



**PRÉFET  
DE LA GIRONDE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale des territoires et de la mer**

**Commission départementale de la préservation  
des espaces naturels agricoles et forestiers**

**réunion du 8 janvier 2025**

**COMMUNE DE MONTUSSAN**

**Révision du plan local d'urbanisme**

La CDPENAF de la Gironde s'est réunie à la cité administrative de Bordeaux sous la présidence de M. Benoît HERLEMONT, directeur départemental adjoint des territoires et de la mer de la Gironde, représentant monsieur le préfet de la Gironde.

Étaient présents :

- M. LE BOT Stéphane, conseiller départemental du canton Nord-Médoc, représentant le président du Conseil départemental de la Gironde,
- M. MOUTIER Philippe, maire de Gironde-sur-Dropt, représentant l'association des maires de Gironde,
- M. DUCOUT Pierre, président de la communauté de communes Jalle Eau Bourde, représentant les établissements publics mentionnés à l'article L.143-16 du Code de l'urbanisme,
- M. MOURGUES Ghislain, représentant le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde,
- M. BARDEAU Yohan, représentant le président de la Fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles (FDSEA),
- M. JEANTET Ghislain, représentant la présidente de la Propriété privée rurale de Gironde,
- M. SEGUY Jean-Francis, représentant le président de la Fédération départementale de la chasse de Gironde,
- M. POINT Patrick, représentant le président de la société pour l'étude et l'aménagement de la nature dans le sud-ouest (SEPANSO) pour la Gironde,
- M. GRELIER Alexandre, représentant la directrice de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) de Gironde.

Étaient excusés :

- Mme TEIXEIRA Aurélie, maire de Listrac-Médoc, représentant l'association des maires de Gironde (pouvoir transmis à M. LE BOT),
- M. PAPADATO Patrick, représentant le président de Bordeaux métropole (pouvoir transmis à M. POINT),
- M. DE SAINT-LÉGER Xavier, représentant le président de la chambre d'agriculture de Gironde (pouvoir transmis à M. MOURGUES),
- M. BERGEON Thierry, représentant l'association GAEC & SOCIÉTÉS (pouvoir transmis à M. BARDEAU),
- M. PEINTRE Jean-Claude, président de l'association des communes et collectivités forestières de Gironde,
- Mme CARRERE Gabriella, représentant le président du syndicat des sylviculteurs du sud-ouest,

Assistaient également à la réunion :

- Mme VANQUAETHEM Mathilde, représentant la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) Aquitaine Atlantique, à titre d'experte,
- Mme GRISSER Florence, représentant le conseil départemental de Gironde, à titre d'experte,
- Mme CAMSUZOU-SOUBIE Laura, représentant l'association des maires de Gironde, à titre d'experte,
- M. COULON Bruno, représentant la chambre d'agriculture de Gironde, à titre d'expert,
- Mme ARQUEY Marie-Hélène, représentant la chambre d'agriculture de Gironde, à titre d'experte,
- Mme DUBOURNAIS Sabrina, représentant le conseil interprofessionnel du vin de Bordeaux (CIVB), à titre d'experte,
- M. ROUAULT Christian, rapporteur de la CDPENAF.

Nombre de votants (4 pouvoir compris) : 14

Quorum : le quorum est atteint.

## SYNTHÈSE DU PROJET

La collectivité sollicite l'avis de la commission sur le projet de révision de son PLU en joignant un dossier spécifique à l'attention de la CDPENAF, lequel est présenté en séance. Celui-ci précise notamment que sont admis sous conditions :

- l'extension des bâtiments d'habitation dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'extension est limitée à 30 % de la surface de plancher du bâtiment existant.
- la construction d'annexes dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site : conditions de surface (80 m<sup>2</sup> hors piscines) et de distance maximale des bâtiments d'habitation existants (distance maximale de 20 mètres des bâtiments d'habitation existants (distance portée à 30 mètres pour les piscines).

La zone N comprend des secteurs de zones particuliers :

- secteur Ne, secteur d'équipements publics (station d'épuration, cimetière, aire de covoiturage),
- secteur NI, secteur du parc de Gourrège,
- secteur Ng, correspond à une zone de risque d'effondrement.

La collectivité précise dans son document que les secteurs Ne et NI répondent aux caractéristiques de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme et sont considérés comme des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL).

Dans le secteur de zone Ne, sont limitativement admis les constructions et installations liées aux équipements considérés : équipements publics (station d'épuration) ; équipements de loisirs sportifs.

La hauteur des constructions (hors équipements d'intérêt collectif et aux services publics) est limitée à 7 m mesurée au faitage. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 5 % de l'unité foncière comprise dans le secteur considéré.

En ce qui concerne le secteur NI, secteur de zone naturelle d'accueil léger de loisirs, correspondant au parc public de Gourrège, sont limitativement admis :

- les équipements et bâtiments liés aux activités sportives et de loisirs,
- les aires de jeux et les équipements légers de loisirs pour l'accueil du public,
- les locaux techniques, les blocs sanitaires.

La hauteur des constructions (hors équipements d'intérêt collectif et aux services publics) est limitée à 7 m mesurée au faitage. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 5 % de l'unité foncière.

En ce qui concerne le secteur Ng, au lieu-dit "Sauveta", celui-ci délimite les terrains concernés par un risque effondrement de cavités en lien avec la présence d'une carrière abandonnée. Toute construction ou occupation du sol est interdite.

## DÉBAT ET CONCLUSION

La CDPENAF n'émet aucune observation sur l'encadrement des extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants en zone A et N. Elle émet en conséquence un avis favorable unanime au titre de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme.

La CDPENAF n'émet pas non plus d'observation sur les STECAL.

La commission retient que la commune est concernée par la loi SRU et des obligations qui y sont liées. Elle retient que le document ne prévoit pas une augmentation de la population ; les capacités d'accueil n'étant pas possibles considérant que la station d'épuration n'est pas aux normes.

La CDPENAF retient les précisions apportées en séance par le représentant de l'INAO qui relève que ce projet de révision du PLU a pour conséquence une réduction substantielle des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une AOP. Le projet générant une consommation supérieure à 2 %, la CDPENAF doit ainsi se prononcer au titre de l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime.

La CDPENAF retient qu'au regard du document en vigueur, la collectivité a recherché une optimisation des surfaces ouvertes à l'urbanisation. Elle retient toutefois les conclusions de l'INAO qui indique que l'identification de la zone 1AU au lieu-dit "La Loubère" pour le lotissement du Clos des Vignes n'est pas acceptable en l'état. Dans ce secteur de La Loubère, le classement de la seule parcelle 1446 en extension ouest de la zone UYc du crématorium va contribuer à enclaver définitivement au sein des zones urbanisées (UC et UYc) un secteur de plus de 2 ha. Le classement en zone A des parcelles 193, 194, 2015, 218, 695 à 701, 1093 à 1095, 1436 et 1447 à 1451 devient artificiel dans la mesure où l'enclavement ainsi généré compromet la pérennité de l'activité agricole. C'est ainsi que le projet de zonage n'apparaît pas en cohérence avec les enjeux affichés par la collectivité de réduction de la consommation foncière et de densification des constructions.

La CDPENAF émet en conclusion un avis conforme défavorable au titre de l'article L.112-1-1 du CRPM.

## RÉSULTATS DU VOTE

Au titre de l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime (\*) :

5 voix pour l'AVIS CONFORME DÉFAVORABLE,  
0 voix contre,  
0 abstention.

(\*) 9 personnes ne prennent pas part au vote dans le cadre du vote électronique demandé pour prendre connaissance des éléments du dossier.

Au titre de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme :

14 voix pour l'AVIS FAVORABLE,

0 voix contre,

0 abstention.

Au titre de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme :

14 voix pour l'AVIS FAVORABLE,

0 voix contre,

0 abstention.

Pour le préfet, président de la CDPENAF,  
et par délégation,  
le directeur départemental adjoint des territoires et de la mer



Benoît HERLEMONT

