

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CREONNAIS

MADIRAC

Elaboration du PLU prescrite par D.C.M. du 26/02/2013
Projet de PLU arrêté par D.C.C. du 13/10/2015
Dossier soumis à Enquête publique du 13/02/2016 au 16/03/2016
PLU approuvé par D.C.C. du 12/07/2016

PLAN LOCAL d'URBANISME

1.2 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

sarl METROPOLIS, atelier d'urbanisme
10 rue du 19 mars 1962
33 130 BEGLES



ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MADIRAC

Consultation des Personnes Publiques Associées

Personnes Publiques	Observations formulées par les personnes publiques	Avis du Comité de pilotage	Documents modifiés
AVIS DE L'ETAT			
Compatibilité avec le SCOT	Taux de croissance retenu par la commune est sensiblement supérieur aux orientations fixées par le SCOT pour la CDC du Créonnais. La future consommation d'espace par logement est encore supérieure à celle prévue par le SCOT.	Les capacités d'accueil du PLU de Madirac seront revues sans que l'économie du PADD soit remise en cause : les surfaces de la zone UC seront réduites notamment aux Mignons et à Peillot	Rapport de présentation
Prise en compte des risques	Risque inondation : le diagnostic ne permet pas d'identifier le véritable niveau de risque et la nécessité ou non d'introduire dans ces zones des règles de mises en sécurité des biens à l'occasion des permis de construire.		
Rapport de présentation	Diagnostic Page relative à la situation géographique : il est indispensable de mentionner : commune de Madirac appartient à la Communauté de communes du Créonnais qui a acquis la compétence « élaboration des documents d'urbanisme depuis l'arrêté préfectoral du 18 février 2015 » Page 11 : carte sans titre ni légende Page 19 : coupure d'urbanisation indiquée n'existe pratiquement plus en 2015 Mobilité Il n'est pas fait mention du lieu où travaillent les actifs, ni de leur relation à l'agglomération bordelaise dont la zone d'influence conditionne fortement la mobilité des habitants de la commune de Madirac. Perspective d'accueil de population Page 94 : démonstration relative aux prévisions de croissance démographique (hypothèse haute) : floue et mal argumentée. Explication du projet – Potentiel urbanisable Le potentiel urbanisable prévu dans le B « explication du projet », page 120 est contradictoire avec les perspectives d'accueil évoquées à la page 94. De plus le tableau est incomplet (ne prend pas en compte la superficie de la zone 1AUH2 des « Reynauds » de 4700m². La ligne relative à la zone 1AUs (1,19 ha) ne comptabilise aucun	Les modifications du diagnostic seront apportés pour l'approbation du PLU	Rapport de présentation

	logement prévu car, dans le tableau, il est écrit que cette zone ne concerne que l'activité des services (contradictoire avec ce qui est écrit aux pages 155 du rapport, page 7 des orientations d'aménagement et de programmation et page 47 du règlement écrit où la réalisation de logements est effectivement autorisée, sans par ailleurs être clairement quantifiées. Ligne concernant une zone UH (tableau page 120) que l'on ne retrouve pas ensuite dans le règlement graphique et écrit. Ces contradictions entraînent une sous-évaluation certaine du potentiel constructible. <u>Schéma départemental des gens du voyage</u> Le rapport doit donner des précisions sur les solutions susceptibles d'être mises en œuvre au niveau de l'intercommunalité pour garantir l'implantation d'aire d'accueil. <u>Défense incendie</u> Insuffisance du réseau. Toute construction nouvelle dans un secteur insuffisamment équipé engagerait en cas de sinistre la responsabilité du maire. <u>Ressource en eau potable</u> Les éléments figurant dans le dossier ne permettent pas de vérifier le respect de l'équilibre entre les prélèvements et la ressource disponible, compte tenu des perspectives de développement de Madirac et au regard de celles des autres communes du syndicat intercommunal avec lesquelles la ressource en eau est partagée. <u>Station d'épuration</u> Page 64 : le rapport n'aborde pas quelle sera la part de rejets de la commune dans la station d'épuration de Cambes compte tenu de son projet et si celle-ci est en capacité de les recevoir. <u>Divers</u> Page 74 et 80 : commune de Blaye à la place de Madirac		
Orientations d'aménagement	<u>OAP secteur Carpe-Sud</u> Page 5, réseaux : il n'apparaît pas clairement que le secteur concerné par l'OAP est correctement desservi. Doute concernant cette desserte entre ce qui est mentionné dans l'OAP et ce qui est mentionné dans le rapport page 155. Dans la légende figurant dans le schéma de principe (page 7), il existe des emplacements réservés et des espaces boisés classés en projet que l'on retrouve ni dans le schéma, ni sur le plan de zonage.	L'OAP du secteur du Carpe Sud sera modifiée pour lever l'ambiguïté sur la desserte de ce secteur.	OAP
Plan de zonage	<u>Zone U</u> Page 64 du rapport : Secteur des Mignons, classé en zone UC est concerné par l'assainissement individuel.	Le secteur des Mignons fera l'objet d'une sectorisation particulière (UC*) pour signifier que le secteur est en assainissement individuel, que l'aptitude des sols y est mauvaise et qu'il n'y a pas d'exutoire pérenne (fossé toujours	Rapport de présentation, Zonage et Règlement

	Dans ce secteur les sols présentent une mauvaise aptitude à l'assainissement individuel. Il est rappelé que les dispositifs conduisant à un rejet dans le milieu hydraulique superficiel ne peuvent être admis qu'à titre exceptionnel et uniquement en présence d'un exutoire pérenne (exclut l'usage des fossés existants.) Le développement de l'urbanisation linéaire est à éviter le long des voies départementales. La constructibilité de cette zone apparaissant comme substantielle, un réexamen de son ouverture à l'urbanisation apparaît nécessaire.	en eau toute l'année), que les possibilités de constructions sont limitées, le long de la RD14 correspondant à un secteur de constructions isolées (cf. SCOT). La capacité d'accueil du secteur des Mignons dans le PLU de Madirac sera donc réduite.	
Règlement d'urbanisme	Il appartient à la commune de veiller à n'inscrire dans le règlement que des prescriptions cohérentes avec son projet d'urbanisme et le PADD, justifiées dans le rapport et clairement énoncées sans risquer d'entraîner ces interprétations sources de contentieux. Il existe des règles peu favorables à la gestion économe de l'espace telles que : -celles relatives aux implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle (zone UA page12). -certaines emprises au sol, faibles (30%) en zone UB (article UB9) et 25 % en zone UC (UC9). -l'article 10 de la zone UA : prévoit une hauteur des constructions maximales de 6 mètres à l'égout du toit ce qui interdit toute construction en R+1 alors que le diagnostic de ce centre-bourg fait mention de bâti ancien en R+1. L'interdiction de toutes les constructions en R+1 sur le territoire communal est contraire à la gestion économe de l'espace. Le préambule de la zone UC introduit un secteur UC* qui n'est pas présent sur le plan de zonage. Certaines formulations faisant appel à la subjectivité sont déconseillées « les voies en impasse sont à éviter » (article UA3 – voirie). Certaines prescriptions sont difficilement compréhensibles (artUA7-.4 – les annexes des constructions principales d'une superficie inférieure à 25 m² devront être implantées sur la limite séparative et/ou adossées à la construction existante en limite séparative sur l'unité foncière voisine). Dans l'article UA12, le terme « opération d'ensemble » n'est pas	Les prescriptions du règlement du PLU seront revues en fonction des observations.	Règlement

	défini ni précisé. En secteur 1AUh et AUs (article 6 – page 49) : « le recul de 15m des voies publiques ou privées dans le cadre de la recherche d'une orientation optimisée de la construction vis-à-vis de l'ensoleillement » n'est pas justifié et conduit à une faible densité de la zone. En zone A (page 60) On ne retrouve pas sur le zonage ni dans le rapport la disposition relative à l'article L123-1-5-7° (nouveau L151-19). Aucune construction n'est repérée et ne peut donc faire l'objet d'un changement de destination. Article A2 : les gîtes et camping à la ferme ne font pas partie des catégories de constructions prévues par le code de l'urbanisme. En zone N (page 66), il convient de préciser que seules les habitations peuvent faire l'objet d'une extension (art.L151-11 du code de l'Urbanisme).		
Annexes	<u>Saturnisme</u> Il convient d'indiquer que la totalité de la commune est soumise au risque d'exposition au plomb (arrêté préfectoral du 22 décembre 2000) <u>Zone de bruit le long de la RD10</u> La commune est concernée par le classement sonore d'infrastructures terrestres (arrêté préfectoral du 06 avril 2011). Les annexes du PLU sont à compléter par éléments mentionnés aux articles R 123.13 13° et R 123.14.5° du Code de l'Urbanisme.	Les annexes seront complétées.	Annexes
Conclusion	Le projet sans l'argumenter de manière complète et précise est basé sur des prévisions démographiques bien au-delà du SCoT de l'agglomération bordelaise. De surcroît les possibilités d'urbanisation sont majorées par rapport à ces mêmes prévisions. Il s'en suit une ouverture à l'urbanisation peu dense et très consommatrice d'espace, en décalage avec la structure de la commune telle qu'elle a été appréciée et préservée dans le SCoT.		
INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITE			
	Il convient de rappeler en préalable que précédemment la commune ne disposait pas de document d'urbanisme et qu'elle a été soumise à une forte pression de développement des constructions ces vingt dernières années, principalement de type pavillonnaire, fortement consommatrices d'espaces et favorisant le	Les capacités d'accueil du PLU de Madirac seront revues sans que l'économie du PADD soit remise en cause : les surfaces de la zone UC seront réduites notamment aux Mignons et à Peillot afin de reverser des parcelles en vignes en zone agricole.	Zonage et rapport de présentation

	développement linéaire de l'urbanisation. Au regard du PADD, la commune souhaite clarifier les objectifs de développement urbain en centrant les orientations de développement autour du bourg et en maîtrisant l'urbanisation des hameaux de Peillot, les Raynauds et les Mignons. Ailleurs, il s'agit pour la commune de « procéder à une simple gestion de l'urbanisation ». Si cet affichage est louable sur la forme, sur le fond, le développement prévu s'applique à la totalité des secteurs urbanisés de la commune à l'exception de trois constructions isolées qui seront concernées par la « simple gestion de l'urbanisation ». Le diagnostic agricole réalisé dans le Rapport de présentation est établi principalement sur la base des données issues du recensement agricole qui ne reflètent pas l'occupation du sol du territoire et de ses dynamiques (cf. page 27). Ainsi concernant la viticulture d'AOC, il convient de préciser que sur les 77 hectares délimités en AOC, 35 sont plantés en 2014 (superficie exploitée stable depuis 2010) et cultivés par 5 exploitations différentes. Pour « conforter l'activité agricole », les documents et illustrations visés sont périmés (version 2011 pages 18 et 83) et à mettre à jour dans la mesure où le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise a fait l'objet d'une révision et est approuvé depuis le 13 février 2014. Les analyses menées dans la 4^{ème} partie en vue de définir le modèle de développement de la commune apparaissent comme critiquables. Les calculs de logements nécessaires liés à la baisse du nombre de personnes par ménage manquent de cohérence. Croissance de population : hypothèse haute retenue par la commune sans justification autre que la poursuite du développement constaté précédemment en l'absence de document d'urbanisme et sans mise en perspective à l'échelle de la Communauté de Communes notamment. Dans 5^{ème} partie –explications des orientations et du projet du PLU : capacité des espaces disponibles pour la réalisation de nouveaux logements et l'accueil de nouveaux habitants en zones U et AU sont de 4.78 ha = 34 logements, plus du double de l'hypothèse la plus haute dont les éléments de justification font		
--	---	--	--

	défaut. P121 : il est affirmé que cette capacité d'accueil au regard du plan de zonage est « incompressible » car il ne s'agit pas de zones constructibles « dans une logique d'extension de l'urbanisation, mais dans une logique de renforcement des zones déjà considérées comme constructibles par le travail en amont des élus pour mettre les réseaux en capacité suffisante ». Cette affirmation pas acceptable : plusieurs parcelles encore plantées en vignes et délimitées en AOC sont identifiées en zone U ou AU. La seule capacité des réseaux ne peut être un argument suffisant pour l'ouverture à l'urbanisation de parcelles agricoles délimitées en AOC. L'identification d'une zone 2Aux sur près de 3 ha au lieu-dit Jos sur des parcelles plantées en vignes, délimitées en AOC n'est aucunement justifiée. Par ailleurs, les multiples erreurs de rédaction, comme la référence à la commune de Blaye page 80 ou encore la mention de la délivrance de « 20 permis par an entre 2005 et 2012 » page 96 alors qu'il s'agit d'un total de 20 permis de construire sur cette période, perturbent grandement la compréhension du document.		
Conclusion	Au regard des multiples incohérences du document et le manque de justification de la consommation d'espaces délimités en AOC et en production : avis défavorable au projet de PLU tel qu'il est présenté.		
SYSDAU			
1. Compatibilité du projet de PLU avec les dispositions retenues dans le SCoT	<u>Métropole Nature</u> Les différentes composantes du socle agricole, naturel et forestier, identifiées par le SCoT ont été intégrées dans le projet du territoire. - Les Terroirs viticoles protégés ont été repris dans un zonage spécifique d'espaces agricoles génériques A. La question du développement oenotouristique, prévu par le SCoT est rendu possible sur l'ensemble des zones A par l'autorisation, sous réserve de constructions de types « gites ruraux ». <u>Métropole Responsable</u> Du point de vue du respect des capacités de développement fixées par les enveloppes urbaines 2030 du SCoT : - Les secteurs de constructions isolées définis par le SCoT n'ont	Les capacités d'accueil du PLU de Madirac seront revues sans que l'économie du PADD soit remise en cause : les surfaces de la zone UC seront réduites notamment aux Mignons et à Peillot afin d'être compatibles avec les orientations du SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise.	

	pas été repris par le projet de PLU, contrairement à la volonté annoncée dans le PADD de maîtriser l'urbanisation des hameaux. Le règlement et les capacités de densification offertes par le zonage sur ces secteurs de hameaux permettent un nombre important de constructions. De plus, un secteur de développement 1AUh2, permettant la réalisation de 6 constructions (densité de 650m² par logement), est prévu sur le hameau des Raynauds, inscrit au SCoT en secteurs de constructions isolées. Du point de vue du respect des objectifs de réduction et de rationalisation de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers du SCoT Habitat : - Une étude des capacités de mutation et de renouvellement urbain a été réalisée mais elle ne précise pas la prise en compte ou non des capacités de développement offertes par les éventuelles divisions parcellaires. - Les objectifs de réduction de consommation des sols ne sont pas clairement exprimés dans le document. - Les objectifs de consommation moyenne par nouveau logement ne sont pas clairement présentés. - Le projet permet la réalisation, à minima de 34 logements ce qui est déjà supérieur aux besoins en logements exprimés dans le rapport de présentation. En effet, le rapport de présentation présente un scénario de croissance soutenu de 1,6% et pour cela des besoins de 16 logements supplémentaires. Le chiffre de 1,6% de croissance est supérieur aux objectifs fixés par le SCoT. Les 34 logements réalisés permettraient l'accueil de 87 habitants supplémentaires et la population communale passerait ainsi de 190 à 277 habitants d'ici 2025 soit un taux de croissance supérieur à 2,5% par an. - Le secteur 1AUs de Le Carpe est considéré dans le rapport de présentation comme étant destiné à la réalisation d'équipement de service or rien n'empêche la construction de logements dans son règlement. Ceux-ci ne sont pas comptabilisés dans le bilan du projet de PLU. - Le projet prévoit une zone 2AU de 0,5 ha également destiné à la construction de logements. Ceux-ci ne sont pas comptabilisés dans le bilan du projet de PLU. Pour atteindre les objectifs de croissance fixés dans le rapport de présentation (16 logements), il n'est pas nécessaire d'ouvrir de		
--	--	--	--

	nouvelles zones à l'urbanisation. Au regard des disponibilités réelles offertes par le zonage du projet de PLU (sans considérer les potentielles divisions parcellaires) et au regard des objectifs de rationalisation de la consommation des sols prescrits par le SCoT, 750m² par logement le nombre de nouveaux logements est supérieur à 60. Du point de vue de la préservation de la ressource en eau Il aurait été intéressant que le rapport de présentation expose les disponibilités (avérées ou prévisionnelles) de la ressource en eau pour programmer le développement urbain et démographique prévu par la commune. <u>Métropole à haut niveau de services</u> - Le secteur de Jos (2AUX) permet la réalisation de constructions destinées aux activités commerciales. Or celles-ci ne sont pas autorisées par le SCoT sur ce secteur.		
2. Synthèse	Il ressort que le PLU de la commune de Madirac est en accord avec les orientations définies dans les parties Métropole nature et Métropole active du SCoT approuvé mais ne permet pas, en l'état, de concourir à plusieurs orientations des parties Métropole responsable et Métropole à haut niveau de services. Les objectifs démographiques ne sont pas cohérents avec la place qu'occupe la commune dans l'armature urbaine du SCoT. Toutefois, le PLU assure une protection globale du socle agricole, naturel et forestier de la commune par le règlement de ces zones N et A et la préservation des continuités écologiques. Il est noté : - Un développement trop important des différents secteurs de constructions isolées identifiés dans le SCoT. - Des capacités de développement urbain à court ou moyen terme trop importantes et disproportionnées par rapport aux besoins en logement exprimés par le projet de PLU et des objectifs démographiques de la Communauté de communes du Créonnais fixés par le SCoT. - Des capacités de développement urbain à long terme qui ne font que renforcer des capacités de développement déjà largement trop importantes. - Le règlement de la zone 2AUX du secteur de Jos permet l'implantation d'activités commerciales alors que le SCoT		

	n'autorise pas de nouveaux pôles commerciaux sur ce secteur.		
CHAMBRE D'AGRICULTURE GIRONDE			
Rapport de présentation	L'analyse faite sur l'activité agricole et l'espace rural nous interpelle. La formulation utilisée, bien qu'évoquant le besoin de préservation de cette activité, laisse entendre que priorité sera donnée à l'urbanisation ou l'habitat dans le but de réduire les conflits d'usage. Nous demandons clarification du discours. Etant donné les chiffres de l'agriculture, une carte localisant le siège d'exploitation évoqué aurait pu être ajouté au rapport, ainsi qu'une carte de l'occupation agricole des surfaces actuelles (activités en cours et friches).	Les capacités d'accueil du PLU de Madirac seront revues sans que l'économie du PADD soit remise en cause : les surfaces de la zone UC seront réduites notamment aux Mignons et à Peillot afin de reverser des parcelles en vignes en zone agricole.	Rapport de présentation
PADD	Il ressort de l'examen de projet : part de logements nouveaux a des répercussions en termes de consommation de l'espace, en particulier agricole, pour satisfaire aux objectifs de population.		
Zonage	Le projet se traduit par un zonage U et AU qui prélèvent plusieurs surfaces agricoles exploitées contrairement aux objectifs annoncés par le PADD. Le secteur 1AU Carpe Sud : excepté le constat de présence d'espace agricole sur cette zone, il n'y a pas de justification de cette consommation. Nous regrettons que la commune permette le renforcement de secteurs constructibles à Raynaud (zone 1AU) et demandons qu'ils soient maintenus en zone agricole. La zone 2AU de JOS ne présente aucune justification suffisante en matière de développement économique et de démarche intercommunale. Nous demandons sa suppression et le maintien en zone A. L'absence d'espaces agricoles et naturels dans le SCoT ne signifie pas le faible intérêt des parcelles pour l'agriculture de ces secteurs. L'explication du projet et le calcul de capacité d'accueil des zones U et AU démontre que les zones U suffisent à elles seules (17 logements) pour atteindre les objectifs de l'hypothèse haute de croissance (16 logements). Nous demandons : suppression des zones 1AU consommatrices d'espaces agricoles.	Les capacités d'accueil du PLU de Madirac seront revues sans que l'économie du PADD soit remise en cause : les surfaces de la zone UC seront réduites notamment aux Mignons et à Peillot afin de reverser des parcelles en vignes en zone agricole.	Rapport de présentation et Zonage
Règlement	Article UA2, UB2 et UC2 : surprenant l'autorisation des extensions des constructions à usage agricole en zone UA et UC et non en zone UB. Une localisation de sièges d'exploitations aurait permis	Il n'y a pas de sièges d'exploitation en zone UB (extension urbaine) à Madirac	Rapport de présentation et Règlement

	une clarification. Article A4 : Si le raccordement au réseau public d'eau potable est impossible, il doit pouvoir être fait usage d'un forage à usage unifamilial conformément à la réglementation en vigueur. Nous demandons la suppression de l'obligation de raccordement au réseau d'électricité si cela n'est pas nécessaire à l'exploitation agricole, au regard des coûts de création de réseau. Nous rappelons que les clôtures agricoles sont exonérées de formalité administrative. Au regard des éléments développés, notre Compagnie considère que les intérêts de l'agriculture sont insuffisamment pris en compte, en particulier au regard des surfaces constructibles importantes. En conséquence nous émettons un avis défavorable au projet présenté sauf pris en compte de nos remarques.		
SERVICE DEPARTEMENTAL D'INCENDIE ET DE SECOURS DE LA GIRONDE			
	Identification de secteurs bâtis insuffisamment pourvus en défense incendie lors de la consultation au titre du porter à connaissance : -domaine de Canteloup Lieux-dits : reynauds, Jos, L'Eglise, Carpe Nord, Carpe Sud, Le bourg, Le Mignons, Peillot.		
Rappels généraux sur les besoins en défense incendie et accessibilité	<u>Accessibilité aux véhicules d'incendie et de secours</u> Les zones de développement urbain, les zones d'activité, leurs bâtiments ou enjeux divers devront être desservis par des voies « engins » et voies « échelle » dont les caractéristiques sont énoncées dans les annexes correspondantes afin de permettre l'engagement et l'intervention des équipes de secours. Les dispositifs de restriction d'accès devront être compatibles avec les principes évoqués dans l'annexe correspondante. <u>Défense extérieure contre l'incendie</u> Doit permettre de disposer des ressources en eau nécessaires à la lutte contre les incendies. Elle doit être dimensionnée en fonction du niveau de risque évalué par le SDIS (cf. annexe « Défense extérieure contre l'incendie – principes généraux »).		
Dimensionnement de la défense incendie sur secteurs à	<u>Zones en risque courant :</u> 60m³/h à moins de 200 mètres des accès aux bâtiments -Zone 1AUh lieu-dit le Carpe Sud -Zone 2AU lieu-dit le Carpe Sud		

urbaniser	-Zone 1AUs lieu-dit le Carpe Sud -Zone 1AUh2 lieu-dit Reynauds <u>Zones en risque courant fort : zones artisanale, urbaine, dense, mixte :</u> 120m ³ /h à moins de 200 mètres des accès au bâtiment le plus défavorisé -Zone 2AUx lieu-dit Jos		
Modification du plan	Tout projet ultérieur de modification doit faire l'objet d'une consultation du SDIS de la Gironde.		



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA GIRONDE

00193

Direction départementale
des territoires et de la mer
de la Gironde



Bordeaux, le

11 FEV. 2016

Madame la Présidente,

Par courrier reçu en Préfecture le 12 novembre 2015, vous m'avez adressé pour avis le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Madirac arrêté par délibération du Conseil Communautaire le 13 octobre 2015.

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

Le projet, sans l'argumenter de manière complète et précise, est basé sur des prévisions démographiques bien au-delà du SCoT de l'agglomération bordelaise. De surcroît les possibilités d'urbanisation sont majorées par rapport à ces mêmes prévisions.

Il s'en suit une ouverture à l'urbanisation peu dense et très consommatrice d'espace, en décalage avec la structure de la commune telle qu'elle a été appréciée et préservée dans le SCoT.

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

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Préfet et par délégation,
le Secrétaire Général,

Thierry SUQUET

Madame la Présidente
Communauté de Communes du Créonnais
25 route de Créon
33670 SADIRAC

**COMMUNE
de
Madirac**

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet de PLU Arrêté le 13 octobre 2015

AVIS DE L'ETAT

SOMMAIRE

LES CHOIX D'URBANISME – LE PADD	3
LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES	3
OBSERVATIONS SUR LE CONTENU DU DOSSIER	4
3.1.LE RAPPORT DE PRESENTATION	4
3.1.LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	7
3.2.LE PLAN DE ZONAGE	7
3.1.LE REGLEMENT D'URBANISME	7
3.1.LES ANNEXES	8
ANNEXES	9

L'élaboration du PLU de Madirac a été prescrite par délibération du conseil municipal du 26 février 2013. Le projet de PLU a été arrêté par délibération du Conseil Communautaire du Créonnais le 13 octobre 2015.

LES CHOIX D'URBANISME – LE PADD

Les orientations définies par la municipalité dans le projet d'aménagement et de développement durable répondent aux objectifs que doivent se fixer les communes au titre du L151-5 du Code de l'Urbanisme.

Compatibilité avec le SCOT de l'Agglomération Bordelaise :

Bien que les zones urbanisables soient compatibles avec les enveloppes urbaines prévues par le SCoT, le taux de croissance retenu par la Commune (+1,6 % par an – hypothèse haute) est sensiblement supérieur aux orientations fixées par le SCoT pour la Communauté de Communes du Créonnais (+1%) sachant que la commune de Madirac n'est pas repérée comme étant une centralité dotée de services et de réseau de transports pouvant bénéficier d'une majoration de croissance.

Par ailleurs, le calcul de l'objectif chiffré de la modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain est élaboré sans tenir compte de l'année 2011 qui a été, de loin, la plus productive en matière de construction de logements depuis ces 15 dernières années. Cet objectif prévoit une réduction de 20 % de la surface foncière par logement initialement relevée à 1230m². Chaque logement à l'avenir devrait, en principe consommer en moyenne 1000m². Comme pour la croissance démographique, cette future consommation d'espace par logement est encore supérieure à celle prévue par le SCoT.

LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Selon le Dossier Départemental des risques majeurs (DDRM) élaboré en 2005 la commune de Madirac n'est concernée par aucun Risque.

Des études conduites depuis mettent en évidence que cette commune est également concernée par des risques de :

- Retrait-gonflement des argiles :

Ce dernier a fait l'objet d'un « Porté à Connaissance » spécifique du Préfet le 07/09/2009

- Inondation par remontée de nappes

La sensibilité de la commune à ce risque a été étudié et cartographié par le BRGM

- Sismique :

La commune a été classée en zone d'aléa faible (zone 2), zone sur laquelle aucune disposition constructive n'est applicable aux constructions courantes.

Autres sources d'information disponibles:

La commune de Madirac a également fait l'objet depuis 1982, de 4 arrêtés de catastrophe naturelle, dont 3 relatifs à des inondations, et un relatif à la tempête de 1982.

L'état initial de l'environnement présente de manière satisfaisante l'ensemble des risques présents sur la commune. Ceux-ci exercent une faible prégnance.

Le risque remontée de nappes est correctement présenté et l'incidence nulle du projet sur ce risque est abordée de manière satisfaisante page 141 du rapport de présentation. Les secteurs à urbaniser sont situés en dehors des zones les plus sensibles.

Il en est de même pour le risque de retrait gonflement des argiles (incidence page 140 du rapport de présentation). Une alerte a été introduite dans l'entête du règlement de chaque zone. Les zones de développement de l'urbanisation se situent en zones d'aléa faible et en continuité de l'urbanisation existante.

Le risque inondation n'est pas abordé en tant que tel. Il est d'ailleurs indiqué en page 35 que « *Le territoire de Madirac n'est soumis à aucun risque inondation* »

Il est cependant plus ou moins évoqué par le biais du ruissellement, de nature semble-t-il (cf page 138 du rapport de présentation) à induire quelques inondations ponctuelles au niveau des points les plus bas topographiquement ou au niveau de confluences du réseau hydrographique, aux conséquences maîtrisées par la gestion du syndicat (cf page 138 du rapport de présentation). Ce diagnostic ne permet cependant pas d'identifier le véritable niveau de risque et la nécessité ou non d'introduire dans ces zones des règles de mises en sécurité des biens à l'occasion des permis de construire.

Le risque sismique est bien cité.

OBSERVATIONS SUR LE CONTENU DU DOSSIER

3.1. LE RAPPORT DE PRESENTATION

La rapport de présentation est conforme à l'article R123-2 du Code de l'Urbanisme. Cependant, il mériterait d'être réexaminé sur les points suivants :

Diagnostic :

Dans la page relative à la situation géographique, il semble indispensable de mentionner que la commune de Madirac appartient à la Communauté de Communes du Créonnais qui a acquis la compétence « élaboration des documents d'urbanisme depuis l'arrêté préfectoral du 18 février 2015 ».

A la page 11, la carte présentée n'a pas de titre ni de légende.

A la page 19 la coupure d'urbanisation indiquée sur la photo aérienne n'existe pratiquement plus en 2015.

Mobilité :

Il n'est pas fait mention du lieu où travaillent les actifs de la commune, ni de leur relation à l'agglomération bordelaise dont la zone d'influence conditionne fortement la mobilité des habitants de la commune de Madirac.

Perspectives d'accueil de population :

A la page 94, la démonstration relative aux prévisions de croissance démographique aboutissant au choix communal de l'hypothèse haute (+1,6 %/an) est floue et mal argumentée.

L'hypothèse envisagée à l'horizon 2025 est d'accueillir 35 personnes supplémentaires en se basant sur une taille de ménage de 2,59 personnes. Il en résulte page 96 la prévision de construction de 16 logements nouveaux (dessalement des ménages compris).

Explication du projet - Potentiel urbanisable :

Le potentiel urbanisable prévu dans le B « explication du projet », page 120 est contradictoire avec les perspectives d'accueil évoquées à la page 94.

En effet la lecture du tableau relatif à la capacité disponible du PLU fait apparaître un potentiel de 34 logements, soit plus du double évoqué en page 94. En se basant sur la même taille des ménages évoquée ci-dessus, le potentiel d'accueil passe à 88 personnes.

De plus ce tableau est incomplet car il ne prend pas en compte la superficie de la zone 1AUH2 des « Reynauds » de 4700m². La superficie totale de la zone 1AUH n'est donc pas de 1,52ha mais de 1,99ha.

En outre la ligne relative à la zone 1AUs (1,19ha) ne comptabilise aucun logement prévu car, dans le tableau, il est écrit que cette zone ne concerne que l'activité des services. Ceci est contradictoire avec ce qui est écrit aux pages 155 du rapport de présentation, page 7 (carte) des orientations d'aménagement et de programmation et page 47 du règlement écrit où la réalisation de logements est effectivement autorisée, sans par ailleurs être clairement quantifiée.

Enfin, il existe une ligne concernant une zone UH (tableau page 120) que l'on ne retrouve pas ensuite dans le règlement graphique et écrit. Cela a pour conséquence de perturber la compréhension de la capacité disponible pour la réalisation de nouveaux logements.

La contradiction évoquée ci-dessus entre les pages 94 et 120 et la non-comptabilisation de la zone 1AUs entraînent une sous-évaluation certaine du potentiel constructible énoncé dans le dossier.

On peut penser qu'il est au final très largement supérieur au chiffre initial annoncé page 96.

Schéma départemental des gens du voyage :

Ce sujet doit être traité dans le PLU et, en l'absence de disposition prise sur le territoire communal, le rapport doit donner des précisions sur les solutions susceptibles d'être mises en œuvre au niveau de l'intercommunalité pour garantir l'implantation de l'aire d'accueil.

La défense incendie :

La Commune doit prendre en compte les observations émises par le SDIS dans son rapport du 13/07/2012 joint en annexe et qui fait état d'insuffisances du réseau. Il est rappelé que le réseau de défense incendie fait partie des équipements publics indispensables en zones urbanisables et qui doivent exister au moment de l'approbation du PLU. L'attention de la Commune est donc être attirée sur la responsabilité du maire et l'obligation de réaliser ces équipements préalablement à toute autorisation d'urbanisme. En tout état de cause, toute construction nouvelle dans un secteur insuffisamment équipé engagerait en effet en cas de sinistre la responsabilité du maire au titre des articles L 2212.1 et L 2212.2 du code général des collectivités territoriales.

La ressource en eau potable:

Les éléments figurant dans le dossier sur l'alimentation en eau (forages, nombre d'abonnés, volume consommé...) ne permettent pas de vérifier le respect de l'équilibre entre les prélèvements et la ressource disponible, compte tenu des perspectives de développement de Madirac et au regard de celles des autres communes du syndicat intercommunal avec lesquelles la ressource en eau est partagée.

Ce point est important car la gestion de l'eau et sa prise en compte dans les projets de développement territoriaux et les documents d'urbanisme est un des principaux objectifs du SDAGE et du SAGE Nappes profondes de la Gironde.

La station d'épuration :

Il est indiqué à la page 64 du rapport de présentation que les eaux usées de la commune sont traitées par la station d'épuration de Cambes de 7000 EH. Celle-ci est aux normes mais le rapport de présentation n'aborde pas quelle sera la part de rejets de la commune dans cette station d'épuration compte tenu de son projet et si elle est en capacité de les recevoir.

Divers

Il est fait mention aux pages 74 et 80 du rapport de présentation de la commune de Blaye en lieu et place de la commune de Madirac .

3.1. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

OAP secteur Carpe-Sud :

A la lecture du paragraphe relatif aux réseaux pour le secteur de Carpe-Sud, (page 5) il n'apparaît pas clairement que le secteur concerné par l'OAP est correctement desservi.

Il existe également un doute concernant cette desserte entre ce qui est mentionné dans l'OAP et ce qui est mentionné dans le rapport de présentation à la page 155.

Dans la légende figurant dans le schéma de principe (page 7), il existe des emplacements réservés et des espaces boisés classés en projet que l'on ne retrouve ni dans le schéma, ni sur le plan de zonage.

3.2. LE PLAN DE ZONAGE

Zone U :

Secteur des Mignons

Il est indiqué à la page 64 du rapport de présentation que le secteur des Mignons classé en zone UC est concerné par l'assainissement individuel.

Les documents extraits du schéma directeur d'assainissement et joints dans le sous-dossier des annexes sanitaires font apparaître que dans ce secteur, les sols présentent une mauvaise aptitude à l'assainissement individuel. Il est rappelé que les dispositifs conduisant à un rejet dans le milieu hydraulique superficiel ne peuvent être admis qu'à titre exceptionnel et uniquement en présence d'un exutoire pérenne, c'est-à-dire possédant un débit permanent d'eau naturelle même en période d'étiage, ce qui exclut l'usage des fossés existants. (délibération 02-10 MISEN de la Gironde)

De plus, le développement de l'urbanisation linéaire est à éviter le long des voies départementales. La constructibilité de cette zone apparaissant comme substantielle, un réexamen de son ouverture à l'urbanisation apparaît nécessaire.

3.1. 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.

On peut cependant mentionner qu'il existe des règles peu favorables à la gestion économe de l'espace telles que :

- celles relatives aux implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle (notamment en zone UA – page 12)
- certaines emprises au sol, faibles (30%) en zone UB (article UB9) et 25 % en zone UC (UC9)
- l'article 10 de la zone UA qui prévoit une hauteur des constructions maximales de 6 mètres à l'égout du toit ce qui interdit toute construction en R+1 alors que le diagnostic de ce centre-bourg fait mention de bâti ancien en R+1. Cette règle est également reprise dans les

hameaux. L'interdiction de toutes les constructions en R+1 sur le territoire communal est contraire à la gestion économe de l'espace.

Le préambule de la zone UC introduit un secteur UC* qui n'est pas présent sur le plan de zonage.

Plus généralement, certaines formulations faisant appel à la subjectivité sont déconseillées : *« les voies en impasse sont à éviter »* (article UA3 – voirie)

Certaines prescriptions sont difficilement compréhensibles (art UA7 – 7.4- *Les annexes des constructions principales d'une superficie inférieure à 25m² devront être implantées sur la limite séparative et/ou adossées à la construction existante en limite séparative sur l'unité foncière voisine*))

Dans l'article UA12, le terme « opération d'ensemble » n'est pas défini ni précisé.

En secteur 1AUh1 et AUs (article 6 - page 49) :

Le *« recul de 15m des voies publiques ou privée dans le cadre de la recherche d'une orientation optimisée de la construction vis à vis de l'ensoleillement »* n'est pas justifié dans le rapport de présentation et conduit par conséquent à une faible densité de la zone.

En zone A : (page 60)

On ne retrouve pas sur le zonage ni dans le rapport de présentation la disposition relative à l'article L123-1-5-7° (nouveau L151-19). Aucune construction n'est repérée et ne peut donc faire l'objet d'un changement de destination.

Article A2 : Les gîtes et campings à la ferme ne font pas partie des catégories de constructions prévues par le code de l'urbanisme.

En zone N (page 66) il convient de préciser que seules les habitations peuvent faire l'objet d'une d'extension (art.L151-11 du Code de l'Urbanisme)

3.1. LES ANNEXES

Annexes sanitaires :

Saturnisme

Conformément à l'article R.123-13-14° du Code de l'Urbanisme, il convient d'indiquer en annexe que la totalité de la commune est soumise au risque d'exposition au plomb, en application de l'arrêté préfectoral du 22 décembre 2000.

Zone de bruit le long de la R.D.10 :

La commune de Madirac est concernée par le classement sonore d'infrastructures terrestres approuvé par arrêté préfectoral du 06 avril 2011. Les annexes au PLU sont donc à compléter par les éléments mentionnés aux articles R 123.13 13° et R 123.14.5° du Code de l'Urbanisme (périmètres de protection, prescriptions d'isolation acoustique, arrêté préfectoral du 6/04/2011 ou référence et indication des lieux où il peut être consulté).

– **Avis du SDIS (24/12/2015).** La Commune ayant reçu directement du SDIS un exemplaire de cet avis, le document ci-joint ne comporte que le rapport spécifique au PLU, sans ses annexes relatives aux fiches types sur les principes généraux de défense, les caractéristiques des voies engins et les réserves incendie.

CONCLUSION

Le projet, sans l'argumenter de manière complète et précise, est basé sur des prévisions démographiques bien au-delà du SCoT de l'agglomération bordelaise. Or de surcroît les possibilités d'urbanisation sont majorées par rapport à ces mêmes prévisions.

Il s'en suit une ouverture à l'urbanisation peu dense et très consommatrice d'espace, en décalage avec la structure de la commune telle qu'elle a été appréciée et préservée dans le SCoT.

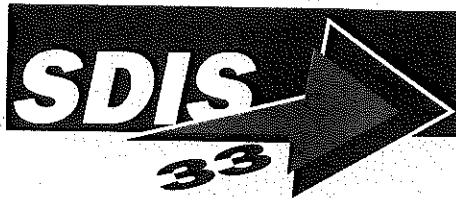
11 JAN. 2016

SAU - SRGC

Reçu le

- 4 JAN. 2016

SUAT



Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde

Le Directeur Départemental,

à

**Monsieur le Directeur des Territoires et
de la Mer de la Gironde**

A l'attention de Monsieur le chef du
Service UAT/Unité planification
Cité Administrative
Rue Jules Ferry - B.P. 90
33090 BORDEAUX CEDEX

Bordeaux,

24 DEC. 2015

GOP/SPRAP/RMU/ASD/A.117479/2015-128503

Vos Réf.: V/Transmission en date du 17 novembre 2015

Affaire suivie par Lieutenant DELAGE J. et Adjudant LATRILLE F.

**Objet : Plan Local d'Urbanisme – Arrêté du PLU
Commune de MADIRAC**

P.J. : Fiches de contrôle des points d'eau

**Annexes : «voie engins», «voie échelle», «défense Extérieure Contre l'Incendie
principes généraux», «dispositifs de restriction d'accès»**

Par courrier cité en référence, vous sollicitez l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MADIRAC, au titre de l'arrêté.

Après examen des zonages proposés dans le projet, veuillez trouver mes observations venant en complément de celles formulées précédemment lors du porter à connaissance.

J'attire votre attention sur le fait que nous avons identifié des secteurs bâtis insuffisamment pourvus en défense incendie lors de la consultation au titre du porter à connaissance (cf avis du sdis en date du 17 mai 2013).

Il s'agit des secteurs suivants :

- Domaine de Canteloup,
- Lieux dits : Reynaud, Jos, L'Eglise, Carpe Nord, Carpe Sud, Le Bourg, Les Mignons, Peillot.

1. Rappels généraux sur les besoins en défense incendie et accessibilité

Accessibilité aux véhicules d'incendie et de secours

Les zones de développement urbain, les zones d'activité, leurs bâtiments ou enjeux divers devront être desservis par des voies «engins» et voies«échelle» dont les caractéristiques sont énoncées dans les annexes correspondantes, afin de permettre l'engagement et l'intervention des équipes de secours.

Les dispositifs de restriction d'accès devront être compatibles avec les principes évoqués dans l'annexe correspondante.

Défense Extérieure Contre l'Incendie

Elle doit permettre de disposer des ressources en eau nécessaires à la lutte contre les incendies. Elle doit être dimensionnée en fonction du niveau de risque évalué par le SDIS. Les principes sont énoncés dans l'annexe «Défense Extérieure Contre l'Incendie – principes généraux».

2. Dimensionnement de la défense incendie sur les secteurs à urbaniser

2.1. Zones en risque courant

Dimensionnement : 60 m³/h à moins de 200 mètres des accès aux bâtiments

- Zone 1AUh1 lieux-dit Le Carpe Sud
- Zone 2AU lieux-dit Le Carpe Sud
- Zone 1AUs lieux-dit Le Carpe Sud
- Zone 1AUh2 lieux dit Reynauds

2.2. Zones en risque courant fort : zone artisanales, zones urbaines denses, zones mixtes

Dimensionnement : 120 m³/h à moins de 200 mètres des accès au bâtiment le plus défavorisé

- Zone 2AUx lieux-dit Jos

3. Modification du Plan

Tout projet ultérieur de modification doit faire l'objet d'une consultation du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde.

/ Le Directeur Départemental,

Colonel Dominique MATHIEU

Colonel Jean-Paul DECELLIERES

Pour information :

- Monsieur le chef du Groupement SUD-EST
- Monsieur le chef de CIS de CREON/TARGON
- Mairie de MADIRAC

Date : 01/04/2015

Commune : MADIRAC

Tournée ressources en eau n° : 2015-MADIR-023-CREO

C.I.S : CREON

Représentants : Mairie N

Gestionnaire réseau N

Autres services :

Matériel de Contrôle : Casomobile

N°	Type	Adresse	Débit maximum	Débit à 1 bar	Pression dynamique	Pression statique	Capacité	Codes Anomalies	Etat
1	P1100	MAIRIE (ECOLE)	39	34	0,0	3,8		30	Débit faible
2	P1100	PEILLOT	51	39	0,0	4,0		30	Débit faible
3	B1100	D121 E6	37	32	0,0	4,1		30	Débit faible



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA GIRONDE

Direction départementale
des territoires et de la mer
de la Gironde

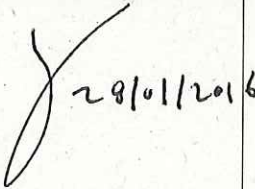
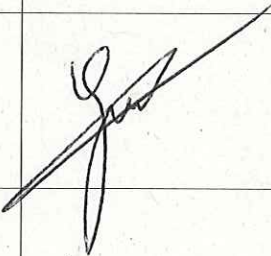
BORDEREAU DE TRANSMISSION

28 JAN. 2016

Date arrivée Direction :

Date :	Service émetteur :	Affaire suivie par :	N° de poste :
	SAU/UA	J. SEQUÉ	8203
Commentaire dossier :			

Objet : Avis de l'Etat sur le projet de PLU de la commune de MADIRAC

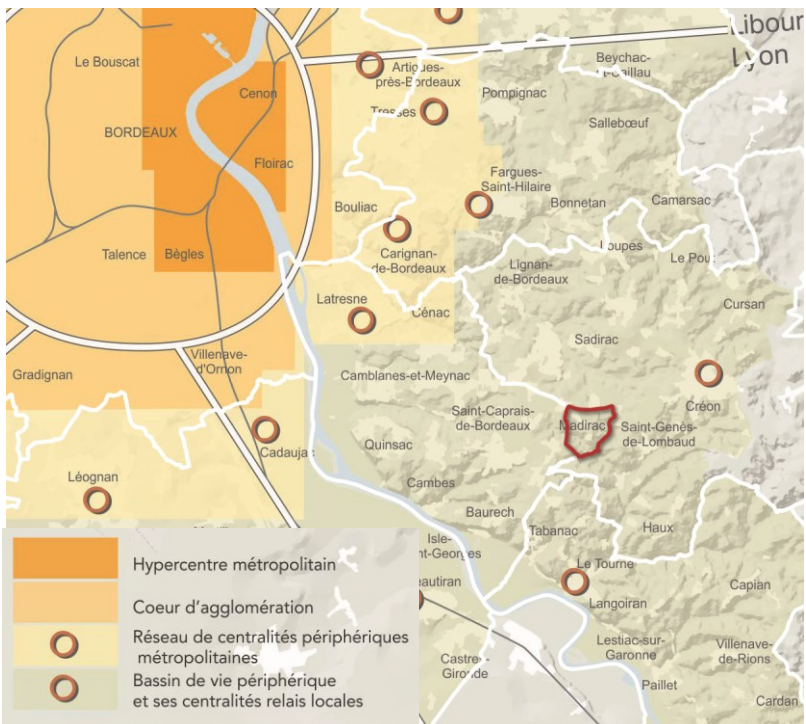
Visa	Signature	Hierarchie	Date et Signature	Observation
☒	☐	Responsable unité et/ou service	 28/01/2016	
☒	☐	Directeur référent		Après visa du Directeur référent, transmission au SUAT/Unité Planification pour envoi à la Préfecture/Bureau Urbanisme.
☐	☐	Directeur départemental		
☐	☒	Secrétaire Général de la Préfecture	vu Jale 03/02 	
☐	☐	Signature Préfet		

Avis de l'Etat à transmettre à la Communauté de Communes du Créonnais directement par la Préfecture, **avant le 12/02/2016** (date limite de réception en CdC)
+ copie à DDTM-SUAT/Unité Planification (qui fait copie au Secrétariat de Direction et au SAU)

29 JAN. 2016

Avis du Sysdau - Compatibilité du PLU de la commune de Madirac - Communauté de communes du Créonnais - avec les orientations du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise

La commune de Madirac est située dans la communauté de communes du Créonnais.

Document d'urbanisme précédent : RNU	Projet de PLU arrêté le : 13/10/2015 Date de réception du dossier : 16/11/2015 Date limite de retour de l'avis du Sysdau : 16/02/2016
Date de début de procédure de révision : Février 2013 Population : 190 habitants Superficie : 184 hectares	

1. Compatibilité du projet de PLU avec les dispositions retenues dans le SCoT

Les principaux points du projet de territoire de la commune de Madirac

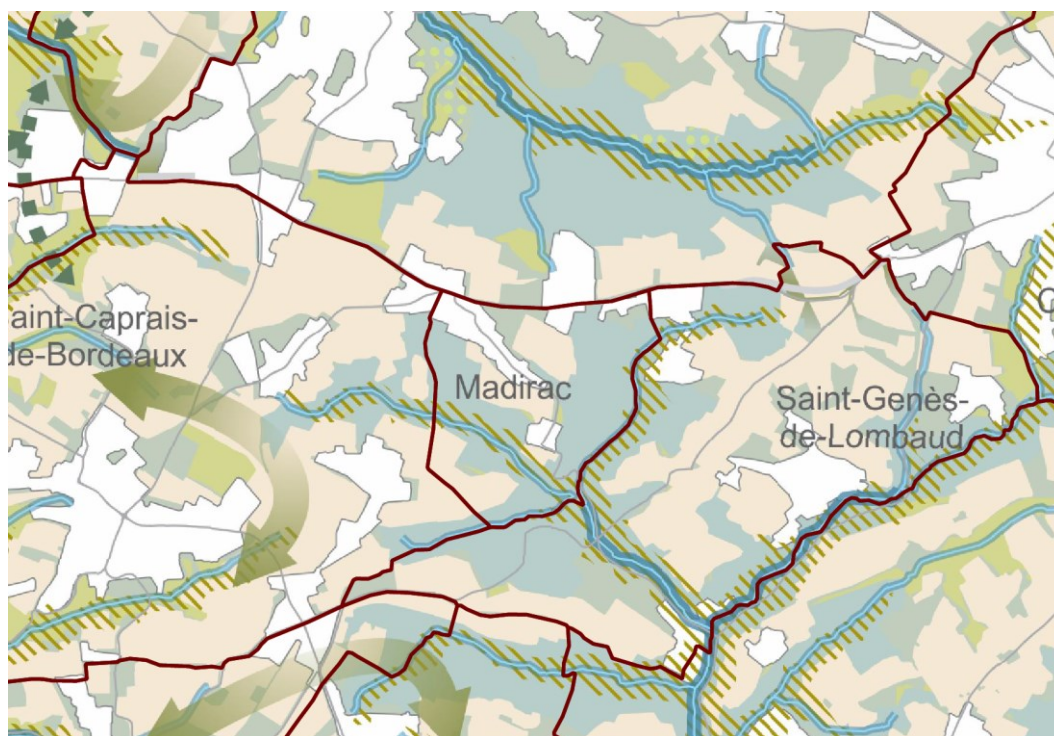
La commune de Madirac souhaite développer son bourg et diversifier l'offre en logement de la commune avec la réalisation de logements intermédiaire destinés aux jeunes et aux personnes âgées.

La commune justifie par sa position stratégique sur la route D14 et par l'attractivité du territoire de l'Entre-Deux-Mers une croissance soutenue de 1,6% par an, soit la réalisation de 16 nouveaux logements d'ici 2025.

Dispositions du PLU de Madirac au regard des différents axes du D20

Cette analyse du document d'urbanisme local se fait au regard des différentes dispositions du Document d'Orientation et d'Objectifs et de ses composants : rapport principal, les 4 cartes [métropole] au 1/100 000^e et les deux Atlas (enveloppes urbaines / espaces naturels et agricoles protégés).

> Métropole Nature

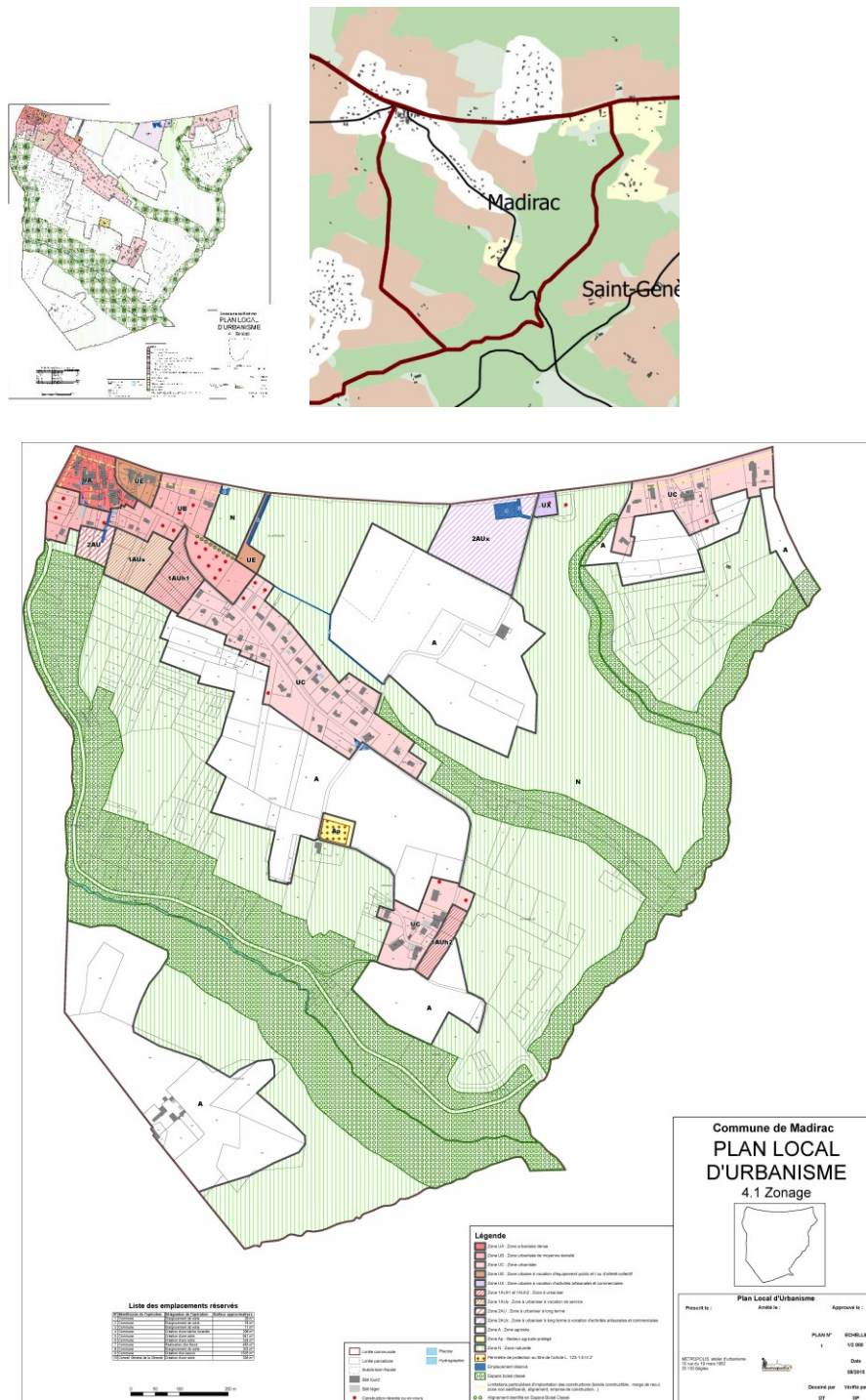


Les différentes composantes du socle agricole, naturel et forestier, identifiées par le SCoT ont été intégrées dans le projet du territoire.

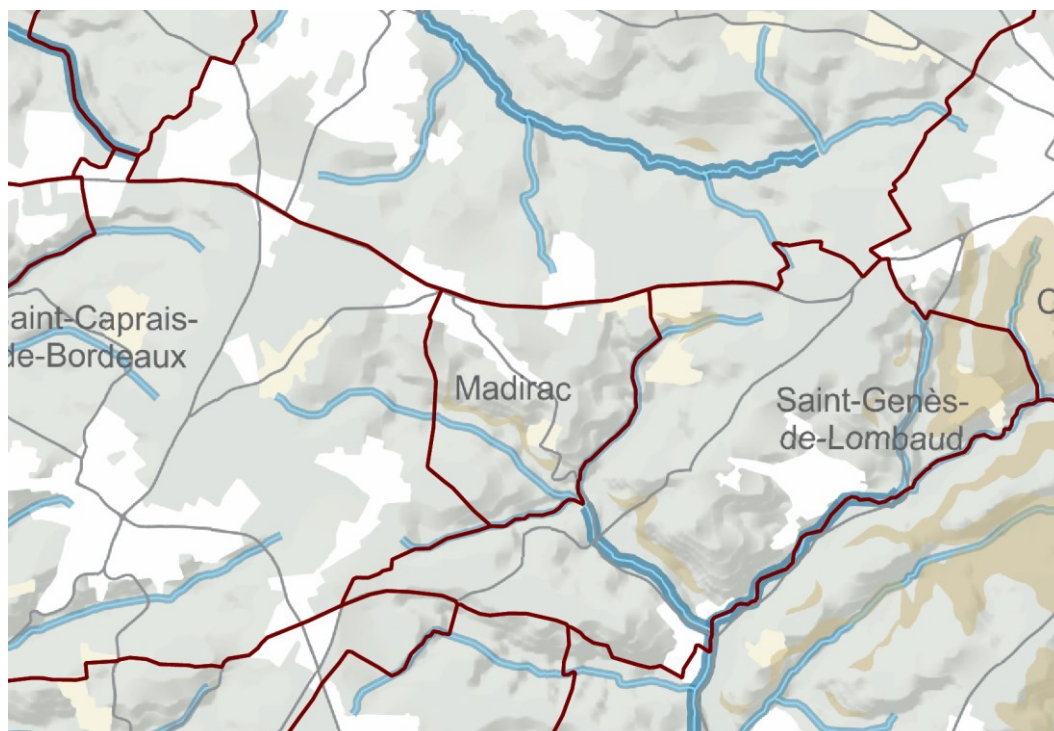
- Les Terroirs viticoles protégés ont été repris dans un zonage spécifique d'espaces agricoles génériques A. La question du développement oenotouristique, prévu par le SCoT est rendu possible sur l'ensemble des zones A par l'autorisation, sous réserve de constructions de types « gites ruraux ».

- La prise en compte des continuités écologiques et paysagères dans le document se fait par une protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et par la délimitation en Espace boisé classé (particulièrement le long des fils d'eaux) des continuités écologiques et/ou paysagères.

- Les lisières ville-nature et ville-terroir viticole futures ont été parfaitement traitées dans les orientations d'aménagement de programmation. Ainsi des bandes boisées en lisière des espaces naturels et agricoles sont soit à conserver soit à créer dans les secteurs de développement urbain.



> Métropole Responsable



Du point de vue du respect des capacités de développement fixées par les enveloppes urbaines 2030 du SCoT

- Le projet de développement à 2025 s'inscrit dans *les enveloppes urbaines 2030* du SCoT et reprend l'intégralité des capacités de développement fixées par le SCoT que ce soit pour les secteurs multifonctionnels ou pour le secteur à vocation économique.

- Les *secteurs de constructions isolées* définis par le SCoT n'ont pas été repris par le projet de PLU, contrairement à la volonté annoncée dans le PADD de maîtriser l'urbanisation des hameaux. Le règlement et les capacités de densification offertes par le zonage sur ces secteurs de hameaux permettent un nombre important de constructions. De plus, un secteur de développement 1AUh2, permettant la réalisation de 6 constructions (densité de 650m² par logement), est prévu sur le hameau des Raynauds, inscrit au SCoT en *secteurs de constructions isolées*.

Du point de vue du respect des objectifs de réduction et de rationalisation de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers du SCoT

Habitat :

- Une étude des capacités de mutation et de renouvellement urbain a été réalisée mais elle ne précise pas la prise en compte ou non des capacités de développement offertes par les éventuelles divisions parcellaires.

- Les objectifs de réduction de consommation des sols ne sont pas clairement exprimés dans le document.

- Les objectifs de consommation moyenne par nouveau logement ne sont pas clairement présentés.

—

- Le projet de PLU prévoit 2 ha de renouvellement en zone U pour la réalisation d'environ 17 logements, et 2,7 ha d'extension urbaine en zone 1AU pour la réalisation d'environ 17 logements également.

- Le projet permet la réalisation, à minima de 34 logements ce qui est déjà supérieur aux besoins en logements exprimés dans le rapport de présentation. En effet, le rapport de présentation présente un scénario de croissance soutenu de 1,6% et pour cela des besoins de 16 logements supplémentaires.

Le chiffre de 1,6% de croissance est supérieur aux objectifs fixés par le SCoT.

Les 34 logements réalisés permettraient l'accueil de 87 habitants supplémentaires et la population communale passerait ainsi de 190 à 277 habitants d'ici 2025 soit un taux de croissance supérieur à 2,5% par an.

- Le secteur 1AUs de Le Carpe est considéré dans le rapport de présentation comme étant destiné à la réalisation d'équipement de service or rien n'empêche la construction de logements dans son règlement. Ceux-ci ne sont pas comptabilisés dans le bilan du projet de PLU.

- Le projet prévoit une zone 2AU de 0,5 ha également destiné à la construction de logements. Ceux-ci ne sont pas comptabilisés dans le bilan du projet de PLU.

Pour atteindre les objectifs de croissance fixés dans le rapport de présentation (16 logements), il n'est pas nécessaire d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation.

Au regard des disponibilités réelles offertes par le zonage du projet de PLU (sans considérer les potentielles divisions parcellaires) et au regard des objectifs de rationalisation de la consommation des sols prescrits par le SCoT, 750m² par logement le nombre de nouveaux logements est supérieur à 60.

La commune pourrait ainsi passer de 190 à près de 340 habitants soit un taux de croissance moyen annuel de plus de 4%.

Du point de vue de la préservation de la ressource en eau

Il aurait été intéressant que le rapport de présentation expose les disponibilités (avérées ou prévisionnelles) de la ressource en eau pour programmer le développement urbain et démographique prévu par la commune.

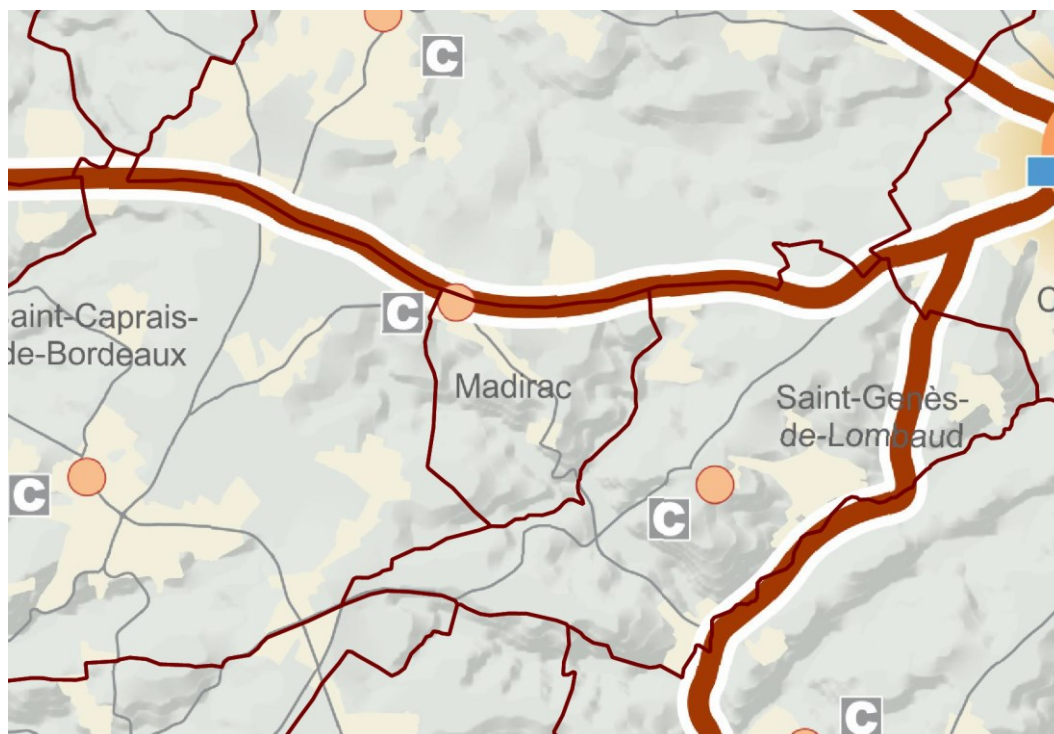
> Métropole active



- Le projet de territoire concourt bien à renforcer l'attractivité économique de la Communauté de communes du Créonnais avec la possibilité offerte par la réserve foncière inscrit en 2AUX (2,9 ha).

- Le secteur de Jos (2AUX) dispose d'une OAP qui permet de promouvoir l'intégration paysagère, environnementale et architecturale du site.

> Métropole à haut niveau de services



- Les principaux secteurs de développement sont situés aux abords de la route D14, inscrit au SCoT comme support du schéma express métropolitain. Le secteur de développement situé aux Raynauds est lui plus éloigné de la géographie prioritaire du territoire.

- Le document d'urbanisme permet une diversification de la production de logements en permettant la réalisation d'habitat individuel continu.

- Le secteur de Jos (2AUX) permet la réalisation de constructions destinées aux activités commerciales. Or celles-ci ne sont pas autorisées par le SCoT sur ce secteur.

2. Synthèse

Au vu des éléments analysés, il ressort que le PLU de la commune de Madirac est en accord avec les orientations définies dans les parties Métropole nature et Métropole active du SCoT approuvé mais ne permet pas, en l'état, de concourir à plusieurs orientations des parties Métropole responsable et Métropole à haut niveau de services.

Les objectifs démographiques ne sont pas cohérents avec la place qu'occupe la commune dans l'armature urbaine du SCoT.

Toutefois, le PLU assure une protection globale du socle agricole, naturel et forestier de la commune par le règlement de ces zones N et A et la préservation des continuités écologiques.

Il est noté :

- Un développement trop important des différents *secteurs de constructions isolées* identifiés dans le SCoT.
- Des capacités de développement urbain à court ou moyen terme trop importantes et disproportionnées par rapport aux besoins en logement exprimés par le projet de PLU et des objectifs démographiques de la Communauté de communes du Créonnais fixés par le SCoT.
- Des capacités de développement urbain à long terme qui ne font que renforcer des capacités de développement déjà largement trop importantes.
- Le règlement de la zone 2AUX du secteur de Jos permet l'implantation d'activités commerciales alors que le SCoT n'autorise pas de nouveaux pôles commerciaux sur ce secteur.

**Le Président
Michel LABARDIN**



Direction

00230



Madame la Présidente de la CdC du Créonnais

Communauté de Communes
25 route de Créon
33670 SADIRAC

Bordeaux, le 22 février 2016

Objet
Projet de PLU arrêté MADIRAC

Dossier suivi par :
Luc PERROMAT

Référence
LP/MP/16/30

Madame la Présidente,

Vous nous avez transmis, pour avis, le projet de PLU arrêté de la commune de MADIRAC. Nous vous en remercions.

Après examen du dossier, notre Compagnie émet les observations suivantes :

Rapport de présentation

L'analyse faite sur l'activité agricole et l'espace rural nous interpelle. La formulation utilisée, bien qu'évoquant le besoin de préservation de cette activité, laisse sous entendre que priorité sera donnée à l'urbanisation ou l'habitat dans le but de réduire les conflits d'usage. Nous demandons donc une clarification du discours.

Étant donné les chiffres de l'agriculture de Madirac, une carte localisant le siège d'exploitation évoqué aurait pu être ajouté au rapport, ainsi qu'une carte de l'occupation agricole des surfaces actuelles (activités en cours et friches).

Le rapport de présentation mentionne bien la forte consommation des espaces agricoles par les constructions nouvelles (30 % sur l'agricole et 60 % sur les prés).

Le rapport de présentation fait apparaître un besoin de 16 logements nouveaux au maximum dans le cas d'une hypothèse haute de croissance (supérieure au prévision du SCOT).

Le PADD

Le projet communal cherche à **maintenir et renforcer l'activité agricole** (« en préservant strictement les espaces naturels et agricoles »).

Il ressort de l'examen du projet que la part de logements nouveaux a des répercussions en terme de consommation de l'espace, en particulier agricole, pour satisfaire aux objectifs de population.

Chambre d'Agriculture
Siège social
17, cours Xavier Arnozan
CS 71305
33082 BORDEAUX CEDEX

Tél. 05 56 79 64 12
Fax 05 56 79 80 30
Email : territoires@gironde.chambagri.fr

www.gironde.chambagri.fr

Le zonage

Le projet se traduit par un zonage U et AU qui prélèvent plusieurs surfaces agricoles exploitées contrairement aux objectifs annoncés par le PADD.

Le secteur 1AU Carpe Sud : excepté le constat de présence d'espace agricole sur cette zone, il n'y a pas de justification de cette consommation.

Nous regrettons que la commune permette le renforcement de secteurs constructibles à Raynaud (zone 1AU) et demandons qu'ils soient maintenus en zone agricole.

La zone 2AU de JOS ne présente aucune justification suffisante en matière de développement économique et de démarche intercommunale. Nous demandons sa suppression et le maintien en zone A.

L'absence d'espaces agricoles et naturels dans le SCOT ne signifie pas le faible intérêt des parcelles pour l'agriculture de ces secteurs.

L'explication du projet et le calcul de capacité d'accueil des zones U et AU démontre que les zones U suffisent à elles seules (17 logements) pour atteindre les objectifs de l'hypothèse haute de croissance (16 logements).

Nous demandons donc la suppression des zones 1AU consommatrices d'espaces agricoles.

Le règlement

Article UA2, UB2 et UC2 : Il apparaît surprenant que vous autorisiez les l'extension des constructions à usage agricole en zone UA et UC et non en zone UB. Une localisation des sièges d'exploitations aurait permis une clarification.

Article A4 : Si le raccordement au réseau public d'eau potable est impossible, il doit pouvoir être fait usage d'un forage à usage unifamilial conformément à la réglementation en vigueur.

Nous demandons la suppression de l'obligation de raccordement au réseau d'électricité si cela n'est pas nécessaire à l'exploitation agricole, au regard des coûts de création de réseau.

Nous rappelons que les clôtures agricoles sont exonérées de formalité administrative.

Au regard des éléments développés, notre Compagnie considère que les intérêts de l'agriculture sont insuffisamment pris en compte, en particulier au regard des surfaces constructibles importantes. En conséquence nous émettons un avis défavorable au projet présenté sauf pris en compte de nos remarques.

Vous souhaitant bonne réception de ce courrier, nous vous prions d'agréer, Madame la Présidente, nos salutations distinguées.

Le Directeur,



Pierre GOT



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ



00117

**Madame la Présidente de la
Communauté de Communes du
Créonnais
25, route de Créon**

33670 SADIRAC

Montreuil-sous-Bois, le 18 janvier 2016

Dossier suivi par : Sandrine MURCIA
Téléphone : 05.59.02.86.62
Courriel : s.murcia@inao.gouv.fr

N/Réf. : GF/SM/LG/8/16
V/Réf. : MF/CC/ D- 293/2015
Objet : Projet de PLU de la commune de Madirac

Madame la Présidente,

Par courrier en date du 10 novembre dernier, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, un dossier contenant le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de MADIRAC.

Cette commune est située dans l'aire géographique des Appellations d'Origine Contrôlées (AOC) « Entre-Deux-Mers », « Bordeaux supérieur », « Bordeaux » et « Crémant de Bordeaux »¹.

L'étude attentive du projet de PLU amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

Il convient de rappeler en préalable que précédemment la commune ne disposait pas de document d'urbanisme et qu'elle a été soumise à une forte pression de développement des constructions ces vingt dernières années, principalement de type pavillonnaire, fortement consommatrices d'espaces et favorisant le développement linéaire de l'urbanisation.

Au regard du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la commune souhaite avant tout clarifier les objectifs de développement urbain en centrant les orientations de développement autour du bourg et en maîtrisant l'urbanisation des hameaux de *Peillot*, *les Raynauds* et *les Mignons*. Ailleurs, il s'agit pour la commune de « procéder à une simple gestion de l'urbanisation ». Si cet affichage est louable sur la forme, sur le fond, le développement prévu s'applique à la totalité des secteurs urbanisés de la commune à

¹ Pour information, la commune de MADIRAC est incluse dans les aires des Indications Géographiques Protégées (IGP) Agneau de Pauillac, Atlantique, Bœuf de Bazas, Canard à foie gras du Sud-Ouest, Jambon de Bayonne et Pruneau d'Agen.

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY
TSA 30003
93555 MONTREUIL-SOUS-BOIS CEDEX - FRANCE
TEL. +33 (1) 73 30 38 00 / TELECOPIE : +33 (1) 73 30 38 04
www.inao.gouv.fr

l'exception de trois constructions isolées qui seront concernées par la « simple gestion de l'urbanisation ».

Afin de soutenir le développement de l'activité et de la vie locale, la commune souhaite maintenir et renforcer l'activité agricole en préservant strictement les espaces naturels et agricoles. En outre, la préservation des qualités paysagères, environnementales et patrimoniales de la commune passe par la valorisation des plateaux viticoles et des panoramas associés. Cette prise en compte de la viticulture, tant dans son aspect économique que paysager, ne peut que satisfaire l'Institut.

Le diagnostic agricole réalisé dans le Rapport de Présentation est établi principalement sur la base des données issues du recensement agricole qui, si elles témoignent de la dynamique des exploitations dont le siège est localisé sur la commune, ne reflètent pas l'occupation du sol du territoire et de ses dynamiques. Les éléments présentés en page 27 avec une « décroissance de la SAU de l'ordre de 80 % » ou encore « une viticulture représentant plus de 100 % de la SAU en 2010 » n'ont aucun sens. Ainsi, concernant la viticulture d'AOC, il convient de préciser que sur les 77 hectares délimités en AOC sur la commune, 35 sont plantés en 2014 (superficie exploitée stable depuis 2010) et cultivés par cinq exploitations différentes.

Pour « conforter l'activité agricole », le Rapport de Présentation s'appuie sur les espaces agricoles à protéger identifiés dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'aire métropolitaine bordelaise. Toutefois, les documents et illustrations visés par le document sont périmés (version 2011 pages 18 et 83) et à mettre à jour dans la mesure où le SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise a fait l'objet d'une révision et est approuvé depuis le 13 février 2014.

Les analyses menées dans la quatrième partie de Rapport de Présentation en vue de définir le modèle de développement de la commune apparaissent grandement critiquables. Le desserrement des ménages conduit à prévoir un besoin en logements pour maintenir le nombre d'habitants sur la commune. Le calcul présenté page 93 est fondé sur la période d'observation de 1990 à 2011, correspondant à une baisse de 0,94 % par an du nombre d'occupants par résidence principale. Or, si le graphique présenté illustre très bien une forte réduction du nombre d'occupants par logement entre 1990 et 1999, la diminution observée depuis 1999 est, quant à elle, beaucoup moins marquée. C'est donc bien la période 1999-2011 qui devrait servir de référence. Aussi les calculs de logements nécessaires liés à la baisse du nombre de personnes par ménage manquent de cohérence.

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY

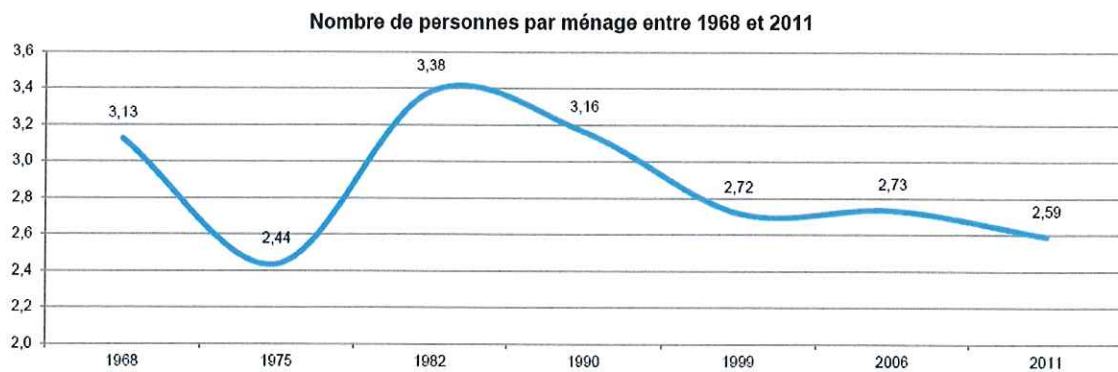
TSA 30003

93555 MONTREUIL-SOUS-BOIS CEDEX - FRANCE

TEL. +33 (1) 73 30 38 00 / TELECOPIE : +33 (1) 73 30 38 04

www.inao.gouv.fr

Figure 1 : extrait du Rapport de Présentation page 93



Afin de parfaire ces prévisions, ont également été ajoutées celles inhérentes à l'évolution récente du **nombre de personnes par ménage** au sens de l'INSEE, chaque ménage représentant une résidence principale.

Le nombre d'occupants par résidence principale entre **1990 et 2011** a diminué de 18,1%, soit **-0,94% en moyenne chaque année**.

Le document fait ensuite la démonstration des hypothèses de croissance de population en précisant, page 94, que dans le cadre du SCOT, l'objectif de croissance, pour la période 1999-2020 dans la région de l'Entre-Deux-Mers, varie entre 0,85 et 1,33 % par an. La commune retient finalement une hypothèse haute de croissance démographique correspondant à une croissance annuelle de 1,60 % bien supérieure aux objectifs du SCOT sans autre justification que la poursuite du développement constaté précédemment en l'absence de document d'urbanisme et sans mise en perspective à l'échelle de la Communauté de Communes notamment.

Cette hypothèse pour le moins ambitieuse conduirait à la réalisation de 16 nouveaux logements sur la période 2011-2025. Dans la cinquième partie du document relative aux explications des orientations et du projet de PLU, les capacités des espaces disponibles pour la réalisation de nouveaux logements et l'accueil de nouveaux habitants en zones U et AU sont de 4,78 hectares correspondant à 34 logements soit plus du double de l'hypothèse la plus haute dont les éléments de justification font défaut.

En page 121 du document, il est affirmé que cette capacité d'accueil au regard du plan de zonage est « incompressible » car il ne s'agit pas de zones constructibles « dans une logique d'extension de l'urbanisation, mais dans une logique de renforcement des zones déjà considérées comme constructibles par le travail en amont des élus pour mettre les réseaux en capacité suffisante ». Cette affirmation n'est pas acceptable dans la mesure où plusieurs parcelles encore plantées en vignes et délimitées en AOC sont identifiées en zone U ou AU. La seule capacité des réseaux ne peut être un argument suffisant pour l'ouverture à l'urbanisation de parcelles agricoles délimitées en AOC.

De la même manière, l'identification d'une zone 2AUx sur près de 3 hectares au lieu-dit *Jos* sur des parcelles plantées en vignes, délimitées en AOC n'est aucunement justifiée.

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY

TSA 30003

93555 MONTREUIL-SOUS-BOIS CEDEX - FRANCE

TEL. +33 (1) 73 30 38 00 / TELECOPIE : +33 (1) 73 30 38 04

www.inao.gouv.fr

Par ailleurs, les multiples erreurs de rédaction, comme la référence à la commune de Blaye page 80 ou encore la mention de la délivrance de « 20 permis par an entre 2005 et 2012 » page 96 alors qu'il s'agit d'un total de 20 permis de construire sur cette période, perturbent grandement la compréhension du document.

Figure 2 : extrait du Rapport de Présentation page 80

La croissance de la population blayaise est assez importante depuis 1975 et a été la manifestation de l'arrivée de nouveaux habitants. Cela peut s'expliquer par l'arrivée d'individus travaillant sur l'agglomération bordelaise et voulant bénéficier d'un cadre de vie plus rural.

Figure 3 : extrait du Rapport de Présentation page 96

Au regard des évolutions démographiques (+39,71 % d'habitants entre 1990 et 2011, mais seulement **+6,74 % entre 2006 et 2011**), de la croissance du parc de logements **(+28 % de résidences principales entre 1999 et 2011)**, et du nombre de Permis de Construire accordés ces dix dernières années **(20 permis par an entre 2005 et 2012)**, l'hypothèse haute semble la plus réaliste.

En conclusion, au regard des multiples incohérences du document et le manque de justification de la consommation d'espaces délimités en AOC et en production, l'INAO émet un avis défavorable au projet de PLU de la commune de Madirac tel qu'il est présenté.

Je vous prie de croire, Madame la Présidente, en l'assurance de mes sentiments distingués.



Jean-Luc DAIRIEN

Copie : DDTM 33

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY

TSA 30003

93555 MONTREUIL-SOUS-BOIS CEDEX - FRANCE

TEL. +33 (1) 73 30 38 00 / TELECOPIE : +33 (1) 73 30 38 04

www.inao.gouv.fr