

Envoyé en préfecture le 04/10/2024

Reçu en préfecture le 04/10/2024

Publié le

ID : 033-213302938-20241003-2024\_35-DE

S<sup>2</sup>LOW



**MONTUSSAN**

# Plan Local d'Urbanisme



## BILAN DE LA CONCERTATION

Annexe à la délibération d'arrêt du 5 mars 2024

Septembre 2024

Envoyé en préfecture le 04/10/2024

Reçu en préfecture le 04/10/2024

Publié le



ID : 033-213302938-20241003-2024\_35-DE

## SOMMAIRE

<b><i>I - Rappel des modalités de concertation définies dans la délibération de prescription de la révision du PLU</i></b>	<b>4</b>
<b><i>II - Déroulé de la concertation</i></b>	<b>5</b>
<b>II.1 - Concertation avec la population tout au long de la procédure</b>	<b>5</b>
❖ Registre d'observation	5
❖ Diffusion d'informations	5
❖ Réunions et ateliers publics	9
<b>II.2 – Concertation avec les Personnes Publiques Associées</b>	<b>11</b>

## I - Rappel des modalités de concertation définies dans la délibération de prescription de la révision du PLU

EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME :

**Article L103-2 :** Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° Les procédures suivantes :

a) L'élaboration et la révision (...) du plan local d'urbanisme

[...]

**Article L103-4 :** Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

**Article L103-6 :** A l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L. 103-3 en arrête le bilan.

Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête.

Par délibération du 16 Mai 2019, la commune de Montussan a défini les modalités de la concertation avec la population :

- Ouverture d'un registre d'observations et de propositions accessible pendant les heures d'ouverture de la mairie, tout au long de la procédure de révision. Des informations régulières seront diffusées dans le bulletin municipal, sur le site internet de la commune et par affichage, sur l'évolution du document d'urbanisme et l'avancement des études.
- Organisation d'au moins deux réunions publiques dont la date, le lieu et l'heure seront communiqués au public par voie de presse et d'affichage en mairie.
- Organisation d'ateliers de concertation avec les habitants (démarche de type Bimby).

Cette concertation s'est déroulée pendant toute la durée des études.

## II - Déroulé de la concertation

### II.1 - Concertation avec la population tout au long de la procédure

#### ❖ Registre d'observation

Un registre d'observations et de propositions a été mis à disposition des administrés en mairie aux jours et heures d'ouverture.

Les administrés n'y ont pas inscrit d'observation, mais 38 courriers ont été reçus en mairie.

Les habitants de Montussan ont été informés de la procédure de révision du PLU grâce à différents supports détaillés ci-après :

#### ❖ Diffusion d'informations

##### a) Site internet

Le site internet est doté d'une rubrique « Révision du PLU »

<https://www.montussan.fr/revision-du-plan-local-durbanisme/>

Il a été actualisé au fur et à mesure de son évolution.

Y figurent, notamment les informations suivantes :

- : Lancement de la procédure et objectifs poursuivis.
- : Information sur la première réunion publique qui s'est tenue le 24 novembre 2021 visant à présenter à la population la démarche de révision du PLU et le diagnostic territorial,  
Le diaporama présenté au cours de cette réunion y figure.



La page de concertation du site internet comprend un lien vers le magazine municipal d'information n°21 de novembre 2021.

## vie municipale

### SALUBRITÉ PUBLIQUE

#### **GESTION DES BACS ET CONTENEURS DE DÉCHETS**

Depuis le 15 septembre, le ramassage des bacs d'ordures ménagères s'effectue selon les horaires d'hiver (du 15 septembre au 15 juin), le mercredi après-midi.

La municipalité de Montussan a toutefois constaté qu'un certain nombre d'habitants laissent les conteneurs sur le bord des routes et sur les trottoirs. Par mesure de sécurité et pour le plus grand confort des piétons, les bacs à ordures doivent être rentrés au plus vite après le

### URBANISME

#### **REUNION PUBLIQUE PLAN LOCAL D'URBANISME**

Une réunion publique ayant pour thème le Plan Local d'Urbanisme aura lieu le mercredi 24 novembre à 19h00 à la salle Carsoule. A cette occasion, le cabinet d'études chargé d'accompagner la municipalité dans la révision de son PLU fera une présentation du diagnostic qui servira de base de réflexion aux élus dans l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). ■

### FÊTES DE FIN D'ANNÉE

#### **SPECTACLES DE NOËL**

Comme chaque année, la commune de Montussan offre des spectacles de qualité aux enfants des écoles. Le premier aura lieu le 14 décembre et sera réservé aux écoliers de la maternelle. Intitulé "Noël à la ferme", il est présenté par la C<sup>e</sup> Petit Théâtre Populaire.

Le second se déroulera le samedi 18 décembre, à 10h00, salle Carsoule et il sera ouvert à tous les enfants de la commune. La C<sup>e</sup> La Naine Rouge présentera le spectacle de Marionnettes, "Masha et le dernier hiver".  
« Masha, princesse d'un royaume de

### • Rappel des différentes étapes de la concertation

#### >> Phase diagnostic :

- Présentation du diagnostic aux Personnes Publiques Associées le 12 juillet 2021.
- Réunion publique le 24 novembre 2021.

#### >> Phase élaboration du PADD :

- Atelier participatif avec la population sur les orientations du PADD le 16 mars 2022.
- Présentation des orientations du PADD : aux PPA le 4 mai 2022.

#### >> Travail de déclinaison réglementaire, zonage, OAP et règlement

- Ateliers participatifs sur les OAP avec les habitants et les riverains les 12 octobre et 16 novembre 2023.
- Réunion de travail avec la DDTM, le SYSDAU et le CAUE sur les OAP le 9 janvier 2024.
- Réunion d'informations à la Cité administrative concernant les obligations issues de la loi SRU sur le logement social le 6 février 2024.
- Présentation générale aux Personnes Publiques Associées le 24 avril 2024.
- Réunion publique le 30 mai 2024.

### • Information sur la seconde réunion publique qui s'est tenue le 30 mai 2024 visant à présenter à la population la déclinaison réglementaire du PADD (zonage, règlement et orientations d'aménagement et de programmation).

**MONTUSSAN**

## Révision du Plan Local d'Urbanisme

**Déclinaison règlementaire du PADD : zonage, règlement, OAP**

**Réunion publique**

**30 Mai 2024**

- Etapas clefs de la révision du PLU

### b) Bulletin municipal

Le magazine municipal « Vivre à Montussan » <https://www.montussan.fr/journal-municipal/> a régulièrement publié des articles sur l'état d'avancement du PLU et sur la tenue des ateliers ou réunions publiques, notamment : les bulletins municipaux n°15 d'octobre à décembre 2019, n°20 de mai 2021, n°21 de novembre 2021, le n°22 de janvier 2022, le n°28 de novembre 2023, le n°30 de mai 2024 ou encore le n°31 d'août 2024.

**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
DES OBJECTIFS - UNE PROCÉDURE - UNE DÉMARCHE CONCERTÉE

Le plan local d'urbanisme (PLU) est un document qui détermine les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols. Il permet d'orienter l'aménagement du territoire en s'assurant de la mise en cohérence des différentes politiques publiques : habitat, mobilité, activités économiques, environnement, etc. En mai 2019, le Conseil Municipal a voté en faveur de la révision du PLU.

**Les objectifs de cette nouvelle révision**  
Elle a pour objectif premier d'actualiser le document d'urbanisme de référence. Il s'agit en effet d'accompagner le développement urbain sur le territoire communal tout en conservant son identité propre. « Nous devons imaginer le futur, notamment

par une politique d'habitat qui favorisera la diversité de l'offre tout en permettant la mise en valeur de notre cadre de vie » témoigne le Maire.  
L'organisation du développement économique est aussi un enjeu majeur de cette révision, notamment en matière de consommation des espaces agricoles.

**Une procédure sur le long terme**  
La procédure de révision d'un PLU doit respecter un cadre juridique précis. En effet, la commune devra dans un premier temps consulter puis choisir, en janvier 2020, le bureau d'études prestataire qui l'accompagnera dans sa réflexion.  
Des obligations en terme d'information et de publicité sont également à respecter : annoncée en mai dernier, la décision de révision du PLU a fait l'objet d'un affichage en mairie au cours des 2 mois réglementaires. Ces documents restent consultables en Mairie et en Préfecture.

**Une démarche concertée**  
Destinée à permettre la participation du public en amont du projet, la concertation sera organisée tout au long de la révision du PLU. Les services

de l'État seront également associés à la démarche (Conseil Régional, Départemental, Chambres consulaires, etc.). Une phase d'enquête publique devra également être observée et des permanences du commissaire enquêteur seront organisées. Toutes les dates des réunions publiques, ateliers de concertation et autres temps forts seront communiqués par l'intermédiaire du bulletin municipal, du site internet et de l'affichage.

**LE PLU EN CHIFFRES**

**Superficie : 8.3 Km<sup>2</sup>**

**Le PLU fait apparaître 4 catégories de zones :**

- les zones « urbaines » dites constructibles (UA, UB, UC, UD, UE et UY),
- les zones à urbaniser (1AU, 2AU et 1AUY),
- les zones agricoles (A)
- les zones naturelles (N).

**01/03/07 : approbation du PLU**  
**27/04/10 : modification et révision du PLU**  
**Mai 2019 : lancement de la 2<sup>ème</sup> révision du PLU**

Bulletin n°15 (octobre à décembre 2019)

## — cadre de vie —

# LA RÉVISION DU PLU

**La municipalité souhaite revoir son plan local d'urbanisme afin de l'adapter aux enjeux actuels et futurs de la commune de Montussan.**

**Qu'est-ce qu'un PLU (Plan Local d'Urbanisme) ?**  
Le PLU est un document administratif central dans l'action d'une municipalité. Il définit le projet global d'aménagement de la commune. Concrètement : quelles formes doivent prendre les constructions, quelles zones doivent rester naturelles, quelles zones sont réservées pour les constructions futures, etc. Il doit également exposer clairement le projet global d'urbanisme (PADD) qui résume les intentions générales de la collectivité quant à l'évolution de son territoire.

**Pourquoi réviser le PLU de Montussan ?**  
Parce que son élaboration date de 2007 et qu'il n'est plus en adéquation avec l'évolution de la commune. « Nous souhaitons maîtriser notre urbanisme »



commente Frédéric Dupic, le maire de Montussan : « La pression foncière et immobilière est importante à Montussan. Notre souhait est que la commune reste en l'état et garde son identité "village". Nous pouvons préserver les espaces naturels qui existent tout en ayant les services d'une petite ville »

**Quels sont les objectifs ?**  
Une réflexion et des études vont être menées par la collectivité et les objectifs seront définis dans le cadre du PADD. La municipalité souhaite cependant lutter contre la division parcellaire qui met à mal les réseaux et les infrastructures. L'objectif est de maîtriser l'occupation des sols et de renforcer la préservation de l'écosystème, la biodiversité, plus simplement du cadre de vie.

« Nous avons des zones que nous pouvons urbaniser, mais nous voulons prendre le temps de le faire, en concertation avec les riverains » complète le maire.

Enfin, la municipalité veut également créer de l'activité économique et donc des emplois de l'autre côté de la RN89, qui permettront de donner à Montussan, les moyens pour de nouvelles infrastructures publiques. ■

### LES ÉTAPES DE LA RÉVISION DU PLU

ÉTAPE 1  
Diagnostic, état initial de l'environnement et enjeux

ÉTAPE 2  
Projet d'Aménagement et de Développement Durable

ÉTAPE 3  
Outils réglementaires, écritures du PLU

ÉTAPE 4  
Arrêt du PLU, consultation des personnes publiques puis enquête publique

PLU APPROUVÉ

**LES DIFFÉRENTES ZONES**

- Zone U : zone urbaine.
- Zone AU : zone à urbaniser, on distingue les zones à urbaniser (1AU) et les zones à urbaniser en différencié (2AU).
- Zone A : zone agricole.
- Zone N : zone naturelle ou forestière.

**QU'EST-CE QUE LA DIVISION PARCELLAIRE ?**

La division parcellaire consiste à séparer une parcelle en plusieurs parcelles plus petites. Elle s'opère généralement lorsque le propriétaire du terrain souhaite la revendre en totalité ou partiellement. Elle a pour conséquence la multiplication des logements en 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> lignes et pose des problèmes à la municipalité, notamment pour l'état des réseaux, des infrastructures routières et l'adaptation des services publics.

Montussan 2021 - N°20 - page 5

## URBANISME

# DES ATELIERS POUR CONSULTER LES HABITANTS



**D**epuis plus d'un an, la municipalité de Montussan travaille à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune. Des réunions publiques d'information ont déjà eu lieu et depuis quelques mois, ce sont des ateliers participatifs qui sont mis en place.

Le dernier a eu lieu en présence d'une dizaine d'élus, du cabinet Noël qui accompagne la municipalité sur le volet technique et des habitants de deux zones bien spécifiques qui vont devenir constructibles : la zone de Mérigot et celle route de la Rafette.

Deux plans d'aménagement possibles ont été présentés, avec des exemples de constructions, la création d'un parc et ce qui est éventuellement envisagé dans ces quartiers. « Il s'agit de moments d'information, mais surtout de concertation. Nous ne souhaitons pas imposer les projets, mais les soumettre aux habitants, afin qu'ils se les approprient et qu'ils puissent nous dire ce qu'ils en pensent », explique Gérard Billot adjoint aux finances et à l'urbanisme.

Un prochain atelier aura lieu en novembre, afin que les élus prennent connaissance des avis des habitants, toujours en lien avec le cabinet Noël, expliquant aux Montussanais ce qui est possible ou pas, pourquoi et comment. « Nous sommes très satisfaits de la manière dont les riverains se sentent concernés. Je crois que cela rassure certaines personnes d'en savoir un peu plus et surtout d'être consultées » termine l'élue. ■

Bulletin n°20 Mai 2021

N°28 – novembre 2023

## magazine n°31 / actualité

# — reportage —

## DISCUSSIONS AUTOUR DU PLU

**Le 30 mai dernier, élus et habitants se sont retrouvés pour une réunion publique sur le thème du Plan Local d'Urbanisme. Objectif : présenter les étapes du projet ainsi que le zonage retenu. L'occasion pour les Montussanais de questionner les représentants du cabinet d'études et du Conseil municipal.**



**Il y avait du monde à la salle Carsoule le jeudi 30 mai dernier.** De nombreux Montussanais et Montussanaises - 150 personnes environ - s'étaient déplacés pour assister à la réunion publique sur le Plan Local d'Urbanisme. « Ce temps d'échanges était nécessaire », commente Frédéric Dupic, le maire de Montussan. « Nous discutons, avec le cabinet d'études qui nous accompagne dans la révision du PLU, faire un point sur les choix qui ont été faits, expliquer le zonage retenu et les prochaines étapes d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ».

**LES GRANDES LIGNES DU PADD\***  
Les représentants du cabinet d'études Noël ont rappelé ce qu'est un PLU :  
- un document stratégique qui cadre le développement de la commune pour les 10 à 20 années à venir ;  
- un document opérationnel qui définit le

réglement d'urbanisme, la constructibilité des sols, les orientations d'aménagement, et les règles de construction. Ont été évoqués également les grandes lignes du PADD\* qui sert de socle au Plan Local d'Urbanisme.

**Axe 1 :** préserver les espaces naturels sensibles, les ressources, et réduire la vulnérabilité des habitants aux risques.

**Axe 2 :** garantir la préservation du cadre de vie en protégeant et en valorisant les paysages.

**Axe 3 :** maîtriser l'attractivité résidentielle du territoire.

**Axe 4 :** favoriser un développement urbain respectueux du cadre de vie.

**Axe 5 :** conforter les atouts économiques du territoire.

**Axe 6 :** fixer des objectifs chiffrés de modulation de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain.

**Axe 7 :** promouvoir un réajustage en faveur des modes de déplacement alternatifs à la voiture.

**UNE ENQUÊTE PUBLIQUE À VENIR**  
Les participants à la réunion ont pu poser ensuite leurs questions qui tournent autour des mêmes préoccupations : préservation des espaces verts, types de constructions dans les zones à urbaniser dans les zones à urbaniser la problématique de la division parcellaire.

« Ces préoccupations, ces réflexions, sont légitimes et nous les partageons pleinement. C'est en ce sens que nous ouvrons l'initiative de notre PLU », note Frédéric Dupic. « Celui-ci va protéger la commune et répondre en grande partie aux inquiétudes des habitants quant à l'avenir de Montussan ».

La prochaine étape, comme l'indique le schéma ci-dessous, c'est l'enquête publique. Celle-ci sera ouverte à compter de la rentrée de septembre pour recueillir les avis des habitants, avant l'adoption du plan par le Conseil municipal. ■

\*PADD : Plan d'Aménagement et de Développement Durables.



Montussan 2024 - N°31 - page 7

Bulletin n°31 – août 2024

## ❖ Réunions et ateliers publics

## a) Réunion publique du 24 Novembre 2021

Cette réunion qui a porté sur la procédure de PLU et le diagnostic territorial a été présentée par le bureau d'études, en présence de M. le Maire et de ses adjoints, devant environ 130 personnes.

Les observations ont porté sur :

- **La procédure du plan local d'urbanisme** : l'organisation de la concertation, la prise en compte des observations, les projets en cours.
- **Le contexte environnemental** : la gestion des eaux pluviales face au changement climatique, la mise à niveau du réseau d'assainissement collectif, la prise en compte des zones humides
- **Le développement urbain** : la consommation foncière, les problématiques liées à la (sur)densification de certains quartiers



Réunion publique du 24/11/2021

## b) Atelier participatif avec la population

Un atelier participatif sur les orientations du PADD a été organisé le 16 mars 2022.

## Plan Local d'Urbanisme

### Atelier participatif – 16 mars 2022

#### ➤ Les attentes de la population

**Objectif : définir et hiérarchiser les orientations du projet de PLU par thématiques**

Les participants à l'atelier sont répartis par table. Chacun peut choisir un thème (en fonction des places disponibles) :

- Environnement et risques
- Paysages et patrimoine
- Urbanisme et habitat
- Economie et agriculture
- Déplacements et mobilités



#### Le déroulé de l'atelier :

##### 1er temps – Accueil et introduction / 10 minutes

Présentation du travail d'atelier et de ses objectifs  
Présentation du déroulement de la séance

##### 2ème temps d'échanges – Travail par table / 30 minutes

- **Réflexion d'abord individuelle** sur les objectifs et orientations que chacun considère important => inscrire ses idées sur les post it > **1 idée/post-it**

- **Chaque participant expose ses idées aux autres personnes de la table** / production d'une synthèse collective des idées principales qui ressortent des post it et des échanges.

##### 3ème temps d'échanges – Synthèse collective / 50 minutes

Chaque table désigne un rapporteur qui expose les conclusions de la table à l'ensemble du groupe.  
Production d'une synthèse collective et établissement d'un tableau des objectifs proposés, classés par grandes thématiques.

Le temps d'échange par tables a été organisé autour de 4 thématiques (une thématique par table).

Les habitants étaient invités à choisir une des thématiques. Des matériaux supports type cartes, mots clés, illustrations, etc. étaient mis à disposition sur les tables.

Echanges entre le bureau d'études et les habitants à partir d'éléments de réflexion. 7

Les principaux points qui ont émergé des échanges :

- **Atelier 1 - Environnement et risques** : l'entretien des fossés, le respect des servitudes liées à l'eau, la problématique de l'eau stagnante (et des problèmes de salubrités liés), le respect des niveaux naturels des terrains, la gestion des eaux usées et la mise en place d'un plan d'action pour la gestion des travaux à l'échelle communale.
- **Atelier 2 - Déplacements et mobilités** : les manques en terme d'espaces et de mobiliers publics, la sécurité routière, les transports en commun, le stationnement autour du projet de collège.
- **Atelier 3 - Développement économique** : La préservation de l'activité viticole et la gestion des interfaces entre les cultures et les habitations, la nécessité d'accueillir plus d'emplois et de services, le développement du télétravail.
- **Atelier 4 - Développement urbain/ habitat** : la réglementation des divisions parcellaires, la problématique des logements sociaux, la diversification de la typologie des logements (pour les jeunes notamment), la valorisation des espaces verts au sein de la commune, le développement des services à la personne (vieillesse de la population).



### c) Ateliers participatifs sur les OAP avec les habitants et les riverains les 12 octobre et 16 novembre 2023

Le bureau d'études a présenté les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : leur définition, le cadre juridique, les objectifs de logements liés (et notamment de production de logements sociaux), les grands principes d'aménagement, des exemples d'opérations dont pourrait s'inspirer la commune, les sites concernés.

Dans un premier temps (le 1<sup>er</sup> atelier) : la présentation des différents sites envisagés, leur contexte et leurs problématiques.

Dans un second temps (les 2<sup>nd</sup> et 3<sup>e</sup> ateliers, spécifiques aux 2 zones 1AU) : différents scénarios sur chacun des sites.

Les échanges ont principalement porté sur la concentration des logements sociaux, la densité des constructions, pouvant générer des problèmes de circulation et de stationnement et la gestion des vis-à-vis avec les riverains.

## d) Réunion publique du 30 mai 2024

La réunion publique a porté sur le PADD et sa déclinaison règlementaire.

Elle a été présentée par le bureau d'études, en présence de M. le Maire et de ses adjoints, devant environ 140 personnes.

Les observations ont porté sur :

- **Les zones 1AU** : la part des logements sociaux sur la zone 1AU de Mérigot, le projet de logements liés à la gendarmerie, le futur des terrains de football concernés par la zone 1AUy.
- **Les projets en cours** : projets privés, une nouvelle station d'épuration prévue, le nombre de PC refusés.
- **La préservation des espaces verts** : la préservation des espaces verts collectifs, la problématique d'EBC ayant été mis à mal, les protections autour des cours d'eau.
- **Habitat et règles de construction** : constat que les parcelles sont de plus en plus petites, règles de distances par rapport aux limites séparatives

Cette concertation, menée pendant toute la durée des études portant sur la révision du PLU, a constitué une démarche positive, permettant de sensibiliser les habitants au devenir de la commune, et de recueillir de manière très concrète leurs préoccupations et sollicitations. L'échange avec les habitants a été fructueux. De nombreux besoins et attentes ont ainsi été entendus et intégrés au projet de PLU :

- Prise en compte dans le cadre du zonage d'éléments d'information particuliers, tels que problématique d'eaux pluviales sur certains secteurs ou zone régulièrement concernées par une inondabilité.
- Prise en compte dans le règlement des attentes en matière d'espaces verts et non imperméabilisés et des problématiques de qualité urbaine en lien avec des divisions parcellaires peu qualitatives.
- Prise en compte des préoccupations exprimées lors des ateliers concernant les OAP et des attentes en matière d'espaces verts, de formes urbaines.

## II.2 – Concertation avec les Personnes Publiques Associées

Des réunions d'étapes ont été organisées avec les Personnes Publiques Associées à tous les stades de la révision du PLU.

- ❖ Présentation du diagnostic aux Personnes Publiques Associées le 12 juillet 2021
- ❖ Présentation des orientations du PADD : aux PPA le 4 mai 2022
- ❖ Réunion de travail avec la DDTM, le SYSDAU et le CAUE sur les OAP le 9 janvier 2024
- ❖ Réunion à la Cité administrative concernant les obligations issues de la loi SRU sur le logement social le 6 février 2024
- ❖ Présentation générale aux Personnes Publiques Associées le 24 avril 2024

**A l'issue de ces réunions et des remarques établies par les services échanges, le dossier a été repris, complété et précisé pour répondre à certaines demandes.**