



**PRÉFET  
DE LA GIRONDE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer  
Service Accompagnement Territorial**

**COMMUNE DE  
MONTUSSAN - 33450**

**27 DEC. 2024**

**COURRIER ARRIVEE**

62.12.24

Bordeaux, le **20 DEC. 2024**

LE PRÉFET DE LA GIRONDE

à

MONSIEUR LE MAIRE  
MAIRIE  
1 PLACE PIERRE BRACH  
33450 MONTUSSAN

**Objet :** avis de l'État sur le projet arrêté de plan local d'urbanisme de la commune de Montussan

Par courrier reçu le 10 octobre 2024, vous m'avez adressé pour avis le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté par délibération du Conseil Municipal le 3 octobre 2024.

La commune de Montussan fait partie du SCOT de l'agglomération bordelaise approuvé le 13 février 2014 et modifié le 02 décembre 2016, document avec lequel le projet de PLU doit être compatible.

Au regard des objectifs affichés par la commune et des enjeux portés par l'État sur votre territoire, conformément à l'article R. 153-4 du code de l'urbanisme, je porte à votre connaissance l'avis de l'État que vous trouverez ci-joint.

Au préalable, je souhaite souligner la qualité de votre dossier et la volonté communale d'élaborer un projet de PLU prenant en compte les enjeux environnementaux. En menant à bien notamment la démarche éviter et réduire, vous avez pu ainsi préserver les enjeux les plus forts des zones d'extension d'urbanisation.

Je souhaite néanmoins attirer votre attention sur les points particuliers ci-après qui font l'objet d'observations dans l'avis de l'État joint.

Dans un contexte réglementaire de diminution de la consommation d'espace, votre projet consiste à modérer la croissance démographique de la commune, avec un rythme de croissance de 1,5 % par an sur la prochaine décennie. Votre projet de développement, principalement en termes d'habitat, se localise au sein ou en continuité directe du tissu urbanisé en compatibilité avec le SCOT et en cohérence avec la loi ZAN. Cependant la méthodologie employée dans le calcul de la consommation d'ENAF mériterait d'être davantage clarifiée et précisée.

A partir de janvier 2026, votre commune sera soumise aux obligations de l'article 55 de la loi SRU, renforcée par la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.

Je note une volonté d'anticiper le passage au dispositif SRU par la commune, en instaurant une part de logements sociaux dans tous les programmes de logements. Il serait opportun de répondre, par ailleurs, au vieillissement de la population communale en prescrivant dans les différentes OAP, une part de logements de petites tailles.

La capacité d'alimentation en eau potable est un enjeu majeur pour les projets de développement des territoires. Il est indispensable que le projet de PLU vérifie la disponibilité de la ressource en eau au regard des autres communes du syndicat et des ouvertures à l'urbanisation projetée, en respectant les volumes autorisés par l'arrêté préfectoral de prélèvement global du syndicat. Votre projet de PLU devra mettre en place des actions telles que, la réalisation de travaux significatifs d'amélioration du rendement des réseaux ou la recherche de réduction des prélèvements actuels, afin de soulager la nappe déficitaire de l'Eocène Centre et d'assurer la compatibilité du PLU avec le SAGE Nappes Profondes de la Gironde.

En ce qui concerne le volet assainissement collectif, le projet devra répondre à la mise en conformité de la station d'épuration de la commune et démontrer la capacité du système d'assainissement à absorber les effluents induits par l'urbanisation projetée. Une vigilance particulière devra être portée sur la cohérence de la temporalité entre la création des logements et l'effectivité des mesures prises par le syndicat. Dans le cas contraire, il ne sera pas possible d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation et les zones 1AU devront être reclassées en zone 2AU.

**En conclusion, j'émet un avis favorable à votre projet de PLU arrêté, sous réserve de la prise en compte des diverses observations formulées dans l'avis ci-joint et notamment celles concernant les capacités de traitement des eaux usées et la pression de prélèvements sur la nappe profonde Eocène-centre.**

Mes services se tiennent à votre disposition pour vous apporter tous les compléments et les précisions qui vous seraient utiles.

Pour le Préfet et par délégation,  
la Secrétaire Générale

Aurore Le BOUÏEC

**COMMUNE  
de MONTUSSAN**

**RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
(PLU)**

**Projet de PLU Arrêté le 03 octobre 2024**

**AVIS DE L'ÉTAT**

La révision du PLU de Montussan a été prescrite par délibération du conseil municipal 16 mai 2019.

Les objectifs poursuivis lors de cette révision sont les suivants (extrait de la délibération de prescription):

- actualiser le document d'urbanisme au regard des évolutions législatives récentes et notamment la loi ENE (Grenelle II), la loi ALUR et la loi ELAN,
- conserver l'identité de la commune en préservant et en mettant en valeur les cadres de vie, les paysages et les milieux naturels,
- maîtriser et structurer le développement urbain à court terme, en cohérence avec les équipements et services publics présents sur la commune, et avec les besoins démographiques et économiques du territoire,
- revoir la politique d'accueil de logements, en adéquation avec les prescriptions du SCOT qui prévoit entre 180 et 220 logements par an pour le territoire de la Communauté de Communes des Rives de la Laurence d'ici 2030,
- diversifier l'offre de logements, en particulier par la production d'une part de logements locatifs dont une proportion de sociaux,
- modérer la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers en intensifiant l'urbanisation des secteurs déjà construits au travers d'une démarche participative de type BIMBY,
- prévoir une réflexion globale et transversale sur le devenir du centre-bourg pour favoriser son animation,
- définir une stratégie de développement économique permettant de valoriser le potentiel foncier le long de la RN89,
- analyser, sur la base de l'inventaire des capacités de stationnement des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités, les problématiques liées aux déplacements et au stationnement, notamment en privilégiant les modes doux pour relier les différents quartiers et équipements publics en toute sécurité pour les usagers.

### 1-1 l'évolution démographique

La commune de Montussan comptait 3 212 habitants en 2020. La collectivité connaît une croissance démographique importante depuis 30 ans passant ainsi de 1 900 habitants en 1990 à plus 3 451 en 2021 (INSEE 2024). Après une croissance dépassant les 2 % par an dans les années 2000, celle-ci a diminué entre 2012 et 2017 (+1,4%) avant de repartir à la hausse entre 2017 et 2021 (+1,9%).

La taille des ménages est en baisse et reste quasiment similaire à celle de la communauté de commune des Rives de la Laurence à laquelle elle appartient. (3,1 personnes par ménage en 1990 et 2,4 en 2021).

En 2017 le parc de logements comptait 1 432 logements dont 90 de logements vacants (6 % du parc). Cette donnée datant de 2017 devrait être actualisée avec des données plus récentes.

La commune de Montussan opte pour un projet de développement modéré, qui se fonde sur un rythme de croissance de 1,5 % par an pour les 10 prochaines années soit une population nouvelle attendue totale d'environ 4 200 habitants en 2034 (*rapport de présentation tome II p.19*).

Cet objectif s'explique en particulier par l'ambition de répondre aux attendus en matière de mixité sociale introduits par l'entrée de la collectivité dans le dispositif de la loi SRU et le souhait de mobiliser les outils nécessaires afin de tendre progressivement vers un rattrapage en matière d'offre sociale.

Le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise considère la commune de Montussan comme appartenant à un bassin de vie dans lequel il s'agit de parvenir à une croissance modérée d'accueil de nouvelles populations pour préserver le cadre de vie de qualité des communes plus « éloignées » du centre de l'agglomération.

Cet objectif est matérialisé dans le SCOT par la prescription **d'un taux de croissance annuel moyen de 1,15 % entre 2020 et 2030 à l'échelle de la CdC Rives de la Laurence**, contre 1,78 % constaté par l'INSEE entre 2009 et 2020.

**L'objectif démographique affiché dans le PLU (+1,5 % par an sur les 10 prochaines années) est donc légèrement supérieur à la prescription du SCOT à l'échelle de la CdC, mais apparaît cohérent et réaliste au regard des dynamiques démographiques passées.**

### 1-2 les besoins en logements

**L'affichage du taux de croissance démographique annuel de +1,5 % suppose un maintien du rythme de production de logements à l'échelle communale.**

Le PADD (page 14) expose la méthode utilisée pour déterminer le nombre de logements à produire sur la durée du PLU. La collectivité a bien identifié la nécessité de prendre en compte à la fois les besoins de la population actuelle (point mort ou point d'équilibre) et les besoins des habitants supplémentaires au regard de l'objectif de croissance démographique fixé (+1,5 % par an sur 10 ans).

Le calcul du point mort exposé dans le PADD se base sur le phénomène de desserrement des ménages, le renouvellement du parc ainsi que la variation du parc de logements vacants.

### Le besoin en logements

Prospective 2024-2034	
Phénomène de desserrement des ménages Hypothèse (de 2,41 à 2,35)	37
	+
Renouvellement du parc (taux de +0,14%/an)	19
	+
Variation du parc de logements vacants	nul
	=

Extrait du PADD, page 15

Au regard de la diminution du nombre de personnes par ménage observé (2,40 en 2021 contre 2,74 en 2010), le PLU retient une hypothèse de 2,35 personnes par ménage à échéance du PLU. Cette diminution revient à un besoin de 37 logements supplémentaires pour absorber le phénomène.

Enfin, les besoins liés à la variation du parc de logements vacants sont estimés comme nul, au regard du faible taux de vacance observée récemment (4,6% en 2021), relevant davantage d'une vacance structurelle. De la même manière, la variation du parc de résidences secondaires n'est pas prise en compte dans ce calcul, au regard de la très faible part de ce type de logement (0,9 % en 2021) dans le parc total.

Point d'équilibre : logements nécessaires pour maintenir la population	56
	+
Effet démographique (accueil nouveaux ménages) Taux d'évolution annuel : +1,5%	247
<b>TOTAL LOGEMENTS À PRODUIRE</b>	<b>303</b>

Extrait du PADD, page 15

**Au regard des besoins exogènes et endogènes de la population communale, le PLU fait état d'un besoin d'environ 303 logements à l'échéance N + 10 ans, soit 33 logements par an.**

Sur la commune de Montussan, 38 logements par an en moyenne ont été autorisés entre 2012 et 2022 (données SITADEL). **Le scénario proposé paraît donc réaliste et cohérent avec la volonté affichée de maîtriser l'attractivité résidentielle du territoire.**

#### 1.2.1 les outils en faveur du logement

Le PLU identifie 4 secteurs d'OAP à vocation d'habitat :

- OAP Clos des Vignes

Ce secteur situé en zone 1AU, d'une surface totale de 3 hectares, a pour vocation d'accueillir à la fois de l'habitat et des équipements publics.

L'OAP affiche la volonté de promouvoir un programme d'habitat relativement dense (densité minimale de 50 logements à l'hectare). Une partie du secteur sera dédiée à de l'habitat individuel groupé ou mitoyen en R+1 et une autre à de l'habitat collectif en R+2.

Un objectif de mixité sociale est fixé à 70 % de la production totale de logements à l'échelle de l'OAP.

- OAP de Mérigot

Ce secteur situé en zone 1AU, d'une surface totale d'1,6 hectares, a pour vocation d'accueillir des projets d'habitat, à proximité d'un parc public.

L'OAP affiche la volonté de promouvoir un programme d'habitat relativement dense (densité minimale de 50 logements à l'hectare). Une partie du secteur sera dédiée à de l'habitat individuel groupé ou mitoyen et une autre à de l'habitat collectif. L'intégralité de l'OAP limite les opérations au R+1.

Un objectif de mixité sociale est fixé à 60 % de la production totale de logements à l'échelle de l'OAP.

- OAP de l'Allée de la Garlande

Ce secteur situé en zone UA, d'une surface totale de 3 840 m<sup>2</sup>, a pour vocation d'accueillir des projets d'habitat collectif avec des commerces en rez-de-chaussée.

L'OAP affiche la volonté de promouvoir un programme d'habitat relativement dense (densité minimale de 50 logements à l'hectare).

Un objectif de mixité sociale est fixé à 50 % de la production totale de logements à l'échelle de l'OAP.

- OAP de Jauguet

Ce secteur situé en zone UB, d'une surface totale de 4 050 m<sup>2</sup>, a pour vocation d'accueillir des projets d'habitat individuel mitoyen en rez-de-chaussée.

L'OAP affiche la volonté de promouvoir un programme d'habitat peu dense (densité minimale de 18 logements à l'hectare).

L'intégralité des opérations produites au sein de l'OAP seront constituées de logements sociaux.

**Aucune de ces 4 OAP ne présente d'informations sur la diversification de l'offre en termes de taille de logements ou de statut d'occupation (location, accession).**

En conclusion, bien que le PADD (page 16) affiche « un objectif moyen de la production neuve présentant une part de 60% de logements en habitat individuel et 40% en habitat collectif », le PLU ne présente pas de déclinaison opérationnelle permettant de favoriser la création de logements de petites tailles et de privilégier les logements en location.

### 1.2.2 densités

Le PADD (page 18) fixe un objectif de densité moyenne de 700 m<sup>2</sup> pour le logement individuel et de 250 m<sup>2</sup> pour le logement collectif, soit une moyenne globale de 525 m<sup>2</sup> par logement.

Le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise ne préconise pas de densités minimales. En revanche, il fixe des objectifs de réduction de la consommation moyenne du foncier pour les futurs logements. Au sein des bassins de vie de la CdC Rives de la Laurence, le SCOT prescrit un objectif moyen de 700 m<sup>2</sup> par logement.

**L'objectif de densité minimale affichée dans le PADD respecte la prescription du SCOT en la matière.**

## 1.3 le développement d'une offre pour répondre aux besoins

### 1.3.1 le développement d'une offre sociale

La commune de Montussan n'est pas encore soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU, mais devrait atteindre 3 500 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2025 (au regard du taux de croissance annuel moyen affiché dans le PADD = 1,5 % (hypothèse modérée). Elle sera donc soumise au dispositif à partir de 2026.

La commune nouvellement entrante dans le dispositif devrait donc être soumise à un taux de rattrapage de 15 % du déficit constaté au 1<sup>er</sup> janvier 2026 pour la première triennale pleine (2026-2028), puis à 25 % du déficit constaté au 1<sup>er</sup> janvier 2029 pour la seconde triennale (2029-2031) pour atteindre le taux de référence de 33 % à compter de la troisième triennale (2032-2033).

A noter également que la loi fixe des objectifs qualitatifs à atteindre sur la production de logements sociaux par période triennale :

- Un maximum de 20 % de logements sociaux en PLS car la commune a moins de 10 % de LLS et n'est pas couverte par un PLH (contre 30 % pour les autres) ;
- Un minimum de 30 % de logements en PLAI.

**Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, la commune comptait 72 logements sociaux, soit environ 4,8 % du parc de résidences principales (1517 logements) et un déficit de 307 logements sociaux.**

Le PADD (page 16) affiche la volonté d'anticiper le passage au dispositif SRU pour tendre progressivement vers un rattrapage en matière d'offre sociale grâce à l'instauration d'une part de logements sociaux sur tous les nouveaux programmes de logements (part pouvant être différenciée suivant la taille du programme) et en développant la mixité des statuts d'occupation (locatif privé, locatif public, accession à la propriété). Une part minimale de 60% de logements sociaux est également fixée dans les zones 1AU.

- L'objectif fixé dans le PLU de 60% de LLS sur la zone 1AU de Mérigot permettra la création de 42 logements minimum;
- L'objectif fixé dans le PLU de 70% de LLS sur la zone 1AU du Clos des Vignes permettra



- la création de 63 logements minimum;
- Le règlement écrit (page 20) impose dans les zones UA, UB, UC que pour toute opération de 4 logements et plus devra respecter une part de 25 % de LLS, celles de 10 logements et plus une part de 50 % de LLS.

**Compte tenu de l'entrée prochaine de la commune dans le dispositif SRU, il aurait été opportun de fixer un objectif clair de production de logements sociaux (locatifs sociaux et accession sociale) au sein de la production globale de résidences principales (303 logements d'ici à 2035).**

### 1.3.2 la diversification de l'offre

Le rapport de présentation (page 143) met en évidence la forte proportion de logements de grande taille sur la commune : 76 % des résidences principales de la commune sont de types T4 et T5 (INSEE 2021).

Le PADD (page 16) affiche que des orientations en matière de diversité de l'habitat en termes de statuts et de typologies de logements seront proposées sur les zones de développement. **Toutefois, le programme des OAP ne présente pas d'informations sur la diversification de l'offre en termes de taille de logements.**

Comme le souligne le rapport de présentation (page 34), l'offre locative est peu représentée dans le parc de logements de la commune, avec une majorité de propriétaires occupants (69,5 % en 2021), même si cette tendance tend à se résorber.

**Le PLU ne traduit pas d'objectif concret en termes de diversification des statuts d'occupation dans la part de production globale de logement. Le programme des OAP ne donnent pas non plus d'information en ce sens.**

## 1.4 les publics spécifiques

### 1.4.1 les personnes âgées

En 2021, les plus de 60 ans représentaient 20,9 % de la population communale, contre 17,8 % en 2010.

Il apparaît donc nécessaire de diversifier le parc de logements, notamment en matière de taille, afin de s'adapter aux besoins des personnes âgées mais aussi des jeunes présents sur la commune et des ménages en décohabitation.

Les dispositifs de l'Anah peuvent apporter une aide pour l'adaptation des logements face à la perte d'autonomie (vieillesse ou handicap).

Le PADD (page 16) affiche la volonté communale de poursuivre la réalisation de programmes de logements pour les personnes âgées (résidences de personnes âgées et EHPAD).

Les règlements des OAP ne flèchent pas directement les futurs programmes vers des logements adaptés aux personnes âgées. Toutefois, l'OAP de l'Allée de Garlande, située en centre bourg à proximité des services et des commerces, pourrait constituer une option privilégiée pour implanter ce type de logement.

**Il apparaît donc nécessaire de mettre en œuvre le développement de logements de petites taille (T2-T3), notamment sociaux, à proximité des aménités urbaines du centre-bourg, afin de**

**répondre aux besoins des personnes âgées et, par la même occasion, à ceux des jeunes aux faibles ressources.**

#### 1.4.2 L'accueil des gens du voyage

La Communauté de communes des Rives de la Laurence fait face à des problématiques de stationnements illicites en lien avec sa proximité relative avec la métropole bordelaise. L'aire d'accueil de Saint Loubès est également sujette à la sédentarisation, ce qui limite les possibilités d'arrêt et génère des situations d'errance.

Bien que la commune de Montussan ne soit pas directement concernée par ces phénomènes, une réflexion sur l'accueil de ces populations pourrait être menée conjointement avec la Communauté de communes compétente, en lien avec les services de l'État et le Conseil Départemental.

### **1-5 – la consommation des espaces NAF et la densification des zones urbaines existantes.**

#### 1.5.1 la consommation des espaces NAF

##### **Point méthodologique :**

La loi Climat et Résilience a inscrit la lutte contre l'artificialisation des sols dans les principes généraux du Code de l'Urbanisme, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette d'ici 2050. (art. 192 de la loi et 6° bis de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme). En raison de l'absence, dans l'immédiat, de données pour mesurer l'artificialisation des sols sur la France entière, ce sont les données de « consommations d'espaces agricoles, naturels et forestiers (NAF) » que la loi fait le choix (article 194) de prendre en compte pour établir les objectifs de réduction de la première tranche décennale de 2021 à 2031, par rapport à la période de référence 2011 à 2020 inclus.

Selon, l'article 194 de la loi Climat et Résilience « *la consommation des espaces NAF est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné (...)* »

Le calcul de la consommation des espaces NAF s'effectue au regard, non pas des zonages de PLU (en comptabilisant, par exemple les nouvelles zones urbaines ou à urbaniser), mais de la consommation réelle observée c'est-à-dire des aménagements, constructions, installations, équipements etc, réalisés sur des espaces initialement à vocation naturelle, agricole ou forestière.

La définition permet donc de préciser que seule l'extension ou la création de nouveaux espaces urbanisés sur des surfaces initialement vierges de toute urbanisation est prise en compte, ceci afin non pas de mesurer l'artificialisation des sols en tant que telle, mais de quantifier les phénomènes d'étalement urbain et de mitage des espaces.

A l'échelle nationale, le rythme de consommation des espaces NAF entre 2021 et 2031 doit pour ce premier jalon décennal, être réduit de 50 % par rapport à la période 2011-2020 (article 191).

Les dispositions législatives ont défini un cadre juridique sur la trajectoire de l'artificialisation des sols qui doit être déclinée aux différentes échelles territoriales. Ainsi les SRADETT doivent inscrire leur trajectoire de réduction de consommation d'espace NAF avant le 22 novembre 2024 et les SCOT avant le 22 février 2027.

Le temps imparti relativement contraint pour établir ces documents de rang supérieur

(SRADETT SCOT), a rendu nécessaire l'utilisation d'outils d'observation préexistant, même si ceux-ci n'ont pas été créés pour cet exercice et sont perfectibles.

Il a donc été utilisé deux méthodes rappelées dans le diagnostic territorial p. 21, 22:

- l'OCSNA : Il s'agit de comparer deux images de l'occupation des Sols (2020 et 2009) et en faire une extrapolation sur la période 2011-2021. La région met à disposition la consommation d'espace par EPCI. Dans le cadre de l'élaboration du SRADETT, le préfet de Région a validé l'utilisation de cet outil pour le niveau régional et pour le SCOT.

- Le portail national de l'artificialisation créé par le CEREMA à la demande de l'État pour suivre l'évolution de l'artificialisation des sols sur tout le territoire national. C'est sur ce site qu'on trouvera les rapports triennaux des collectivités et le site donne une estimation de la consommation d'espace entre le 1er janvier 2011/ 31 décembre 2020. La donnée utilisée est issue d'un traitement des fichiers fonciers (issue des déclarations fiscales des propriétaires fonciers). Il s'agit de la donnée la plus adéquate à ce jour pour un traitement national. Il s'agit de récupérer les constructions réalisées entre 2011 et 2020 et qui sont passées au sens des impôts de la catégorie « naturelle » à « urbanisé ». Ce sont des données déclarées par les administrés, il y a donc une marge d'inexactitude et les propriétés publiques ne sont pas concernées.

Mon Diagnostic Artificialisation, est une application qui permet de faciliter le traitement des données exploitées par le CEREMA mise sous le portail national de l'artificialisation. Ce portail et son outil ne permettent pas de visualiser la consommation d'espace à l'échelle infra communale.

Aux échelles supra départementales, ces outils offrent donc l'avantage d'être disponibles, d'être un étalon commun et d'afficher la tendance des phénomènes de consommation d'espace.

Il existe un outil bien plus précis qui repose sur l'analyse par photo-interprétation par IA des campagnes de photographies aériennes, l'Occupation du sol à Grande Échelle dit « OCS-GE » mais le premier livrable pour la Gironde date seulement de 2023. Au fil des mises à jour annuelles, il est prévu que cet outil, qui fait consensus, remplace définitivement les autres sources de données.

Comme nous l'avons rappelé, la loi demande aux communes qui révisent leur PLU une réduction de la consommation des espaces NAF par rapport à la consommation réelle de ces espaces observée au cours des dix années précédentes. Les données du portail de l'artificialisation ne prévalent donc pas sur d'autres sources et constituent une source comme une autre.

La commune est donc libre de choisir la source et la méthode qu'elle souhaite. Elle peut faire une analyse à partir des autorisations d'urbanisme qu'elle aura délivrées entre 2011 et 2021 ; également, un travail de photo-interprétation sur cette période peut être une méthode à privilégier pour confirmer ou infirmer facilement les données SIG disponibles ; Cela constitue une méthode éprouvée quant à la sincérité de la consommation chiffrée mise en avant par la collectivité. Elle permet une spatialisation fine des phénomènes en écartant la consommation à l'intérieur des enveloppes urbaines, sur des espaces anthropisés, qui résulte de la densification et du renouvellement urbain. L'important est d'adopter une méthode claire, reproductible et cohérente, maîtrisable dans la phase suivie du PLU et argumentée dans le rapport de présentation.

Le PADD se donne bien pour objectif une diminution de 50 % de cette consommation d'espace .

La méthodologie est expliquée aux pages 11 et suivantes du rapport de présentation. Elle consiste en l'analyse des photos aériennes IGN de 2010, 2014 et 2021 ainsi que de l'étude de la photographie la plus récente (2023) sur Google Maps. En outre, le référentiel d'occupation du

sol (2009) est utilisé pour la nature du sol.

La consommation foncière totale sur la période 2011-2021 représente ainsi environ 42 ha.

La consommation à fin d'habitat apparaît largement majoritaire avec près de 2/3 des surfaces consommées sur cette dernière décennie.

Concernant les espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF), le dossier indique p.116 du RP que 32,8 ha ont été utilisés sur la même période.

Le choix des indicateurs pour la mesure de la consommation d'espace NAF interroge. En effet, pour différencier les espaces NAF, on emploie ici l'indicateur « territoire artificialisé qui peut prêter à confusion. Comme expliqué ci-avant, l'étude de la consommation d'espace 2011-2021 doit s'attacher à différencier la consommation NAF localisée en extension d'urbanisation de celle relative aux dents creuses et aux divisions parcellaires présentes au sein du tissu urbain.

Consommation d'espace et territoire artificialisé sont deux notions différentes. Il est à noter par ailleurs que toute analyse relative à l'artificialisation sera évaluée dans un deuxième temps après 2031.

Il en résulte que certains terrains classés en espace artificialisé sont en réalité des extensions d'urbanisation consommant des espaces NAF (projet de logement social au Sud du futur collège). De même, certaines parcelles apparaissant comme de la consommation d'espace agricole sont en fait des dents creuses présentes dans l'enveloppe urbaine (angle de l'avenue de la Rafette, avenue de Verdun).

**Le calcul retenu doit par conséquent être plus clairement illustré et explicité.**

### 1.5.2 la densification des zones urbaines

L'analyse de la capacité de densification est présente aux pages 118 et suivantes du RP tome 1. La méthodologie est basée sur l'enveloppe urbaine qui correspond selon le dossier, aux zones U et certaines zones AU (notamment AUY) de l'actuel PLU opposable. Il est indiqué que les zones 2AU et la zone 1AU du futur collège ne sont pas incluses, car elles constituent des extensions d'urbanisation.

En outre, certains espaces ont été exclus des calculs de ce potentiel. Il s'agit des espaces publics de type parkings, parcs, délaissés de voirie, les accès à certaines habitations, les jardins d'agrément de moins de 200 m<sup>2</sup>, les stades cimetières, etc...

L'étude fait apparaître les secteurs et parcelles pouvant être densifiés. Il en résulte une capacité totale brute évaluée à 37 ha (27 ha à vocation habitat et 8,9 ha à vocation d'activités et d'équipements).

L'étude de densification n'indique cependant pas le potentiel théorique en logements que peut produire cette analyse sur la base de l'enveloppe urbaine actuelle.

Le potentiel disponible à la construction pour du logement de 22,7 hectares est ramené à 18,6 hectares après application d'un taux de pondération de 40 % (indice de 0,4) retenu en zones U, uniquement sur les parcelles déjà bâties devant faire l'objet d'une division parcellaire pour accueillir une nouvelle construction.

Une déduction de 25 % des surfaces dédiées aux VRD et aux espaces publics est également appliquée dans les zones 1AU.

Zones	Surfaces en ha			Potentiel de logements	Moyenne m2
	Totale	Constructible	Constructible réel*		
UA	9,7	1,0	0,9	17	500
UB	93,4	6,7	6,0	85	700
UC	83,0	10,7	8,5	106	800
1AU	4,6	4,3	3,2	150	215
<b>Total habitat</b>	<b>190,7</b>	<b>22,7</b>	<b>18,6</b>	<b>359</b>	<b>517</b>

Extrait des choix du PLU (p.111)

Au regard du potentiel foncier affiché dans le projet de PLU, le dossier indique que la commune est donc en mesure de répondre au besoin de 303 logements à créer d'ici 2035. Le rapport de présentation indique toutefois que le potentiel offert par le PLU est même légèrement sur-dimensionné par rapport à l'objectif fixé dans le PADD.

L'armature urbaine définie par le SCOT préconise le respect d'un équilibre avec 60 % du développement urbain réalisé en extension 40 % en densification à l'échelle des bassins de vie. Le grand volume repéré en densification (208 logements) permet au projet de PLU de respecter la préconisation du SCOT et de s'inscrire dans les objectifs de diminution de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

### **1-6 la mobilité durable**

la commune de Montussan présente une situation attractive de par son positionnement en seconde couronne d'agglomération bordelaise avec une liaison facilitée à la métropole par la RN89 (échangeurs n°3 et 4).

Le dossier indique que 88 % des déplacements pour se rendre au travail se réalisent en automobile.

Pour remédier à ce fait, une aire de co-voiturage de 50 places a été créée en 2019 sur la commune.

Le projet de PLU dans son PADD affiche l'ambition de développer les cheminements doux en parallèle des réaménagements de voiries et des espaces publics. Il souhaite également favoriser la mobilité et le partage des déplacements.

On retrouve essentiellement les outils utilisés dans les OAP. En effet, les OAP proposent des principes de cheminements doux (liaisons douces, cheminements piétons) articulés sur les cheminements existants ou permettant de rejoindre les équipements de centre-bourg (mairie, école, équipements sportifs ou de loisirs...).

## **2- SALUBRITÉ PUBLIQUE**

### **2-1 l'alimentation en eau potable et SAGE Nappes profondes de la Gironde**

La gestion de l'eau potable est assurée, sur la commune de Montussan par le Syndicat

Intercommunal d'Alimentation en eau potable de Carbon-Blanc (SIAO). Ce dernier alimente également les communes suivantes : Ambarès-et-Lagrave, Artigues-près-Bordeaux, Bassens, Carbon-Blanc, Pompignac, Saint-Loubès, Sainte-Eulalie, Tresses et Yvrac.

L'ensemble des forages régis par ce syndicat captent la nappe de l'Eocène Centre.

Le PLU dans son Tome I « Diagnostic » fait apparaître les autorisations globales de prélèvement pour les différents ouvrages du SIAO. Il s'agit ici des prélèvements correspondants à l'ancien arrêté (n°SEN-2014/11/19-139 du 16 juin 2015). Cet arrêté a été renouvelé le 26 décembre 2022 : n°SEN-2022/08/05-108. Les nouvelles autorisations de prélèvement sont les suivantes :

Nom du captage	Identifiant BSS (Indice BSS)	Unité de Gestion	m <sup>3</sup> /h	m <sup>3</sup> /j	m <sup>3</sup> /an
LE GORP (AMBARES – ET – LAGRAVE)	BSS001XYRE (Ancien BSS : 08033X0290)	EOCENE CENTRE	200	4 000	1 460 000
MOULINAT – MIRAIL (ARTIGUES – PRES – BORDEAUX)	BSS001YLBJ (Ancien BSS : 08037X0396)	EOCENE CENTRE	200	3 000	1 460 000
FAVOLS (CARBON - BLANC)	BSS001YLDS (Ancien BSS : 08037X0453)	EOCENE CENTRE	200	4 000	850 000
ROQUEBERT (PONPIGNAC)	BSS001YMMG (Ancien BSS : 08038X0236)	EOCENE CENTRE	150	3 000	700 000
L'ESCART (SAINT – LOUBES)	BSS001XYQF (Ancien BSS : 08033X0257)	EOCENE CENTRE	147	3 600	1 314 000
BOIS HAUT (YVRAC)	BSS001YLJF (Ancien BSS : 08037X0565)	EOCENE CENTRE	200	4 000	700 000
CABET (YVRAC)	BSS001YLTE (Ancien BSS : 08037X0810)	EOCENE CENTRE	180	3 600	700 000
<b>TOTAL : Volume annuel autorisé pour l'Unité de gestion EOCENE CENTRE</b>					<b>6 070 000</b>

**Il convient de mettre à jour les informations du PLU en conséquence.**

Le PLU avance que la préservation de la ressource en eau, autant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, constitue un enjeu important pour le territoire et que le document révisé s'attache à une gestion raisonnée de la ressource en eau.

**L'intégralité de la ressource est classée en unité de gestion EOCENE CENTRE déficitaire. Ainsi, des mesures de diminution des prélèvements dans l'EOCENE CENTRE sont à mettre en œuvre.**

Cela nécessite :

- de rechercher une réduction des prélèvements : vérifier en premier lieu si les prélèvements actuels sont conformes aux volumes autorisés, indiquer les mesures de réduction des prélèvements envisagées et vérifier si la quote-part disponible pour la commune est suffisante pour les extensions prévues (ressource mutualisée avec les

- autres communes du Syndicat) ;
- d'obtenir, par des travaux significatifs, l'amélioration du rendement des réseaux (suite à une étude de diagnostic et de sectorisation) ;
- de mettre en œuvre et promouvoir une politique hydro-économe auprès des usagers et des aménageurs.

Le PLU propose la mise en place des actions suivantes :

- L'amélioration de la performance des réseaux et la limitation de leurs extensions afin d'éviter le gaspillage d'eau potable ;
- La programmation à court, moyen et long terme des secteurs de développement de façon à laisser le temps aux réseaux d'accroître leurs capacités.

Le développement urbain a donc été privilégié à proximité des réseaux d'eau existants, afin de limiter leurs extensions et ainsi minimiser le gaspillage d'eau potable.

Le PLU indique qu'en complément, un échéancier précisant la date de début des travaux par secteur au sein de chaque zone 1AU à vocation d'habitat a été défini de façon à lisser dans le temps le nombre de nouveaux habitants desservis et la consommation induite par l'accueil de ces derniers.

Le PLU indique également que le SIAO de Carbon-Blanc est inscrit dans la démarche des ressources de substitution des Landes du Médoc à hauteur de 1 200 000 m<sup>3</sup>/an et s'y raccordera dès qu'elle sera opérationnelle.

**Il convient de rappeler que l'accès au champ captant des Landes du Médoc ne se substitue pas aux actions visant à réaliser des économies d'eau. Le PLU doit être plus précis quant à la réalisation d'études de diagnostic et de travaux d'amélioration des réseaux.**

De plus des mesures hydro-économiques sont à envisager, telles que :

- La création dans le cadre de l'aménagement des zones AU de dispositifs de récupération des eaux pluviales destinés à l'arrosage des espaces verts collectifs ;
- La recommandation dans la palette végétale jointe en annexe du règlement d'urbanisme, d'un choix de végétaux adaptés aux conditions climatiques et pédologiques du secteur, compatibles avec une utilisation mesurée de l'eau d'arrosage.

**Le document est doit être complété concernant les mesures envisagées pour soulager la nappe déficitaire de L'Eocène Centre.**

De plus, le diagnostic ne présente pas les besoins à l'échelle de l'ensemble des communes desservies par le syndicat. Les quotes-parts dans les prélèvements de chaque commune doivent être explicitées vis-à-vis des projections cumulées de besoins en eau potable et mises en relation avec le volume de prélèvement global autorisé afin de garantir la compatibilité avec le SAGE Nappes profondes.

**Afin d'assurer la compatibilité du PLU avec le SAGE Nappes Profondes de la Gironde, le document doit présenter une étude, à l'aide des données disponibles, des besoins à l'échelle de l'ensemble des communes desservies par le syndicat. En outre, le document doit préciser les mesures mises en place par la collectivité pour économiser la ressource, améliorer le rendement de son réseau et éviter les pertes.**

## 2-2 l'assainissement collectif

La commune de Montussan dispose d'une station d'épuration de type boues activées d'une capacité de 3 500 EH mise en service en 2014.

La station présentant de nombreux dysfonctionnements, des travaux ont été engagés. Ceux-ci consistent notamment au transfert d'une partie des effluents d'eaux usées arrivant sur la station de traitement de Montussan vers la station de traitement de Beychac-et-Caillau, la création d'un bassin tampon complémentaire ainsi que l'augmentation de la capacité de traitement membranaire.

### Historique du suivi réglementaire :

Depuis plusieurs années le système d'assainissement de la commune de Montussan est non-conforme à la réglementation.

En 2018 et 2019 la communauté des communes des Rives de la Laurence est mise en demeure par arrêté préfectoral, de mettre en conformité le système d'assainissement de Montussan et d'atteindre le niveau de traitement requis par la directive « Eaux Résiduaire Urbaines », dans un délai de deux ans.

Suite au non-respect de cet arrêté et de la non-régularisation de la situation, un arrêté de manquement administratif a été rédigé (n°SEN/2021/07/19-102 du 20 juillet 2021) sur la base duquel a été pris un arrêté infligeant une astreinte administrative au titre de l'article L.171-8 du Code de l'Environnement (SEN 2022/02/02-28 du 24 février 2022).

### **Aujourd'hui le système d'assainissement n'est toujours pas conforme.**

Dans le cadre des travaux prévus un Porter à Connaissance est déposé en 2024 par la Communauté de Communes des Rives de la Laurence. Celui-ci indique que la capacité actuelle de la station (3500EH) ne sera pas augmentée et prévoit la fin des travaux pour la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2025.

**Compte tenu des non-conformités répétées de la station depuis 2017 et de l'absence de régularisation dans les délais impartis, il n'est pas possible à ce stade de déterminer si les travaux prévus permettront la prise en charge des effluents induits par l'urbanisation projetée dans le PLU. Aussi, il convient que la réalisation des opérations d'urbanisation projetée soient conditionnées à la capacité et à la conformité du système d'assainissement.**

Par ailleurs, le PLU indique qu'une partie des effluents de la commune sera transférée vers la station de traitement de Beychac-et-Caillau.

**Il convient de s'assurer que l'urbanisation projetée sur la commune de Montussan prenne en compte les extensions urbaines prévues sur la commune de Beychac-et-Caillau afin de garantir les capacités de traitement de la station.**

**En tout état de cause, des garanties doivent être apportées sur la mise aux normes de l'assainissement collectif sur la commune avant de pouvoir ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation. En l'absence de ces garanties, les zones 1AU devront être reclassées en 2AU.**



### **2-3 l'assainissement non collectif**

Les derniers résultats d'inspection du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) indiquent que sur les 109 installations répertoriées sur la commune de Montussan seulement 36,7% étaient conformes.

Le PLU ne semble pas détailler de plan d'action visant à remédier à cette situation.

## **3 – ENVIRONNEMENT – CADRE DE VIE**

### **3-1 évaluation environnementale et mise en œuvre de la séquence ERC**

#### **- inventaires faunistiques et floristiques**

Le PLU arrêté fait apparaître les résultats d'inventaire Faune/Flore qui ont été réalisés dans les secteurs potentiels d'urbanisation future. (Clos des Vignes, Méricot, Taillefer Ouest, Taillefer Est, Sud Taillefer Est.)

Les investigations terrain ont été menées les 4 avril et 16 mai 2022. Plusieurs espèces protégées ont été identifiées.

#### **- zones humides (ZH)**

La méthode de diagnostic des milieux naturels est présentée dans le document (p.189 RP tome II).

Des prospections de terrain ont été conduites au printemps 2022 (4 avril et 16 mai) et ont permis d'identifier et de délimiter des zones humides réglementaires, à partir de critères phytocénologiques. Les zones inventoriées ont été précisées : il s'agit des potentielles futures zones ouvertes à l'urbanisation.

Les investigations de terrain ont abouti à l'élaboration de fiches de synthèse pour chaque secteur étudié avec un focus particulier sur la recherche de zones humides selon les critères alternatifs (pédologiques et floristiques). Une cartographie de localisation des humides, quand elles sont présentes, figure dans les fiches de synthèse des observations terrain.

#### **- espèces protégées**

Plusieurs espèces protégées sont identifiées sur la commune Montussan. Des espèces protégées ont été découvertes lors des inventaires sur les zones ouvertes à l'urbanisation (OAP, etc.). Cependant aucune liste n'est jointe au PLU.

L'article L.411-1 du Code de l'environnement prévoit un système de protection stricte des espèces de faune et de flore sauvages dont les listes sont fixées par arrêté ministériel. Il est notamment interdit de les détruire, capturer, transporter, perturber intentionnellement ou de les commercialiser. Ces interdictions peuvent concerner également les habitats des espèces protégées pour lesquels la réglementation peut prévoir des interdictions de destruction, de dégradation et d'altération.

Ces interdictions doivent être respectées dans la conduite des projets afin qu'ils soient conçus et menés à bien sans porter atteinte aux espèces de faune et de flore sauvages protégées.

### - espèces exotiques envahissantes

Les fiches de synthèse des observations terrain réalisées au droit de chaque zone de développement envisagé (*rapport de présentation tome 2 p.97*) indiquent la présence de plantes exotiques indésirables. Il conviendra d'indiquer que l'introduction de ces espèces sur le domaine public et au sein des espaces naturels est interdite.

Les règlements du Parlement européen et du Conseil de l'Europe du 22 octobre 2014 (n°1143/2014) relatif à la prévention et à la gestion de l'introduction et de la propagation des espèces exotiques envahissantes et celui du 26 octobre 2016 (n° 2016/2031) relatif aux mesures de protection contre les organismes nuisibles aux végétaux s'appliquent directement à l'ensemble des pays membres de l'Union Européenne.

Le contrôle et la gestion de l'introduction et de la propagation de certaines espèces animales et végétales sont codifiés aux articles L.411-4 à L.411-10 du Code de l'Environnement.

Deux arrêtés viennent compléter cette réglementation : l'arrêté du 14 février 2018 relatif à la prévention de l'introduction et de la propagation des espèces végétales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain et l'arrêté du 14 février 2018 relatif à la prévention de l'introduction et de la propagation des espèces animales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain. Ils listent notamment les espèces interdites à l'introduction et à la plantation.

De plus, un plan d'action 2022 – 2030 pour prévenir l'introduction et la propagation des espèces exotiques envahissantes est lancé par le Ministère de la Transition Écologique.

La liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes d'Aquitaine établie par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique (CBNSA) et validée par le Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel (CSRPN) de Nouvelle-Aquitaine devrait également être prise en compte. Cette liste a été mise à jour à travers l'arrêté du 2 mars 2023 portant mise à jour de la liste des espèces animales et végétales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain.

Le document pourrait également utilement faire mention au « guide sur la végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique (CBNSA) en 2018 pour les essences susceptibles d'être mises en place en complément des propositions faites en annexes du règlement.

Ces documents sont disponibles sur le site : <https://obv-na.fr/>

#### • circulation des espèces :

Le règlement du PLU ne fait pas mention d'une réglementation particulière concernant la perméabilité des clôtures à la petite faune. Or les murs, palissades ou grillages délimitant les parcelles, habitations, buses, etc. représentent souvent des obstacles pouvant s'avérer insurmontables pour certaines espèces, et ainsi empêcher le déroulement normal de leur cycle de vie et fragiliser les Trames Verte et Bleue.

Il conviendrait a minima de formuler des préconisations permettant de maintenir et/ou de rétablir les possibilités de déplacement en faveur de la petite faune en limite des zones U ou urbanisée (ex : privilégier les haies constituées d'espèces indigène, aménager des passages pour la petite faune dans les délimitations artificielles, etc.).

#### • lutte contre les pollutions lumineuses :

Il est nécessaire d'aborder cet aspect dans le PLU. En effet plusieurs espèces nocturnes (oiseaux/chiroptères) sont présentes sur la commune et classées comme espèces protégées, sont des espèces lucifuges sensibles à la lumière artificielle.

L'élaboration d'une « Trame Noire » intégrant des mesures limitant l'éclairage extérieur serait **un vrai plus.**

L'évaluation environnementale est satisfaisante. Elle a bien permis de mettre en œuvre la démarche éviter et réduire. En effet, plusieurs secteurs d'extension d'urbanisation ont été étudiés et ont permis d'éviter ceux présentant les enjeux environnementaux les plus forts. C'est le cas notamment du secteur Taillefer-Ouest comportant une zone humide couvrant la totalité des parcelles, des espèces protégées, et constituant un corridor écologique important à l'échelle communale.

### **3-2 le dispositif de dépôt légal des données brutes de biodiversité :**

Il convient de noter que les données brutes de biodiversité acquises à l'occasion des études d'évaluation préalable ou de suivi des impacts réalisées dans le cadre de l'élaboration des projets d'aménagement soumis à l'approbation de l'autorité administrative, doivent faire l'objet d'un dépôt légal.

Cette obligation de dépôt est en vigueur depuis le 1er juin 2018 et s'effectue sur un service de téléversement unique au niveau national accessible via la plateforme <https://www.projets-environnement.gouv.fr/pages/deposer-mon-projet> dédié à la consultation et au dépôt d'études d'impact.

Le récépissé de versement des données relatives à la biodiversité dans l'Inventaire National du Patrimoine Naturel doit être présent dans le PLU (articles L.411-1-A et D.411-21-1 du Code de l'environnement).

Des ressources documentaires sont mises à disposition (avec schémas, référentiels, instances de tests,FAQ) sur naturefrance.fr :

<http://www.naturefrance.fr/reglementation/depot-legal-de-donnees-brutes-debiodiversite/ressource>.

Une assistance en ligne est également à disposition des maîtres d'ouvrage ou des bureaux d'étude au mail suivant : [assistance.depobio@afbiodiversite.fr](mailto:assistance.depobio@afbiodiversite.fr).

Il est par ailleurs rappelé que les données brutes de biodiversité acquises à l'occasion des études d'évaluation préalable doivent être versées avant le début de la procédure de participation du public.

## **4- LES RISQUES**

La commune est concernée par plusieurs types de risque.

### **4-1 le risque ruissellement - inondation par débordement de cours d'eau :**

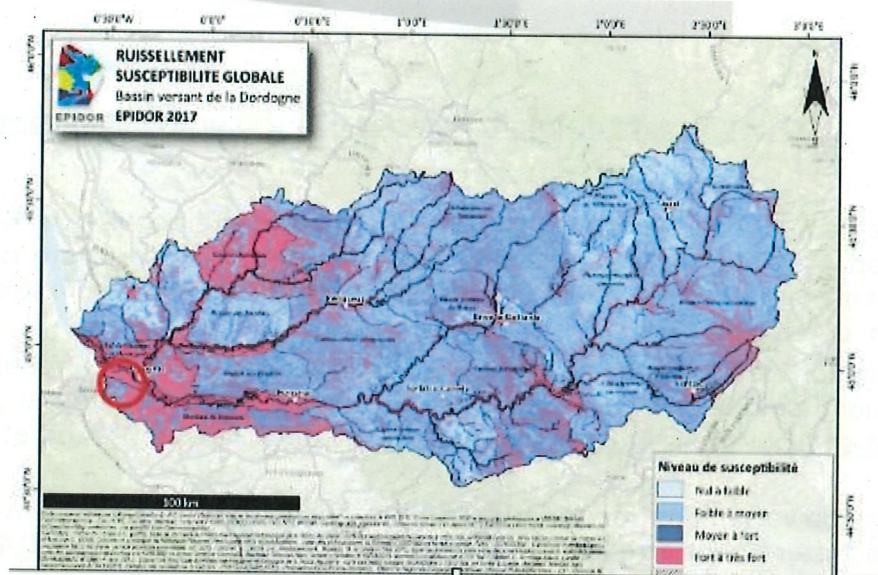
Dans l'analyse de l'état initial de l'environnement, le rapport de présentation répertorie divers risques dont le risque ruissellement-inondation, qui doit être pris en compte dans le projet d'aménagement de la commune par des règles adaptées de gestion du risque. Celles-ci peuvent aller jusqu'à l'interdiction de construire dans certaines zones.

Le territoire de la commune n'est pas concerné par le Plan de Prévention du Risque Inondation

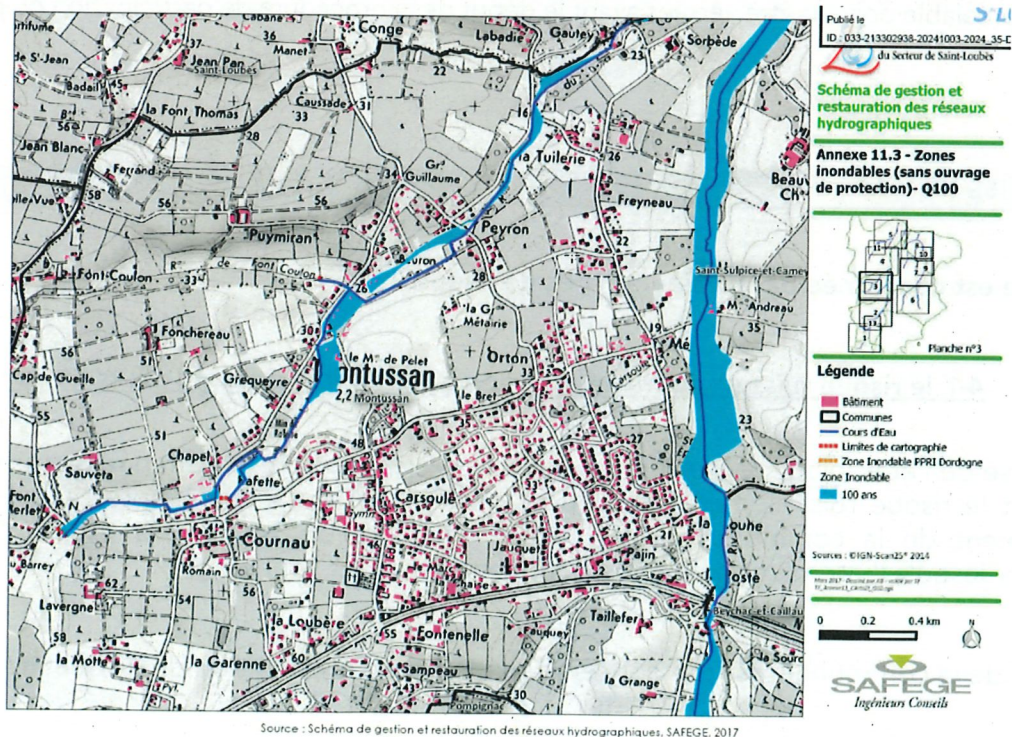
(PPRI) de la Dordogne. En revanche le territoire communal présente un enjeu vis-à-vis des phénomènes de ruissellement des eaux pluviales et des inondations de petits cours d'eau.

La sensibilité du bassin versant de la Dordogne au risque ruissellement a été étudiée à l'échelle du bassin par Epidor dans le cadre du Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) Dordogne signé le 31/12/2018.

Cette étude sert de derniers éléments de connaissance, qui met en évidence la sensibilité de la commune au risque de ruissellement.



Concernant le risque d'inondation par les petits cours d'eau, le dossier indique (p.67 RP1) qu'une étude de délimitation des zones potentiellement inondables sans ouvrage de protection pour des crues trentennales et centennales a été réalisée en 2017 sur la commune par le bureau d'étude SAFEGE sous la houlette de la communauté de communes des Rives de la Laurence. (à annexer au rapport de présentation) Cette étude a permis de mettre en évidence certains secteurs présentant une sensibilité particulière le long des ruisseaux de la Laurence et du Courneau.



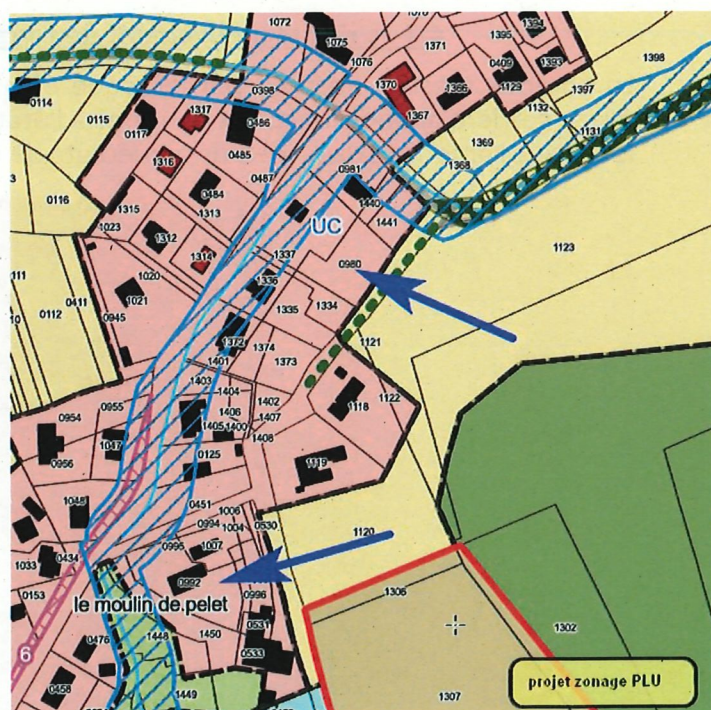
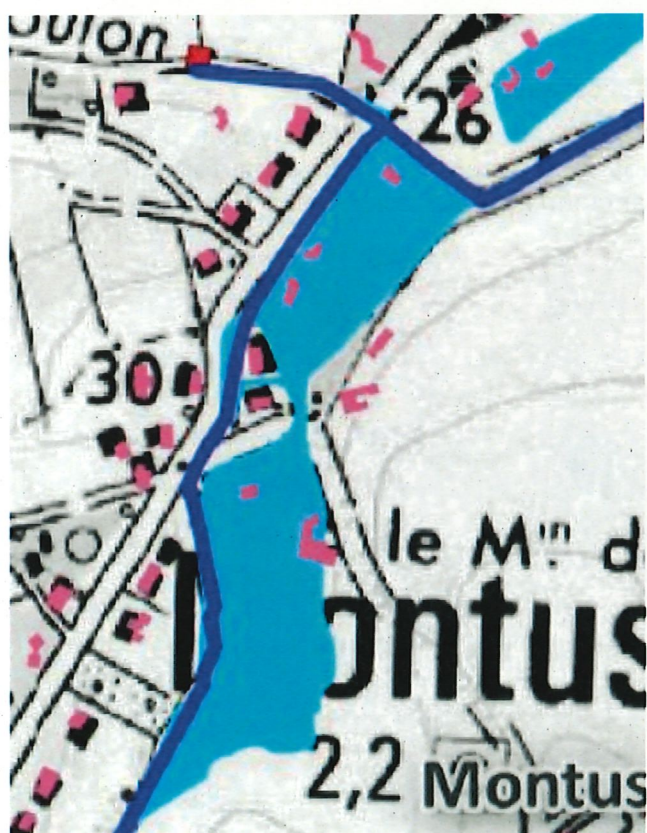
Il convient de relever ces différents secteurs et d'analyser tout particulièrement les conséquences de ces événements, d'identifier les secteurs inondés, et d'en tenir compte dans l'établissement du PLU. Une fois connus, ces phénomènes prévisibles, doivent être pris en compte dans l'élaboration des documents d'urbanisme.

Les grands principes de prévention du risque inondation à prendre en compte dans cette analyse sont :

- la sécurité des personnes (objectif prioritaire qui détermine les contraintes les plus strictes, là où cette sécurité est en jeu) ;
- la préservation des champs d'expansion de crue ;
- la préservation des biens par la maîtrise du développement urbain en zone inondable.

Les zones inondables définies par l'étude SAFEGE ont été intégrées dans le zonage. Le ruisseau de Carsoule, non présent dans l'étude, fait également l'objet d'un traitement spécifique dans le zonage au moyen d'un aplat (art R.151-31 du CU) interdisant toute nouvelle construction. Cependant, le règlement prévoit que « *Seules les extensions et les annexes des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU seront autorisées dans cette bande* ». Construire dans ces zones inondables sans indiquer les hauteurs (voire les vitesses) susceptibles d'être atteintes par les eaux peut conduire à exposer davantage de biens et personnes. Pour toutes ces raisons, il convient de préserver strictement ces lits majeurs de toute urbanisation.

En outre, on constate un report parfois inexact de la zone définie par l'étude hydraulique dans le zonage du PLU. C'est le cas notamment dans le secteur du Moulin de Pelet où le PLU minimise la zone inondable définie par l'étude (cf. ci-dessous)



En l'état, le zonage permet des nouvelles constructions en zone potentiellement inondables.

Le plan de zonage est à revoir dans ces secteurs afin de bien prendre en compte les résultats de l'étude hydraulique.

#### **4-2 risque retrait-gonflement des argiles**

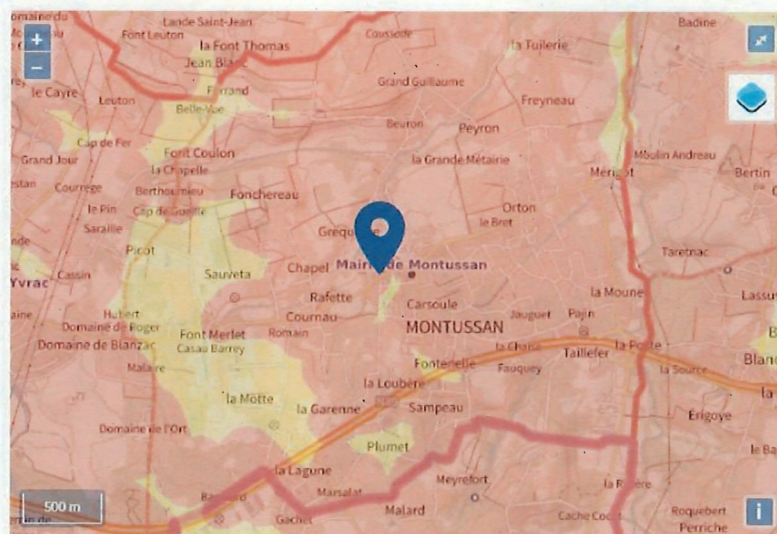
Les sols qui contiennent de l'argile gonflent en présence d'eau (saison des pluies) et se tassent en saison sèche. Ces mouvements de gonflement et de rétractation du sol peuvent endommager les bâtiments (fissurations). Les maisons individuelles qui n'ont pas été conçues pour résister aux mouvements des sols argileux peuvent être significativement endommagées. C'est pourquoi le phénomène de retrait et de gonflement des argiles est considéré comme un risque naturel. Il est à noter que les phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux pourraient se multiplier avec des alternances plus fréquentes d'épisodes de sécheresses et de pluies. Il importe que des dispositions techniques d'édification soient respectées dans les zones exposées. Le site [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) identifie les zones exposées au risque moyen et fort où s'appliquent les nouvelles dispositions réglementaires en application des articles L.112-20 à L.112-25 du code de la construction et de l'habitation.

Ce risque est évoqué à la page 75 du rapport de présentation (RP.1). Il décrit le territoire de Montussan comme étant concerné par un aléa moyen à fort.

Bien que la prise en compte effective du risque relève du Code de la Construction et de l'habitation, une information du public relative à l'obligation pour un pétitionnaire, de produire une étude géotechnique préalable est faite dans le rapport de présentation. Cette information comporte également quelques recommandations constructives à prendre en compte au moment de constituer un dossier relatif à une autorisation d'urbanisme.

#### **4-3 le risque mouvement de terrain et cavités souterraines**

La commune est concernée par le risque effondrement des cavités en lien avec la présence d'une carrière abandonnée. Les carrières à l'état d'abandon génèrent un risque d'effondrement localisé à l'aplomb et aux abords immédiats de ces anciennes exploitations de pierres.



**Légende :**

- Faible
- Modéré
- Important

risque retrait gonflement des argiles

Il est à noter qu'il n'existe pas de Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain sur la commune.

Le rapport de présentation identifie une cavité au lieu-dit « Sauveta ». Le projet de zonage classe ce secteur en Ng dans lequel toute occupation du sol est interdite.

#### **4-4 le risque incendie**

Un diagnostic incendie figure bien dans le rapport de présentation à la page 101 mais il se révèle trop succinct et ne permet pas d'avoir un état des lieux concret de la situation sur le territoire. De plus, il n'y a pas de cartographie permettant de localiser les secteurs mal défendus.

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.

#### **4-5 le risque remontées de nappes**

La sensibilité de la commune à ce risque a été étudiée et cartographiée par le BRGM. Le dossier indique que le risque se localise principalement près des cours d'eau (RP tome 1 p.73). Il s'agit essentiellement de zones potentiellement sujettes aux inondations de cave, l'eau ne dépassant donc pas le niveau du terrain naturel. Seule la pointe nord-est du territoire pourrait être concernée par un débordement de nappe.

La cartographie de la page 170 du RP (tome 2) indique que les zones 1AU (Mérigot) et 1AUY (Taillefer-Est) sont impactées par un risque potentiel d'inondation de caves.

Le phénomène de remontée de nappes affecte peu le territoire communal (cf. page 99 du rapport de présentation) : en revanche, le risque d'inondation de caves concerne de nombreux secteurs et notamment des secteurs urbanisés.

Pour autant, aucune disposition particulière n'est mentionnée dans le règlement d'urbanisme écrit.

A minima, le règlement des zones 1AU faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP), potentiellement concernées par des remontées de nappes phréatiques ou par l'inondation de caves devrait mentionner des prescriptions constructives afin d'alerter les futurs constructeurs et aménageurs quant à l'impact de ces phénomènes.

## **5 - OBSERVATIONS SUR LE CONTENU DU DOSSIER**

### **5-1 le rapport de présentation**

La structuration du rapport de présentation répond aux critères du Code de l'Urbanisme pour un document faisant l'objet d'une évaluation environnementale. La plupart des données ont été actualisées avant l'arrêt du projet.

## **5-2 le zonage**

Les servitudes I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC.

Dans le cas d'une ligne électrique existante, un tel classement serait illégal. Cette absence de prise en compte serait par ailleurs de nature à fragiliser juridiquement le document d'urbanisme et pourrait conduire, en cas de contentieux, à son annulation (Conseil d'Etat, 13 octobre 1982, Commune de Roumare, Conseil d'Etat, 14 novembre 2014, Commune de Neuilly-Plaisance).

Dans le cadre des servitudes d'élagage et d'abattage d'arbres, RTE coupe les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leurs mouvements ou leur chute, occasionner des avaries aux ouvrages.

Concernant la matérialisation de la servitude I4, les assiettes de la servitude I4 sont disponibles sous le Géoportail de l'Urbanisme pour matérialiser ces emprises et donc y retrancher les EBC.

Accessible via ce lien : <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

**Conformément à ces indications, les EBC doivent être déclassés sous les lignes 400kV NO 1 et NO 2 CUBNEZAIS – SAUCATS.**

## **5-3 le règlement**

→ le secteur NI :

Il s'agit d'un secteur de zone naturelle correspondant au parc de Gourrège. Le règlement considère ce secteur comme étant un STECAL (secteur de taille et de capacité limitée). Or ce STECAL mesure environ 6 ha ce qui est conséquent pour la commune. Bien que le règlement de ce secteur soit assez restrictif, il autorise la construction de bâtiments liés aux activités sportives et de loisirs dont la hauteur peut aller jusqu'à 7 m au faîtage même si l'emprise au sol des constructions de toutes natures ne peut excéder 5 % de l'unité foncière. Le règlement rend possible des constructions assez importantes sur la totalité de ce STECAL. Il serait judicieux de revoir la surface de celui-ci à la baisse pour le réserver au secteur devant accueillir les constructions.

## **5-4 les annexes**

→ les servitudes d'utilité publique (SUP) :

Le dossier relatif aux annexes comporte un tableau récapitulatif de celles-ci. L'article L. 151-43 du Code de l'Urbanisme prévoit : « *Les plans locaux d'urbanisme comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat* ».

En outre, la SUP relative au plan de servitude aéronautique de dégagement de l'aérodrome de Bordeaux-Mérignac établie par arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> octobre 2024 (cf. annexe du rapport) doit être intégrée aux annexes. Un exemplaire est joint dans les annexes du présent rapport.

Compte tenu de la nécessité d'informer les tiers de la présence des ouvrages RTE (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en oeuvre des opérations de maintenance sur le



territoire communal :  
RTE  
Groupe Maintenance Réseaux Gascogne  
12 rue Aristide Bergès  
33270 FLOIRAC

### **5-5- numérisation du PLU au standard CNIG**

Le Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, en partenariat avec l'Institut national de l'information géographique et forestière (IGN), a ouvert le Géoportail de l'urbanisme en 2016.

Le Géoportail de l'urbanisme est la plateforme d'information nationale de diffusion dans un format numérique unique national des documents d'urbanisme (plans locaux d'urbanisme communaux, intercommunaux et documents en tenant lieu, cartes communales, schémas de cohérence territoriale) et servitudes d'utilité publique.

Cette publication permet de rendre le document d'urbanisme en vigueur accessible en ligne afin d'en favoriser l'appropriation par les citoyens et les acteurs locaux.

L'alimentation du Géoportail de l'urbanisme par les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme a été organisée par l'ordonnance n° 2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique.

Ainsi, entre le 1er janvier 2016 et jusqu'au 1er janvier 2020, la loi a institué une période transitoire durant laquelle tout nouveau document d'urbanisme devait être transmis au format numérique à l'État et publié en ligne. Cette version numérisée devait respecter le standard de dématérialisation du Conseil National de l'Information Géographique (CNIG) en application des articles L.133-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Depuis le 1er janvier 2020, la publication du document d'urbanisme dans le Géoportail de l'urbanisme devient obligatoire pour toute nouvelle version de celui-ci au titre du Code de l'Urbanisme. L'ouverture d'un compte sur le Géoportail de l'urbanisme permet d'y publier le document d'urbanisme et les servitudes d'utilité publique dont la commune a la gestion. La DDTM peut apporter à la commune les éléments techniques nécessaires pour respecter cette obligation.

## **6 - ANNEXES**

Annexe 1 : Recueil des servitudes d'utilité publique à jour (comportant les références de la SUP T5)

Annexe 2 : Avis DRAC du 27/11/2024

Annexe 3 : Avis SDIS du 28/11/2024

Annexe 4 : Avis RTE du 8/11/2024

