



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

Mme Carole LY
Directrice de l'INAO

Dossier suivi par : Gilles FLUTET
Tél. : 04.67.82.16.36
Mail : g.flutet@inao.gouv.fr

Monsieur le Maire
Mairie de Montussan
1, place Pierre de Brach
33450 MONTUSSAN

V/Réf : Dossier suivi par Andréa GOMES

N/Réf : GF/ED/LY/125/24

Montreuil, le 11 décembre 2024

**Objet : Projet de PLU
Commune de Montussan**

Monsieur le Maire,

Par courrier électronique reçu le 9 octobre 2024, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune.

La commune de Montussan est située dans les aires géographiques des Appellations d'Origine Contrôlées (AOC) « Bordeaux », « Bordeaux supérieur », « Crémant de Bordeaux » et « Entre-deux-Mers ». Elle appartient également aux aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) « Agneau de Pauillac », « Bœuf de Bazas », « Canard à foie gras du Sud-Ouest », « Jambon de Bayonne », « Porc du Sud-Ouest », « Pruneaux d'Agen » et de l'IGP viticole « Atlantique ».

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

La commune de Montussan couvre 850 ha dont 537 ha sont délimités en AOC et 195 ha étaient plantés en vigne en 2022. Ce vignoble était alors cultivé par 23 exploitants dont 8 ont leur siège sur la commune. D'après les données de 2021, 3 opérateurs sont certifiés en agriculture biologique pour une superficie totale de 60 ha.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) retient six grandes orientations générales. Parmi elles, « *la préservation du cadre de vie* » doit permettre de préserver et valoriser les paysages notamment agricoles en maintenant, par exemple, les effets de fenêtres paysagères, en veillant à la bonne intégration des nouvelles constructions et en protégeant les éléments du patrimoine bâti. La « *confortation des atouts économiques du territoire* » doit garantir la pérennité des activités agricoles et viticoles en veillant à la préservation du socle viticole avec une attention particulière concernant la gestion des interfaces entre espaces urbains et viticoles. Cet affichage qui tient compte des productions viticoles en AOC tant dans leur dimension économique que paysagère et patrimoniale ne peut que satisfaire l'Institut.

La collectivité souhaite maîtriser l'attractivité résidentielle du territoire en retenant une hypothèse dite « modérée » d'accueil de population à l'horizon 2034 pour atteindre 4 200 habitants (+ 580 habitants environ). Le besoin en logements induits s'établit ainsi à 303. La consommation foncière sur la période 2011-2021 de l'ordre du 40,5 ha a concerné 30,8 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF). Afin d'assurer une « développement urbain respectueux du cadre de vie » la collectivité priorise « l'enveloppe urbaine du bourg » et « la densification contrôlée du noyau urbain central ». Elle souhaite également favoriser l'urbanisation des espaces déjà artificialisés.

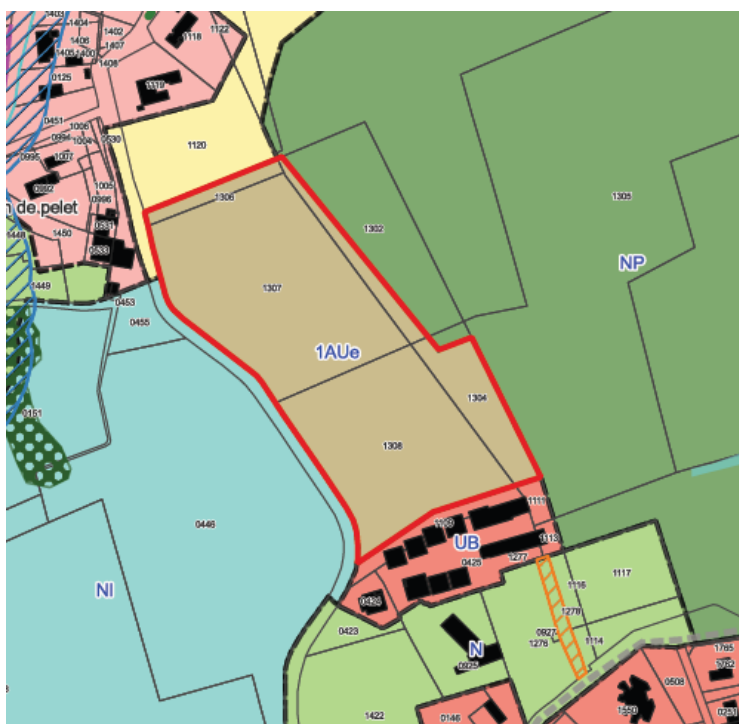
INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY
TSA 30003
93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE
TEL : 01 73 30 38 00
www.inao.gouv.fr

Malheureusement, le Rapport de Présentation met en évidence des capacités de production de 359 logements en tenant compte d'un indice de rétention foncière de 0,4 et d'une base de 25 % de surfaces nécessaires pour la voirie et réseaux divers (VRD) et les espaces publics au sein des zones 1AU. Cette disponibilité apparaît supérieure aux besoins affichés par la collectivité dans le PADD. La justification de cet écart proposée par la collectivité réside dans la forte densité de logements retenue au sein des zones 1AU (50 logements/ha). Une réduction des surfaces ouvertes à l'urbanisation pourrait permettre une meilleure adéquation entre les besoins affichés par la collectivité et les capacités d'accueil de nouveaux logements.

En outre, concernant la consommation foncière globale des espaces NAF dans le projet de PLU, d'après les analyses du bureau d'études, en s'inscrivant dans les dispositions prévues par la loi « climat et résilience » et en fonction de la consommation effective constatée sur la période 2025-2035, « l'objectif théorique de consommation foncière maximale des espaces NAF » s'établit à 16,6 ha. Là encore, l'analyse du projet de zonage du PLU, en tenant compte de la zone destinée à l'accueil du collège, met en évidence une consommation d'espaces NAF supérieure, s'établissant à 17,1 ha.

Si la réalisation du collège en zone 1AUe (voir carte ci-dessous) est certes d'intérêt intercommunal, elle n'en demeure pas moins consommatrice d'espaces NAF. De plus, le secteur retenu couvre des « Terroirs Viticoles Protégés » au titre de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'aire métropolitaine bordelaise. Le choix de ce site a fait l'objet d'une concertation à l'occasion de laquelle la collectivité s'est engagée à définir des secteurs de compensation.

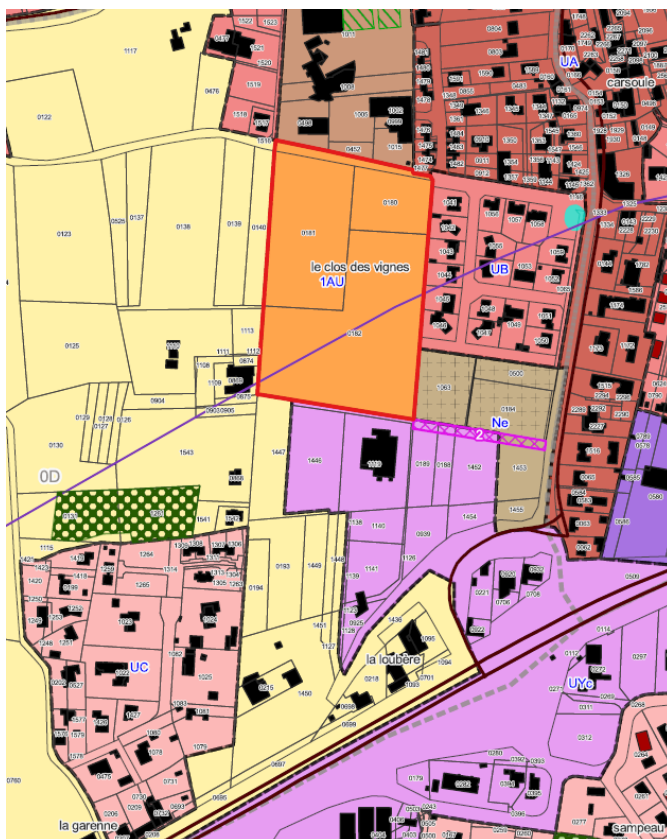


La profession viticole et l'Institut ont proposé que cette compensation porte notamment sur le secteur de *La Loubère*. En effet, cet espace de plus de 3 ha, initialement retenu en 2001 dans l'enveloppe des Espaces Naturels Majeurs du Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de l'agglomération bordelaise, a été identifié en 2007 en zone 2AU du PLU malgré l'avis défavorable de l'INAO et sans accord formalisé de la profession viticole.

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY
TSA 30003
93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE
TEL : 01 73 30 38 00
www.inao.gouv.fr

Ce secteur, encore récemment planté en vigne (arraché en 2024), n'est non seulement pas retenu par la collectivité comme compensation de la nouvelle emprise consommée par la réalisation du collège et de surcroît, la collectivité propose d'y identifier une zone 1AU dénommée *Le Clos des Vignes* (voir carte ci-dessous) pour la réalisation d'habitat collectif à densité forte et individuel groupé à densité moyenne.

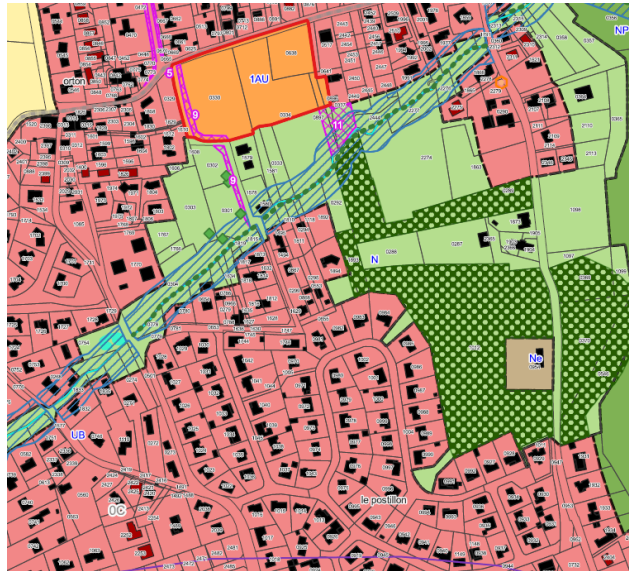


Cette double consommation des zones 1AU et 1AUe génère une réduction substantielle des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une AOC. La restitution en zone A ou N de certaines parcelles très enclavées dans l'urbanisation précédemment classées en zones U ou AU participe à diminuer artificiellement l'affichage des superficies des zones constructibles. En effet, le classement en zone N au lieu-dit *Carsoule-Est* des parcelles 1168 et 1175 (voir carte ci-dessous) précédemment rattachées à la zone UB, au lieu-dit *Orton* des parcelles 301 et 302 précédemment rattachées à la zone UC tout comme les parties des parcelles 1894 et 1012 dans le secteur de *Le Postillon* (voir carte suivante) sont autant d'exemples de modifications d'affichage purement comptables qui ne peuvent servir à justifier l'ouverture à l'urbanisation de secteurs en extension sur les espaces agricoles.



INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY
TSA 30003
93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE
TEL : 01 73 30 38 00
www.inao.gouv.fr



Dans le 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. 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.

En conséquence, l'INAO émet un avis défavorable à l'encontre de ce projet.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma haute considération.

Pour la Directrice de l'INAO,
Par déléation,
Le directeur adjoint,

Sylvain REVERCHON

Copie : DDTM 33

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY
TSA 30003
93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE
TEL : 01 73 30 38 00
www.inao.gouv.fr