'environnement.</p> <p>Aucune territorialisation des enjeux permettant de caractériser et d'inventorier la faune et la flore présentes sur la commune n'apparaît. La mise en avant de la trame verte doit inciter à une réflexion à l'échelle du territoire intercommunal afin de donner une cohérence à la préservation des corridors écologiques</p> <p>La collectivité a choisi de conforter ou d'étendre l'urbanisation des six hameaux présents sur le territoire communal en plus de l'extension prévue sur le bourg. La rapport de présentation fait état d'un projet de réalisation d'un réseau d'assainissement collectif et d'une station d'épuration qui recueillerait les effluents du bourg et du hameau de Miqueu. Ce projet est soumis à la même enquête publique que le PLU néanmoins aucun échéancier de raccordement des zones urbaines ou à urbaniser n'est présenté.</p> <p>Par ailleurs au vu de la capacité d'accueil de ces différents secteurs, il apparaît que la collectivité privilégie le développement de l'urbanisation de façon relativement importante sur les hameaux non équipés en assainissement collectif tels que Artiguillon ou liard-Pillet. Ces secteurs pourraient à terme accueillir chacun une centaine de logements augmenté</p>	<p>équipements associés à chaque terrain ouverts</p> <p>Revoir justification de la rétention foncière</p> <p>Développement du chapitre transport</p> <p>Saint Germain est une commune rurale multi sites où les déplacements motorisés sont dominants vue la grande surface du territoire communal.</p> <p>La desserte par les transports en commune ne favorise pas leur utilisation par les habitants (inadéquation entre horaires de travail et horaires de desserte).</p>	
---	---	--

	<p>pour le hameau de Liard-Pillet, de la réalisation d'une résidence pour personnes âgées s'étendant sur près de 5 hectares. Aucune mention de l'incidence éventuelle sur le réseau hydrographique et les milieux naturels de la multiplicité de rejets d'effluents de diverses natures engendrée par ces projets de développement n'apparaît. Il est seulement indiqué pour la zone ouverte à l'urbanisation au nord du secteur Liard-Pillet que les secteurs sensibles identifiés au titre des ZNIEEF et des réglementations Natura 2000 se localisent loin de Liard Pillet et ne seront par conséquent de quelques manières de se soit affectés par le développement de l'urbanisation.</p> <p>Le chapitre traitant des mesures compensatoires du PLU sur l'environnement contenu dans le rapport de présentation doit comporter l'évaluation des incidences des orientations du PLU sur l'environnement comme le prévoit l'article R123-2 4° du code de l'urbanisme. Le contenu de ce chapitre très succinct ne répond que partiellement aux prescriptions du code de l'urbanisme. [...] Toutefois aucune des mesures compensatoires préconisées tels que des aménagements spécifiques au travers des orientations d'aménagement ou des dispositifs réglementaires en prévoyant par exemple des emplacements réservés sur le plan de zonage pour la mise en place de bassin de rétention</p> <p>Natura 2000 Le dossier de PLU ne comprend pas d'évaluation environnementale au sens de l'article L.121-10 du CU. Cette évaluation est obligatoire pour les PLU susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement compte tenu de superficie du territoire auxquels ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés. Si la majorité des projets d'extension urbaine souhaitée par la collectivité sont assez éloignés des zones naturelles sensibles, le renforcement de l'urbanisation des hameaux de Barbannes et Boyentran, anciennes zones NB du POS pourraient avoir une incidence sur la zone Natura 2000 située à proximité.</p> <p>Par ailleurs, une orientation du PADD en matière de développement économique concerne l'intégration du site archéologique de Brion, qualifié dans le rapport de présentation de centralité à vocation historique et touristiques en renforcer et à développer comme un atout majeur de développement pour la commune. Ce site étant implanté au sein de la zone Natura 2000, il y aura lieu de vérifier que les incidences des aménagements projetés est acceptable au regard des objectifs de conservations du site (cf. article L414-4 du code de l'environnement).</p> <p>Les milieux naturels et les incidences du projet sur l'environnement. Eau et assainissement</p>	<p>Compléments à apporter : Justification du rapport de présentation OA</p>	
--	---	---	--

	<p>De manière générales la Plu doit démontrer sa compatibilité avec les dispositions du SDAGE approuvé le 1/12/2009 et du SAGE nappes profondes en Gironde approuvé par arrêté préfectoral du 25/11/2003 [...]</p> <p>En complément de la carte des zones d'assainissement collectif insérée dans le rapport de présentation, il serait nécessaire pour une bonne compréhension de l'ouverture des zones à l'urbanisation, conformément à l'article L.123-1 11 ° alinéa du code de l'urbanisme, que le PLU présente le zonage issu du schéma directeur d'assainissement en indiquant pour ce qui concerne l'assainissement individuel, filière préconisée selon les caractéristiques des sols et leur faculté à l'autoépuration. [...]</p> <p>La prise en compte des risques et des nuisances PPRI approuvé par arrêté préfectoral le 16/06/2003 : à annexer au PLU Défense incendie : Le SDIS de la Gironde signale les secteurs dépourvus de toute défense, notamment pour ce qui concerne les zones d'urbanisation futures (AU) L'attention de la collectivité est attirée sur la responsabilité du maire et l'obligation de réaliser ces équipements préalablement à toute autorisation d'urbanisme. La commune étant classée dans le dossier départemental des risques majeurs, une attention particulière doit être apportée à la mise en œuvre sur l'ensemble du territoire communal des mesures de prévention contre l'incendie en application de l'arrêté préfectoral de 11 juillet 2005 portant règlement de protection de la forêt contre les incendies.</p> <p>Buit Le rapport de présentation doit indiquer que le commune de Saint Germain est concernée par les arrêtés préfectoraux du 30 mai 1996 et du 30 janvier 2003 qui ont défini le classement des infrastructures de transport terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments et classent la RD1215 en catégorie 2 et 3..</p>	<p>Des compléments seront apportés</p> <p>Des compléments seront apportés</p> <p>OK</p> <p>OK</p>	
<p>les orientations d'aménagement</p>	<p>Le document ne donne pas une réelle connaissance des conditions d'équipement de la zone comme demandé à l'article R123-6 2°paragraphe du code de l'urbanisme.</p> <p>La simple présentation d'un principe de déserte routière ne saurait répondre aux objectifs assignés par cet article notamment en matière de programmation d'ouverture à l'urbanisation, de mise en œuvre des équipements nécessaires , en précisant le cas échéant si l'urbanisation peut-être subordonnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou à la réalisation de constructions isolées si elles sont faites sur des terrains suffisamment desservies (après avoir défini quels sont les aménagements et équipements nécessaires à la zones constructibles).</p>		

<p>Traduction réglementaire</p>	<p>Règlement graphique</p> <p>Les hameaux zonés en zones UB apparaissent à l'heure actuelle peu urbanisés. Certains de ces secteurs auraient pu faire en partie l'objet d'un classement en 1Au afin d'y prévoir une organisation d'ensemble permettant une forme urbaine maîtrisée soucieuse d'une gestion économe de l'espace et d'une optimisation des équipements publics.</p> <p>En dehors du bourg et du hameau de Miqueu, le raccordement au réseau d'assainissement des autres hameaux zonés en U n'est prévu qu'à long terme. La lecture combinée des articles L111-4 et R123-5 du code de l'urbanisme demanderait cependant qu'un assainissement collectif soit prévu.</p> <p>La présence de bâtiments agricoles en zone U nécessiterait que des distances de réciprocité soient définies par le règlement. Le code rural dans son article L111-3 prévoit que dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement spécifiques puissent être édictées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées ; ces règles sont fixées par le PLU.</p> <p>Ces prescriptions doivent être précisément justifiées dans le rapport de présentation. De telles précisions seraient aussi nécessaires en zone A pour les bâtiments repérés pouvant faire l'objet de changement de destination.</p> <p>La volonté de la collectivité de développer des cheminements alternatifs à l'automobile affichés dans la PADD devrait trouver une traduction réglementaire sous forme d'emplacements réservés sur le plan de zonage.</p> <p>Certaines zones N, dont l'objectif principal paraît résider dans le détachement d'habitations des zones A n'apparaissent pas justifiées. Le rapport de présentation devra très précisément expliquer et justifier ce zonage. Il est rappelé par ailleurs que le siège d'exploitation agricole est l'outil qui participe à la mise en valeur du potentiel agronomique des sols ; il doit donc être en A</p> <p>Les micro zones N présents au sein de la zone A sont à justifier au cas par cas. Si elles sont maintenues leur délimitation doit être circonscrite au terrain d'assiette servant au calcul de la taxe foncière.</p> <p>Il serait nécessaire que l'ensemble des zones humides ainsi que celles</p>	<p>Certes, cependant il n'est écrit nulle part dans le code de l'urbanisme que l'assainissement est nécessaire pour définir une zone Urbaine dans un document d'urbanisme.</p> <p>Difficile à appliquer que le siège se trouve en à l'intérieur de l'agglomération dense et multi fonction.</p> <p>Complément de justification Le zone N correspond au terrain d'assiette servant au calcul de la taxe foncière de chaque construction non liée à l'agriculture en zone A</p>	<p>Règlement.</p>

	faisant l'objet d'un classement en ZNIEFF ou Natura 2000, soit repérées en N indicé associées à un règlement strict en vue d'une meilleure protection.		
	<p>Règlement graphique</p> <p>Observations générales pour les articles 1 et 2, et les articles 3 et 4</p> <p>Observations pour les zones :</p> <p>Zone AU : le règlement prévoit la réalisation des logements sociaux, projet qui n'a jamais été évoqué ni dans le rapport de présentation ni dans la PADD, ni dans les orientations d'aménagement. Il conviendra de mettre ces documents en cohérence.</p> <p>Zone A : le contenu de l'article R123-7 se suffit à lui-même pour ce qui concerne les autorisations d'occupation du sol sans qu'il soit besoins d'en complexifier la lecture. <i>les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.</i> <i>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.</i> <i>L'écriture du règlement écrit est à revoir dans son ensemble il doit être expurgés de toute disposition sans objet ou illégale.</i></p> <p>Zone N : il serait plus judicieux de zoner en U les secteurs réservés aux activités sportives.</p> <p>Zones Nes : il conviendra de compléter le règlement afin que les équipements de production d'énergie solaire autorisées sur cette zone respectent les dispositions de l'arrêté préfectoral de 11/07/2005 portant règlement de protection de la forêt contre les incendies.</p>		
Annexes	<p>Sont à compléter en références aux articles R123-13 et R123-14 :</p> <p>Bruit : l'article R123-13 précise que les annexes indiquent à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphique, s'il y a lieu : <i>13° Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement ;</i> Article R123-14</p>	OK	Documents annexes et Plans de Zonage

	<p>5° D'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ; Cette partie doit être complétée et reprendre les arrêtés du 3/05/1996 et du 30/01/2003</p> <p>Prise en compte du risque inondation Le PPRI approuvé par arrêté préfectoral du 16/06/2003 est à annexer (document graphique et règlement écrit)</p> <p>Annexes sanitaires Les annexes sanitaires doivent être complétées par le schéma du réseau d'eau potable ainsi que le schéma directeur d'assainissement des eaux usées et des systèmes d'élimination des déchets, ...</p> <p>Servitudes d'utilité publique : Le recueil des servitudes sera compléter par la liste des gestionnaires desdites servitudes</p>	OK	
<p>Service Interministériel de Défense et de Protection Civiles</p>			
	<p>Secteurs à ouvrir à l'urbanisation</p> <p>La zone 1AU du Bourg Barbannes est partiellement pourvue d'une défense incendie. Il convient de réaliser la défense incendie de ce secteur pour permettre aux pompiers de disposer de 120m³/h pendant 2 heures à moins de 200m de chaque parcelle.</p> <p>La zone 1AU d'Artiguillon et la zone 1Au de Liard Pillet sont dépourvues de toute défense. Il convient de réaliser la défense incendie de ce secteur pour permettre aux pompiers de disposer de 120m³/h pendant 2 heures à moins de 200m de chaque parcelle.</p> <p>Les risques naturels Risque feu de forêt La commune en raison de sa surface boisée et du nombre de départs de feux enregistrés est classée dans le dossier départemental des risques majeur comme étant exposée au risque feu de forêt.</p> <p>Risque inondation La commune étant classée dans le dossier départemental des risques</p>	<p>Intégration des différentes réglementations dans le rapport de présentation et le règlement.</p>	

	<p>majeurs, comme exposée au risque Inondation, il convient d'annexer au PLU le PPRI. Bien que le risque inondation ait été pris en compte pour l'urbanisation future, il convient de rester vigilant en matière d'aménagements légers ou temporaires pouvant soumettre des biens publics ou privés à cet aléa.</p>		
CONSEIL GENERAL DE LA GIRONDE			
	<p>Avis favorable mais demande de bien vouloir prendre en compte dans la mesure du possible les observations suivantes.</p> <p>Rapport de présentation <u>Marge de recul</u> de part et d'autre des axes de la voirie départementale pour l'implantation de nouvelles constructions selon les normes :</p> <p>Hors agglomération :</p> <p>RD 1° catégorie : RD1215 Habitation : 35m de l'axe Autres : 25m de l'axe</p> <p>RD 2° catégorie : RD4 et 204 Habitation : 25m de l'axe Autres : 20m de l'axe</p> <p>RD 3° catégorie : RD203 et 204^{E1} Habitation : 15m de l'axe Autres : 10m de l'axe</p> <p>RD 4° catégorie : RD4 (à l'ouest de la RD1215), AE1, 4^{E2} et 204^{E2} Habitation : 10m de l'axe Autres : 8m de l'axe</p> <p>La RD1215 est classée route à grande circulation. En conséquence elle est soumise à l'article L.11-1-4 du Code de l'urbanisme : recul 75m.</p> <p>Ce recul peut être réduit par la réalisation d'une étude justifiant en fonction des spécificités locales, d'une implantation compatible avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et du paysage. En tout état de cause, le Département ne souhaite pas que le recul soit réduit à moins de 35m de l'axe pour les habitations et 25m pour les autres constructions en dehors des agglomérations.</p> <p>Le classement des RD devra être reporté dans le rapport de présentation et les marges de recul qui s'y appliqueront dans le règlement d'urbanisme.</p>	OK	

	<p><u>Accès sur les RD hors agglomération :</u> Les nouveaux accès sur les RD 1° et 2° catégorie sont interdits. Les nouveaux accès sur les RD 3° et 4° catégorie pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent.</p> <p>Le centre routier départemental devra être systématiquement consulté pour avis pour tout PC ou autorisation d'urbanisme entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur RD. Les prescriptions relatives à la création ou à l'aménagement d'accès sur RD sont à intégrer par la commune dans le règlement. De manière générale il convient de ne pas étendre l'urbanisation hors agglomération le long des RD.</p> <p><u>Servitudes d'alignement et emplacements réservés</u></p> <p>Les servitudes d'alignements qui existent en agglomération le long des RD ne correspondent plus à des projets du Conseil Général. La commune peut si elle le désire les remplacer par des emplacements réservés à son bénéfice. Dans le cas contraire le conseil général n'en demande pas le maintien.</p> <p>L'ER n°3 pour la déviation de la RD1215 afin de sécuriser la traversée de Liard reste à confirmer. Une étude complémentaire à celle menée pour la déviation de Queyrac (Lescapon) –Gaillan Médoc et Lesparre Médoc est en cours. Les solutions envisagées portent sur l'aménagement de la traversée de Liard par la RD1215 et la déviation de ce hameau par l'Ouest. S'il est maintenu, l'emprise de cet emplacement réservé devra porter sur une largeur de 50m et le tracé devra probablement être modifié.</p> <p>En tout état de cause, il convient de ne pas multiplier les accès sur la RD1215 pour des constructions nouvelles qui prendraient place dans ce hameau, mais plutôt de rechercher à regrouper ces accès sur des dessertes existantes, présentant des distances de visibilité suffisantes par rapport aux vitesses pratiquées sur cette RD.</p> <p>Ces adaptations pourront être apportées dans le cadre de la mise en compatibilité du document d'urbanisme de Saint Germain d'Esteuil, concomitante à la déclaration d'utilité publique qui sera prise par le préfet pour le projet de déviation.</p> <p>L'ER 4 pour l'aménagement du carrefour des RD 4 et 204 au bourg d'Artiguillon est à inscrire au bénéfice de la commune.</p> <p>Il convient d'inscrire un ER d'une emprise de 150m² au bénéfice du département pour la mise en sécurité du carrefour des RD4 et 4^E2.</p>	<p>OK : création d'une ER n°5</p>	<p>Rapport de présentation / zonage / annexes</p>
--	---	-----------------------------------	---

Pour ces aménagements routiers, il convient de s'assurer que l'article « occupations et utilisations des sols admises » du règlement des zones concernées par ces travaux prévoit bien la possibilité de réaliser des affouillements et exhaussements de sol nécessaires. Cette disposition s'applique également pour les zones N et A.

Espaces boisés classés :

Les EBC doivent être délimitées le long des RD de façon à préserver la sécurité et le bon entretien de ces routes.

Une distance de 10m est donc préconisée entre la limite d'emprise de la voie et les EBC.

Zones urbaines et agglomération :

Il est souhaitable pour des raisons de cohérence que l'ensemble des zones urbaines du PLU et des zones à urbaniser au fur et à mesure de leur occupation soient classées en agglomération.

Le cas échéant, le déplacement des panneaux d'agglomération est réalisé par les services du CG à la demande du maire suite à un arrêté municipal.

Il convient d'étudier la faisabilité d'un classement en agglomération des zones urbanisées :

UB au bourg d'Artiguillon le long de la RD4 au Nord, afin d'intégrer la totalité de la zone.

UB au lieu dit Les lagunes le long de la RD4E1 à l'Ouest afin d'englober l'ensemble de la zone.

UB traversant les hameaux de Miqueu et Guibeau le long de la RD4.

1AU au lieu dit Terres Noires dès son ouverture à l'urbanisation pour la traversée du hameau de Liard le long de la RD1215.

UB au hameau du gay-La Chapelle, cette section de la RD204E1 étant sinueuse et étroite

UB au lieu dit Le bourg-Barbannes sur la RD4 vers le Sud, afin d'englober cette zone située au droit du lieu dit le Foura dès l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU.

Ce qui permettrait de ne pas appliquer les marges de recul prescrites de part et d'autre des axes de voirie départementale hors agglomération pour l'implantation des nouvelles constructions qui ne conviennent pas aux zones urbanisées.

La légende du plan de zonage doit être complétée par les figurés de la zone de bruit et de la limite de l'article L.111-1-4 de la RD1215.

	<p>La prise en compte de la gestion de l'eau et de l'assainissement Alimentation en eau potable Une étude de diagnostic programmée en 2010 au titre du SAGE Nappes profondes de la Gironde fait le bilan des besoins et des ressources des collectivités à l'horizon de 15 ans. Elle devra servir d'indicateur de faisabilité lors de l'élaboration des documents d'urbanisme</p> <p>Assainissement non collectif Le cas échéant le règlement d'urbanisme devra prescrire une taille suffisante de parcelle constructible pour l'implantation d'une installation s »assainissement non collectif.</p>		
<p>CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA GIRONDE</p>			
	<p>Rapport de présentation : Le rapport de présentation ne comporte pas de diagnostic agricole apte à vous permettre d'avoir une vision prospective de cette activité ni à émettre les besoins répertoriés en agriculture comme le prévoit l'article L.123-1 du code de l'Urbanisme.</p> <p>L'identification des exploitations d'élevage présentes sur le territoire est primordiale au regard du périmètre inconstructible que leurs bâtiments et annexes génèrent au titre de l'article L111-3 du code rural repris dans l'article 204 de la loi SRU et du règlement sanitaire départemental. Il est indispensable de localiser ces périmètres sur la carte des sièges d'exploitation et de vérifier sur le plan de zonage qu'il n'existe pas d'impossibilité à bâtir dans un périmètre de 50 ou 100m selon la catégorie et la taille du cheptel.</p> <p>Règlement Article A2 : L'alinéa 2.1 prévoit d'imposer que les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole soient implantées sur les terres d'exploitation. Cette exigence est sans fondement et peut contraindre la construction d'une habitation dont la nécessité pour l'exploitation agricole est avérée. En effet, une exploitation n'est pas toujours propriétaire à son nom des terres qu'elle exploite. Ainsi par exemple une exploitation exploitant l'ensemble des terres dans le cadre d'un fermage ne sera pas en mesure de construire sur ces dernières qui ne lui appartiennent pas. De plus, cette exigence est inapplicable dans la cadre de l'instruction des demandes d'autorisation de construire du fait que les titres de propriétés ne font pas partie des pièces obligatoire à fournir par le pétitionnaire. Supprimer l'alinéa.</p>		

INAO			
	<p>Dans ensemble, le projet de PLU respecte les secteurs classés en AOC. La majorité des vignes de la commune est ainsi protégée de l'urbanisation.</p> <p>Les orientations d'urbanisme et d'aménagement développées dans le PADD identifient un enjeu majeur traduit par la préservation des espaces agricoles. Identifiées comme activité économique essentielle, la viticulture est également reconnue comme atout paysager structurant le territoire communal et comme un élément du patrimoine local permettant de contenir et de rythmer l'urbanisation.</p> <p>Au regard du zonage, si quelques parcelles de vignes apparaissent identifiées en zones à urbaniser à court ou moyen terme, elles sont pour la plupart enclavées dans l'urbanisation et en conséquence ce classement n'appelle pas d'objection de l'institut (zone UB de Liard-Pillet, zone 1AU la Fontaine, zone UB Lapeyre)</p>		
RTE			
	<p>Aucune observation</p> <p>Les ouvrages d'énergie électrique Haute Tension indice B ($\geq 50kV$) sur le territoire de la commune sont bien reportés sur le plan de servitudes.</p> <p>RTE n'est pas habilité à donner des informations pour les ouvrages d'une tension inférieure à 50000 volts.</p>		