



**Pôle
Valorisation des
Territoires**

Objet

Avis sur PLU arrêté

Commune de MONTUSSAN

Dossier suivi par :

Bruno COULON
Responsable Fonctionnel
Urbanisme
05 56 79 64 12
territoires
@gironde.chambagri.fr

Référence

BC/25/004

Siège Social
17 cours Xavier Arnoz
CS 71305
33082 BORDEAUX CEDEX
05 56 79 64 00

République Française
Etablissement public
Loi du 31/01/1924
Siret 183 300 052 00036
APE 9411Z
gironde.chambagri-agriculture.fr

Monsieur le Maire

Hôtel de Ville
1 Place Pierre de Brach
33450 MONTUSSAN

A l'attention de Mme A. GOMES

Bordeaux, le 7 janvier 2025

Monsieur le Maire,

Par envoi postal recommandé réceptionné le 10 octobre, vous nous avez transmis pour avis le projet de révision du PLU arrêté de votre commune. Nous vous en remercions.

Après examen du dossier nous émettons les remarques suivantes :

- Le rapport de présentation

L'agriculture est prise en compte a minima dans deux chapitres assez répétitifs sans répondre aux attentes de l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme concernant les besoins répertoriés en matière de surfaces et de développement agricoles.

- Le PADD

Les objectifs communaux en matière agricole nous apparaissent limités et peu ambitieux.

Nous souhaitons, dans le cadre de l'actuelle crise viticole majeure, que puisse être ajoutée la possibilité de développer la diversification des exploitations à des fins d'accueil touristique suivant une identification des constructions pouvant changer de destination.

- Le zonage

Nous constatons un certain nombre de constructions identifiées au plan, alors même que le PADD ne cible pas cette possibilité comme évoqué ci-dessus. Il y aura lieu de mettre en cohérence les deux situations.

Par ailleurs, nous sommes au courant d'un ambitieux projet d'oenotourisme sur le château de Puymiran. Nous constatons que les bâtiments existants ne sont pas identifiés. Il serait sans doute souhaitable de fiabiliser la liste des constructions à identifier sur le territoire.

Il en va de même pour la position du bassin de rétention des eaux pluviales qui apparait mal placé au regard des échanges que nous avons pu avoir avec le propriétaire.

- Le règlement

Règlement de la zone A

Dans la section 1 les changements de destinations (page 83) des constructions existantes sont autorisés mais ne sont pas encadrés dans leurs usages. Nous souhaitons que ces derniers soient limités aux usages de logement et d'hébergements (gîtes) ainsi qu'en vue de pouvoir permettre la création de salle de réception ou de dégustation dans le cadre de la diversification des activités agricoles.

Il apparaît que la distance de 100 m, par rapport aux logements existants, pour les abris d'animaux domestiques soit excessive.

Déjà, cette distance ne s'applique que vis-à-vis des tiers au regard des dispositions du règlement Sanitaire Départemental qui pourrait utilement servir de base pour la rédaction de cet alinéa (article 153-4 du RSD).

Pour les règles d'implantation vis-à-vis des voies et emprises publiques, tout comme pour celles définies vis-à-vis des limites séparatives, nous souhaitons l'inscription d'un dispositif dérogatoire permettant l'extension des constructions existantes qui ne répondraient pas aux dispositions de ces règles.

De plus, l'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives portées à 10 m nous paraît excessive en ce qui concerne les bâtiments agricoles et devrait être revue pour répondre simplement aux dispositions du Code Civil.

Dans le paragraphe « Occupation et utilisations du sol autorisées sous conditions » évoquant la gestion des abris des animaux domestiques, il serait souhaitable que les distances maximales reprennent à nouveau celles évoquées dans l'article 153-4 du RSD. En tout état de cause, il nous apparaît pertinent de faire la distinction entre le logement du propriétaire de ces animaux et ceux occupés par des tiers.

Page 85, concernant l'aspect général des constructions, concernant les couleurs, il n'est fait référence qu'aux tuiles alors que d'autres matériaux de toitures peuvent être utilisés. Nous souhaitons que soit utilisé le terme « matériau de toiture ».

Page 86, il serait utile de faire une définition de ce que recouvre l'architecture courante par rapport à ce que recouvre l'architecture contemporaine notamment pour les logements des exploitations agricoles.

Concernant les couvertures des constructions d'architecture courante, il ne peut être imposé des tuiles rondes. Cet article régit l'aspect extérieur et non pas la nature des matériaux. Il convient de remplacer les tuiles rondes mais « matériaux ayant l'aspect de la tuile ronde ». Il en va de même pour les bâtiments annexes.

Par rapport aux constructions neuves ou d'architecture contemporaines, merci de préciser si cela ne concerne que les bâtiments d'habitation.

Page 88, conformément à l'article 10 du RSD, il y a lieu de pouvoir prévoir la possibilité en zone agricole et dès lors qu'il n'y a pas un réseau public d'adduction d'eau potable, de créer un forage à usage familial conformément aux dispositions de cet article 10. La plupart des usages agricoles ne nécessitent pas forcément un raccordement à un réseau d'eau potable.

- **Les OAP**

Concernant la zone 1AU dite du Clos des Vignes, cette zone au contact avec le milieu agricole environnant doit bénéficier à son pourtour, non pas de plantations à réaliser comme le prévoit l'OAP, mais d'un espace tampon de 10 m de large et végétalisé comme le prévoit le SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise. A défaut, le PLU doit être considéré comme non compatible avec le SCOT.

Nous émettons un avis favorable au dossier de PLU arrêté en souhaitant une prise en compte de nos remarques.

Vous souhaitant bonne réception de cet avis,
Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, nos salutations distinguées.

Le Directeur Général
Thierry MAZET



