

PIECES DU PLU	THEMATIQUE	ORIGINE DE LA REMARQUE	REMARQUES	Corrections à apporter
RAPPORT DE PRESENTATION	Diagnostic	<i>Chambre d'Agriculture</i>	Nuancer la notion de « culture mécanisable » (pages 55 à 57)	La notion de « mécanisable » a été supprimée.
		<i>Département</i>	1-Rapport : intégrer les boucles vélos, touristiques et sportives 2-Actualiser le rapport : requalification de la RD 436 achevée 3-Développer et mettre en valeur le stationnement vélo dans le cadre d'intérêt touristique du village	1- Les boucles cyclistes mises en place par le département et traversant la commune ont été mentionnées. 2- Il a été précisé dans le rapport que la RD436 avait été intégralement requalifiée. 3- L'intérêt de la valorisation du stationnement vélo dans le village a été rappelée mais celle-ci ne s'effectuera cependant qu'à travers la mise en œuvre d'aménagements dans l'espace public et non à travers l'application du PLU.
	EIE / EE	<i>Préfet / DDTM</i>	1-Corriger le plan PPRif page 130 du rapport de présentation 2-Corriger la date d'approbation du PPRi (05/07/2006 et non octobre 2005) 3-Risque éboulement à prendre en compte dans le document 4-Risque retrait-gonflement des argiles en aléa fort mais très peu mis en avant 5-Carte d'aptitude des sols du CETE et textes à corriger (page 114 et résumé non technique) ; ajouter *mesure d'évitements (études géologiques et géotechniques, pages 315-316) 6-Résumé de l'évaluation environnementale : incidences négatives car zones urbaines en zone bleue PPRi (page 358)	1- Le plan PPRif page 114 du rapport de présentation est corrigé 2- La date d'approbation du PPRi est corrigée 3-Le risque d'éboulement est ajouté P126 4- Le risque retrait-gonflement des argiles est présenté p126 5- La carte d'aptitude des sols du CETE et son texte sont corrigés (page 124 et résumé non technique) ; Il est également fait mention des mesures d'évitements (études géologiques et géotechniques, pages 315-316) 6-Le tableau de synthèse du résumé non technique fait dorénavant la mention des incidences négatives car des zones urbaines sont localisées en zone bleue PPRi (page 387)
Divers	<i>Préfet / DDTM</i>	Correction de "coquilles" et remarques diverses	Les coquilles et remarques diverses ont été prises en compte lorsque les données étaient disponibles.	

AR PREFECTURE		Justifier la compatibilité avec le SRADDET		La compatibilité avec le SRADDET est ajoutée en page 308. Le SCoT est censé être intégrateur cependant.
006-210601282-20200224-CH20200224_002-DE	006-210601282-20200224-CH20200224_002-DE	Préfet / DDTM	Justifier la compatibilité avec le SRADDET	
		Préfet / DDTM	1-Rechercher cohérence du nombre de logements estimés (379 / 374) 2-Précision à apporter : décompter les logements sociaux réalisés des 130 estimés à produire	1- 379 correspond au nombre d'habitants et 374 au nombre de logements nécessaires selon le scénario de croissance démographique retenu. Cependant, 379 correspond également à l'estimation de logements productibles à travers l'application du PLU (application des règles), justifiant que le PLU permet de répondre (à 5 logements de différence) aux objectifs du scénario de croissance démographique retenu. 2- Le PLU prévoit une production de 155 logements sociaux, dont plus de 130 logements locatifs sociaux. Parmi ces 130 LLS, 74 LLS sont permis à travers les Emplacements Réservés de mixité sociale. Cet objectif n'intègre pas les opérations déjà réalisées présentées dans le diagnostic (3 opérations représentant 53 LLS). Le rapport est cependant complété pour éviter toute confusion (précision de 155 Logements sociaux dont 130 LLS).
PADD		Préfet / DDTM	Objectifs de modération de consommation d'espace : incohérence entre « préserver les espaces agricoles » et permettre « un renouvellement de sites sous-occupés » sur des anciennes serres agricoles	Cet objectif concerne d'anciennes terres agricoles aujourd'hui pour partie urbanisée/artificialisée. Il ne s'agit pas de terres agricoles viables. Cet objectif ne remet donc pas en cause celui de "préserver les espaces agricoles". Par ailleurs, il ne convient pas de modifier le PADD après que celui-ci ait été débattu.
		Chambre d'Agriculture	1-Localiser les deux zones agricoles créées aux Espinets et à Peyre Long	Il s'agit de toutes petites entités agricoles ne remettant pas en cause l'économie générale du projet et du PADD. Par ailleurs, il ne convient pas de modifier le PADD après que celui-ci ait été débattu.
OAP	OAP Bastide Rouge	Préfet / DDTM	Périmètre de mixité sociale PMS2 non mentionné dans l'OAP ; Suggestion de réserver quelques lots pour assurer la réalisation des logements sociaux	Il est rappelé dans les 2 OAP que celles-ci font soit l'objet d'un emplacement réservé de mixité sociale soit l'objet d'un périmètre de mixité sociale. Il ne convient pas toutefois de réserver des lots spécifiques pour la production de logement locatif social dans l'OAP Bastide Rouge car aucun projet suffisamment abouti n'est pour le moment connu.
		Préfet / DDTM	Simplifier les chiffres (superficie totale 3,3 ha, secteur aménageable 2,4 ha, superficie disponible 1,9 ha), densité faible (9 logements/ha)	Il est précisé dans l'OAP et le rapport de présentation que la zone totale de la zone 1AU est de 3,3 ha mais que la surface réellement aménageable située dans la zone est bien de 1,9 ha (en excluant les constructions déjà existantes). La densité de logements (entre 9 et 9,5 logements/ha) tient compte de la topographie contrainte du site.
		Commissaire enquêteur	Engager une concertation avec les propriétaires concernés par le périmètre de l'OAP Bastide Rouge afin d'améliorer le projet notamment en matière d'accessibilité et la prise en compte du bâti existant.	Plusieurs rencontres avec les propriétaires ont d'ores et déjà été réalisées et ont conduit à la délivrance d'autorisation d'urbanisme (Certificat d'urbanisme opérationnel). Les élus et les services techniques de la commune se tiennent à la dispositions des habitants afin de les rencontrer pour échanger sur leurs projets et attentes.

AR PREFECTURE		006-210601282-20200224-CM20200224_002-DE Reçu le 25/02/2020	
OAP Malvan	Préfet / DDTM	<p>1-OAP Malvan : manque une orientation sur le caractère inondable d'une partie du secteur (transparence hydraulique, implantation du bâti, accès...)</p> <p>2-OAP1 Malvan : harmoniser le règlement mixité sociale / projet</p> <p>3-OAP Malvan : mettre en cohérence l'ER MS-01 et le nombre de logements locatifs sociaux (25% et non 20%)</p>	<p>1-L'OAP contient d'ores et déjà un rappel de l'application du PPRI sur la partie Ouest de la zone. Lors de l'instruction du permis de construire, ce sont les règles du PLU (règlement et OAP), éventuellement grevée de celles du PPRI, qui seront appliquées conformément à la législation.</p> <p>2/3- Le règlement afférent à l'ERMS1 prévoit que le projet devra produire au moins 50% de logements locatifs sociaux (LLS) et comprendre au moins 20 % de logement en accession sociale (soit au moins 70 % de logement social). Le projet porté dans le cadre de l'OAP prévoit, sur un total de 80 logements, 40 LLS (soit 50% du total) et 20 logements en accession (25% du total). Les règles du PLU sont donc respectées. Il ne convient pas toutefois d'adapter la règle en fonction du projet. En effet, il est préférable de laisser un peu de « souplesse » aux règles de production de logement social afin de veiller à la faisabilité économique de l'opération.</p>
	Enquête Publique	Inquiétude quant à la quantité de logements produites, leur intégration paysagère et la prise en compte du risque inondation	<p>Il convient de rappeler que la production de logements locatifs sociaux qui s'impose à la commune à travers le PLH (déficit de 357 logements locatifs sociaux selon le dernier bilan triennal, même si la commune n'est pas soumise à l'application de la loi SRU) nécessite la réalisation d'opération d'aménagement suffisamment importante permettant de créer de la mixité et non simplement des opérations à 100 % social. S'agissant d'un des seuls terrains disponibles de la commune, celui-ci doit accueillir une densité suffisante pour satisfaire aux objectifs de production et aux principes de densification imposés par la Loi ALUR.</p> <p>Un projet de construction a été déposé sous l'égide du PLU en vigueur. Celui-ci prévoit la production de 80 logements mais les hauteurs ne dépassent pas le R+1. Ce faisant, la hauteur prévue dans l'OAP est ramenée à R+1 afin d'être en cohérence avec le projet.</p> <p>Par ailleurs, ce projet inclut un bassin de rétention nécessaire à la gestion des eaux pluviales conformément aux règles de la GEMAPI établies par la CASA. Des ateliers « aménagement » ont été organisés par le promoteur bailleur et la commune pour prendre en compte ces thématiques.</p> <p>Cette OAP assure également une bonne intégration paysagère à travers une limitation des hauteurs (R+1 – hauteur d'une maison) et des aménagements paysagers (préservation des arbres remarquables, création de franges paysagères avec les constructions environnantes...). En termes de prise en compte du risque, le permis déposé a été instruit avec l'ensemble des règlements du PLU et du PPR inondation et devra être conforme aux exigences du règlement de gestion des eaux pluviales et de ruissellement de la CASA annexé au PLU.</p>
Remarques générales	Préfet / DDTM	OAP : intégrer le stationnement vélos sécurisé dans les immeubles collectifs	Le stationnement vélo est déjà traité dans le règlement (article DG2 2, pages 20-21).

AR PREFECTURE		006-210601282-20200224-CM20200224-002-DE		
006-210601282-20200224-CM20200224-002-DE Reçu le 25/02/2020		1-Corriger page 7 : assertion sur les secteurs concernés par un risque naturel erronée 2-DG3 3 : corriger description étude CETE 3-Règlement des zones/ clôtures : en PPRI, murs de clôture interdits		
REGLEMENT	Risques	Préfet / DDTM	1- Il est indiqué que les zones bleues et rouges des PPR sont représentées sur les plans de zonage. 2- L'étude des risques annexée en pièce 6C5 du PLU est corrigée (erreur de report) ainsi que la description de celle-ci dans le règlement et le rapport de présentation. 3- Les clôtures étant interdites dans le PPRI, les dispositions autorisant les clôtures dans le règlement du PLU sont supprimées de toutes les zones.	
	Article DG1.6	Enquête Publique	Il s'agit de dispositions permises directement du Code de l'Urbanisme. Elles sont donc maintenues. Celles-ci sont par ailleurs parfaitement logiques puisque visant à obtenir une application homogène des règles sur le territoire communal, en particulier dans les espaces les plus sensibles d'un point de vue paysager. Il s'agit de plus, d'une mesure équitable ne permettant pas à des aménageurs de pouvoir créer des lotissements plus denses que ce que ne pourraient construire des propriétaires privés. Seules les dispositions relatives au terrain faisant l'objet du détachement sont supprimées car en contradiction avec ce que permet le Code Civil.	
	Eaux Pluviales	CASA	L'article DG2.3 est modifié pour rappeler que le règlement de gestion des eaux pluviales et de ruissellement élaboré par la CASA est annexé au PLU et que les autorisations d'urbanisme doivent le respecter.	
	Exploitations agricoles	Chambre d'Agriculture	Autoriser les constructions nécessaires aux exploitations agricoles en zones U et AU	Dans les articles 2 des zones U et AU, il a été précisé que la réhabilitation et les extensions des constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière étaient autorisées à condition d'avoir une existence légale à la date d'approbation du PLU.
		Préfet / DDTM CDPENAF	Garantir la possibilité de réhabilitation et d'extension des anciens bâtiments agricoles situés en zone U	Il est rappelé dans les articles 1 de ces différentes zones que seules les constructions "nouvelles" à destination d'exploitation agricole ou forestière sont interdites.
	zone UC	Préfet / DDTM	1-Limitation de l'excavation à 3 m en secteur UC1-r non compatible avec l'opération	Le règlement DG2 2 p. 15 précise actuellement « La hauteur de remblai des espaces libres avec les terres provenant des fouilles ne pourra excéder 0,30 mètre et celle des excavations ne dépassera pas 3 mètres par rapport au sol naturel. Cette disposition n'est pas applicable dans le secteur de renouvellement UC1-r. ». En revanche cette exception n'est pas prévue à l'article UC 5. Il est ainsi précisé que la hauteur des excavations est portée à 5 m dans le secteur UC1-r.
	zone UEp	Préfet / DDTM	1- Emprise au sol de 50% non compatible avec le PPRI (30%)	Le CES est réduit à 30% dans les parties concernées par l'application du PPRI afin d'être en cohérence avec celui-ci. Aucune augmentation en compensation n'est prévu afin de faciliter une intégration paysagère des constructions.
CCI		Compenser la réduction de la zone économique du Défoussat par des règles gabaritaires adaptées en augmentant l'emprise au sol de 50% à 70%		
CCI		Compenser la réduction de la zone économique du Défoussat par des règles gabaritaires adaptées en supprimant la servitude	L'espace vert protégé a été réduit et décalé plus au nord pour permettre un aménagement adapté au terrain naturel tout en conservant une bande végétale déjà présente.	

		AR PREFECTURE	d'espaces verts protégés en	
006-210601282-20200224-CH20200224E-02-DE Reçu le 25/02/2020				
		CCI	Interdire le commerce, autoriser les industries, Réduire la distance nécessaire entre deux bâtiments	Compte tenu de la forte réduction de superficie opérée sur cet espace et au regard des porteurs de projets ou de l'impact potentiel sur la qualité des paysages, il convient de maintenir les règles proposées dans le PLU arrêté.
	zone A	Préfet / DDTM CDPENAF	Préconisation pour les clôtures : préciser que les clôtures agricoles doivent être en grillage URSUS et qu'une hauteur maximale de 1,80 m peut être autorisée en cas de présence de cervidés	Le PLU prévoit déjà des clôtures en grillage souple à maillage large (correspondant à la description des grillages type URSUS sans réduire les possibilités à ce modèle) avec une hauteur maximale de 1,40 m maxi. Aucun changement n'est donc opéré.
	A et N	CDPENAF	Réduire la zone d'implantation des annexes aux bâtiments d'habitation existants en zones A et N à 25m (et non 35 m)	La distance d'implantation a été réduite à 25 m.
	Zone N	Correction d'une erreur matérielle		L'article N 4.4 traite des reculs par rapport aux limites séparatives alors que la règle inscrite dans le PLU arrêté est relative aux reculs entre bâtiments. Pour être en accord avec l'esprit de la règle prévalant en zone A, ce qui a été présenté en CDPENAF et le sens originel de la réglementation, il est précisé que le recul de 7 m s'applique par rapport aux limites séparatives et non aux bâtiments.
	ERMS / PMS	Préfet / DDTM	Périmètres de mixité sociale : dans les projets d'habitat individuels, veiller à ce que des lots soient réservés ; seuils considérés bas pour le logement collectif	Les dispositifs mis en place permettent d'assurer la compatibilité du PLU avec les objectifs assignés par le PLH (voir avis CASA). Par ailleurs, la création de lots séparés dans l'habitat individuel n'intéresse pas les bailleurs sociaux. L'intérêt de réserver des lots spécifiques n'est donc pas pertinent, d'autant plus en l'absence de projets. Les dispositions initialement proposées sont donc maintenues.
		CASA	Proposition pour les PMS ou ERMS imposant plus de 50% de logement locatif social de modifier la répartition : 30% LLS + 20% accession sociale (PSLA ou BRS)	Les règles afférentes au Périmètre de Mixité Sociale n°1 (PMS1) ont été modifiées pour préciser que le logement social produit pouvait contenir au maximum 20% d'accession sociale et non plus que du logement locatif social.
	ER	Préfet / DDTM	Créer des emplacements réservés pour les hydrants prescrits par le PPRif et non réalisés	Les hydrants à implanter se situent sur le domaine public. Aucun emplacement réservé n'est donc nécessaire afin de permettre leur réalisation.
		CASA	ER pour bassins de rétention H2 et H3 : basculer au bénéfice de la commune	Les ER H2 et H3 sont déjà portés au bénéfice de la commune.
		Département	Inscrire l'emplacement réservé n°13 au bénéfice de la commune	L'ER 13 a été porté au bénéfice de la commune.
ZONAGE	Légen de Plan	Préfet / DDTM	Faire référence aux articles du code de l'urbanisme pour les périmètres OAP	Il a été rappelé dans la légende des plans de zonage que les OAP sont régies par les articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme.
	Risq ues	Préfet / DDTM	Faire apparaître les zones bleues des PPR en vigueur	Les zones Bleues et Rouges des PPR en vigueur ont été matérialisées sur les plans.

AR PREFECTURE		Chambre d'Agriculture		Cimetière : reclassement en zone non agricole	
006-210601282-202000224-CH200024-002-DE	Recu le 25/02/2020	Préfet / DDTM	Cimetière : sortir une partie de la zone Apr	Le cimetière a été reclassé en zone N.	
		CDPENAF	Sortir une partie du cimetière de la zone Apr		
UC	Préfet / DDTM	Zone UC2 des Espinets : parcelles non bâties où auraient été accordés des permis de construire concernés à la marge par des espaces naturels du SCoT. Reclassement en zone Nf si permis non délivrés ou caducs	Ces parcelles sont maintenues en zone UC car un permis d'aménager pour 3 lots a été accordé le 22/7/2016, et prorogé le 19/7/2019. Par ailleurs, deux permis de construire ont été accordés en mars 2016 et prorogé en janvier 2019.		
1AU	Chambre d'Agriculture	Reclasser la zone 1AU de Bastide Rouge en A	La zone de la Bastide Rouge correspond à un espace fortement mité dans lequel la mise en œuvre d'une ou plusieurs exploitations agricoles ne semble pas viable au regard du découpage foncier et de l'absence totale de projets portés par les propriétaires dans ce domaine. L'urbanisation de ce site ne peut être que finalisée tout en veillant à une bonne intégration paysagère. Plusieurs certificats d'urbanisme ont par ailleurs déjà été délivrés.		
	Préfet / DDTM	Demande de suppression de la zone 1AU (voir avis CDPENAF),			
	CDPENAF	Reclasser en A la zone 1AU de Bastide Rouge			
	Préfet / DDTM	Bastide Rouge : demande de reclassement en zone A			
Zone A	Chambre d'Agriculture	Réduire la zone Apr au nord du Malvan au profit de la zone A pour faciliter la remise en culture en permettant des bâtiments + assurer l'accessibilité par une servitude de passage	Cette zone est maintenue en Apr car l'exploitation existante bénéficie d'un classement suffisant pour permettre l'implantation de nouvelles constructions agricoles. Il s'agit de plus limiter les constructions dans les espaces proches de la forêt pour des raisons paysagères et de prise en compte du risque. Les servitudes de passage devront être examinées au moment du permis de construire.		
	Chambre d'Agriculture	Route de Vence : précision du projet agricole ou reclassement des surfaces artificialisées en zone non agricole	Les zones artificialisées classées en A dans le projet de PLU arrêté sont reclassées en zone N.		
EBC	DDTM / RTE	Retirer les EBC sur une bande de 30 m autour de la servitude I4	Les EBC étaient déjà retirés sur une bande de 25 m. Cette bande est portée à 30 m.		

AR PREFECTURE				
006-210601282-20200224-CM20200224_002-DE	0601282-20200224-CM20200224_002-DE	224-CM20200224_002-DE		
Reçu le 25/02/2020				
	EVP	Commissaire Enquêteur	Mettre à œuvre l'examen des demandes de modification de tracés des EVP selon les critères avancés.	<p>Lors de l'enquête publique, plusieurs requérants ont émis des demandes relatives à la suppression/modification des Espaces Verts Protégés. Ces demandes ont été analysées selon plusieurs critères pour identifier celles qui pouvaient être prises en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les suppressions pourront résulter d'une erreur manifeste de classement ou afin de prendre en compte une autorisation d'urbanisme qui aurait été délivrée mais pas encore mise en œuvre. Il ne s'agira pas toutefois de régulariser des constructions ou occupations illégales. - Les suppressions devront concerner les seuls espaces susceptibles d'accueillir la construction projetée. Il ne s'agira pas de supprimer par principe tous les EVP ou par simple précaution. - ces suppressions ne devront pas remettre en cause les continuités écologiques, les réduire de manière trop sensible ou réduire un intérêt paysager. - ces suppressions ne devront pas concerner des espaces soumis à un risque. - ces suppressions ne devront pas être en contradiction avec les demandes des Personnes Publiques Associées
	Zone P4	Chambre d'Agriculture	Route des Serres : protection de l'ensemble des parcelles de vignes plusieurs parcelles plantées en vignes gagneraient à être à être protégées soit via un rattachement à la zone A voisine, soit en étendant la zone de protection du patrimoine végétal et paysager	La protection P4 a été étendue pour tenir compte de la réalité du terrain ainsi qu'un certificat d'urbanisme en cours de validité pour le détachement d'un lot à construire.
		CDPENAF	Étendre la zone P4 (patrimoine végétal et paysager) à l'ensemble des surfaces couvertes de vignes sur cette zone	
ANNEXES	Global	Préfet / DDTM	Corriger les erreurs et oublis dans les fiches des SUP	Les SUP annexées sont celles dont dispose la commune, issues notamment du Porter à Connaissance. Les fiches nouvelles des SUP ont été actualisées. Le PLU fera l'objet d'une mise à jour dès transmission de nouvelles données.
	Global	Préfet / DDTM	Eaux pluviales : problématique non prise en compte dans l'annexe sanitaire, pas de plan du réseau Rajouter un zonage pluvial et un chapitre dans la notice des annexes sanitaires	Le règlement de gestion des eaux pluviales et de ruissellement adopté par la CASA le 16/12/2019 est annexé au PLU. Le plan du réseau est déjà annexé au PLU. La CASA travaille actuellement sur le zonage des eaux pluviales à l'échelle du territoire de la CASA, les études de diagnostic sont en cours. L'échéance est prévue en 2021. Le zonage sera annexé et la notice actualisée avec ces données dont ne dispose pas la commune aujourd'hui.
	Autres annexes	CASA	Annexer la palette végétale du Plan Paysage de la CASA	La palette végétale de la CASA a été annexée au PLU (pièce 6C8).

Sigles AR PREFECTURE

006-210601282-20200224-CH00200224-000-DE
CA
Reçu le 25/02/2020

Chambre d'Agriculture

CDPENAF

Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

DDTM Direction Départementale des Territoires et de la Mer (préfecture)

EBC Espace Boisé Classé

ER Emplacements Réservés

ER/MS Emplacement Réservé pour la Mixité sociale

EVP Espaces Verts Protégés

LLS Logements Locatifs Sociaux

OAP Orientation d'Aménagement et de Programmation

PMS Périmètre de Mixité Sociale

RTE Réseau Transport Electricité

STECAL Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée

SUP Servitudes d'Utilité Publique

UDAP Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine