



**MONTUSSAN**

# Plan Local d'Urbanisme



## Tableaux de synthèse de l'avis des PPA et commission sur le projet de PLU

Arrêté par délibération du Conseil municipal en date du 3 Octobre 2024

Février 2025



## SOMMAIRE

<i>Avis des Services de l'Etat</i> _____	4
<i>Avis Autorité environnementale (9 Janvier 2025)</i> _____	17
<i>Avis du SYSDAU</i> _____	23
<i>Avis du Département</i> _____	24
<i>Avis de la Chambre d'Agriculture</i> _____	27
<i>Avis de l'INAO</i> _____	29
<i>Avis CDPENAF du 8 Janvier 2025</i> _____	31

Les avis ci-dessous ont été abrégés afin de ne retenir que les demandes de précisions, d'ajouts, de correctifs, etc. avec les éléments de contexte. Les avis complets et détaillés sont disponibles dans un dossier spécifique.

**Modalités de prise en compte :**

- en noir, les explications / justifications portées
- en rouge les modifications proposées au projet de PLU,

Avis des Services de l'Etat	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
<p>La DDTM émet un <b>AVIS FAVORABLE</b> au 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.</p> <p><b>1- LES CHOIX D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT</b></p> <p><u>1-1 l'évolution démographique</u> L'objectif démographique affiché dans le PLU (+1,5% par an sur les 10 prochaines années) est légèrement supérieur à la prescription du SCOT à l'échelle de la CdC, mais apparaît cohérent et réaliste au regard des dynamiques démographiques passées.</p> <p><u>1-2 les besoins en logements</u> 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). <b>Le scénario proposé paraît donc réaliste et cohérent avec la volonté affichée de maîtriser l'attractivité résidentielle du territoire.</b></p> <p><u>1.2.1 les outils en faveur du logement</u> Le PLU identifie 4 secteurs d'OAP à vocation d'habitat. 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 », <b>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.</b></p>	<p><u>Statut d'occupation</u> Zone 1AU Clos des Vignes : 70% de logements locatifs sociaux Zone 1AU Mérigot : 60% de logements locatifs sociaux Zone UA Allée de la Garlande : 50% de logements locatifs sociaux Zone UB de Jauget : 100% de logements locatifs sociaux</p> <p><u>Taille des logements</u> Ce point sera complété (zones 1AU).</p>

Avis des Services de l'Etat	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
<p><b>1.2.2 densités</b> L'objectif de densité minimale affichée dans le PADD respecte la prescription du SCOT en la matière.</p> <p><b>1.3 le développement d'une offre pour répondre aux besoins</b></p> <p><b>1.3.1 le développement d'une offre sociale</b> Au 1er 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. 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. <b>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).</b></p> <p><b>1.3.2 la diversification de l'offre</b> 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.</p> <p><b>1.4 les publics spécifiques</b></p> <p><b>1.4.1 les personnes âgées</b> 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. <b>Il apparaît donc nécessaire de mettre en œuvre le développement de logements de petite 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.</b></p> <p><b>1.4.2 L'accueil des gens du voyage</b></p>	<p><u>Objectif</u> <b>Ce point sera précisé.</b> Au sein des zones faisant l'objet d'une OAP, la production attendue est de 120 logements. Soit près de 40% de la production.</p> <p>Le programme des OAP précise la part attendue de LLS.</p> <p>L'OAP de Jauget Allée de Garlande est ciblée pour accueillir des résidences adaptées aux personnes âgées. Il est ainsi prévu des résidences seniors de petite taille (T2-T3).</p>

Avis des Services de l'Etat	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
<p>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, <b>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.</b></p> <p><b><u>1-5 - la consommation des espaces NAF et la densification des zones urbaines existantes.</u></b></p> <p><b>1.5.1 la consommation des espaces NAF</b></p> <p>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 ( ... )»</p> <p>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.</p> <p>...</p> <p>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.</p> <p>La commune est donc libre de choisir la source et la méthode qu'elle souhaite.</p> <p>Le PADD se donne bien pour objectif une diminution de 50% de cette consommation d'espace.</p> <p>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.</p> <p>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'<u>indicateur « territoire artificialisé »</u> 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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>Les communes de moins de 5000 habitants ne sont pas soumises à la réglementation obligeant à la création d'aire de gens du voyage.</p> <p>Indicateur « <u>territoire artificialisé</u> » : comme explicité Tome I, page 111 à 113, c'est le terme générique employé par l'OCS aquitain (qui sert de référentiel), qui regroupe à la fois les espaces urbanisés à vocation d'habitat, d'activités, d'équipement, mais aussi les carrières, les décharges, les espaces verts artificialisés... Tout comme les territoires agricoles regroupent les terres arables, les vignobles, les prairies... Par souci de simplification, nous sommes restés sur le libellé le plus synthétique. C'est l'approche de l'OCS qui est reprise page 116.</p> <p><b>Nous pourrions détailler la nomenclature de l'OCS dans le RP I.</b></p>

Avis des Services de l'Etat	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
<p>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).  <b>Le calcul retenu doit par conséquent être plus clairement illustré et explicité.</b></p> <p><b>1.5.2 la densification des zones urbaines</b></p> <p>L'analyse de <u>la capacité de densification est présente aux pages 118 et suivantes du RP tome 1.</u>  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 <u>le potentiel théorique en logements</u> 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.</p> <p>Au regard du potentiel foncier affiché dans le <u>projet de PLU</u>, 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 surdimensionné 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. <b>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.</b></p> <p><b>1-6 la mobilité durable</b></p> <p>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 ...).</p> <p><b>2- SALUBRITÉ PUBLIQUE</b></p> <p><b>2-1 l'alimentation en eau potable et SAGE Nappes profondes de la Gironde</b></p>	<p><b>Potentiel théorique en logements</b> : Ce point pourra être ajouté. Si l'on reprend la densité moyenne par construction observée, le potentiel dans l'enveloppe urbaine existante serait de 360 logements.</p> <p><u>Projet de PLU</u>  Ce volet concerne le RP tome 2, Bilan des disponibilités foncières et des capacités en logements du zonage révisé (Page 111)</p>

### Avis des Services de l'Etat

### Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte

Le PLU dans son Tome 1 « 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	m³/h	m³/j	m³/an
LE GORP (AMBARES – ET – LAGRAVE)	BSS001XYRE (Ancien BSS : 08033X0290)	EOCENE CENTRE	200	4 000	1 460 000
MOULINAT – MIRAIL (ARTIGUES – PRES – BORDEAUX)	BSS001YLB (Ancien BSS : 08037X0396)	EOCENE CENTRE	200	3 000	1 460 000
FAVOLS (CARBON - BLANC)	BSS001YLD (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.

**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 hydre-économe auprès des usagers et des aménageurs.

Le PLU propose la mise en place des actions suivantes :

Le dossier sera modifié sur ce point



Avis des Services de l'Etat	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
<p>- L'amélioration de la performance des réseaux et la limitation de leurs extensions afin d'éviter le gaspillage d'eau potable ;</p> <p>- La programmation à court, moyen et long terme des secteurs de développement de façon à laisser le temps aux réseaux d'accroître leurs capacités.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><b>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.</b></p> <p>De plus des mesures hydre- économes sont à envisager, telles que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La création dans le cadre de l'aménagement des zones AU de <u>dispositifs de récupération des eaux pluviales</u> destinés à l'arrosage des espaces verts collectifs ;</li> <li>• La recommandation dans la <u>palette végétale</u> 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.</li> </ul> <p><b>Le document est doit être complété concernant les mesures envisagées pour soulager la nappe déficitaire de L'Eocène Centre.</b></p> <p>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.</p> <p><b>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.</b></p>	<p>Des réunions sont prévues avec le SIAO (Syndicat d'alimentation en eau) pour trouver des solutions supplémentaires.</p> <p><u>Dispositifs de récupération des eaux pluviales</u> Des principes communs à l'ensemble des zones sont portés au dossier des OAP. <b>La question de l'arrosage des espaces verts collectifs sera précisée.</b> <u>Palette végétale</u> : <b>Ce point pourrait être ajouté au règlement.</b></p> <p>Des réunions sont prévues avec le SIAO pour économiser les ressources en eau.</p>

Avis des Services de l'Etat	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
<p><u>2-2 l'assainissement collectif</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><u>Historique du suivi réglementaire :</u></p> <p>Depuis plusieurs années le système d'assainissement de la commune de Montussan est non conforme à la réglementation.</p> <p>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 Résiduaires Urbaines », dans un délai de deux ans.</p> <p>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).</p> <p><b>Aujourd'hui le système d'assainissement n'est toujours pas conforme.</b></p> <p>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 (3500 EH) ne sera pas augmentée et prévoit la fin des travaux pour la fin du 1er trimestre 2025.</p> <p><b>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.</b></p> <p>Par ailleurs, le PLU indique qu'une partie des effluents de la commune sera transférée vers la station de traitement de Beychac-et-Caillau.</p> <p><b>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.</b></p> <p><b>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</b></p>	<p>L'extension de la station d'épuration qui devrait être livrée en juin 2025 permettra de passer de 3500 EH à 5000 EH et la collectivité va également remettre le réseau en conformité pour éviter les eaux parasites.</p> <p>Réunion prévue avec la communauté de communes des Rives de la Laurence pour vérifier ce point.</p>

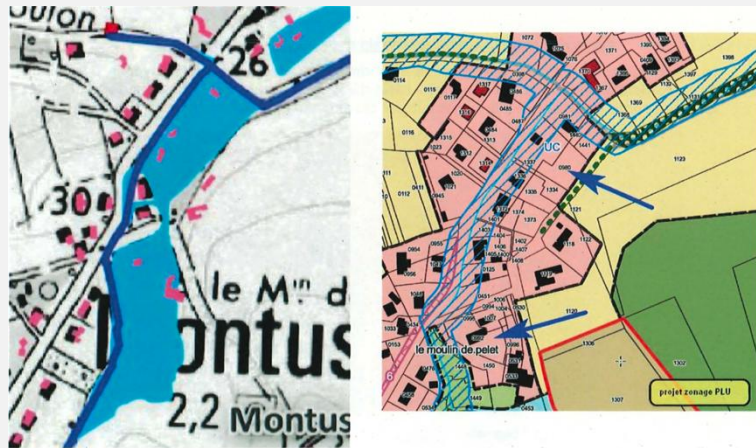
Avis des Services de l'Etat	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
<p>garanties, les zones 1AU devront être reclassées en 2AU.</p> <p><b><u>2-3 l'assainissement non collectif</u></b></p> <p>Les derniers résultats d'inspection du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) 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.</p> <p><b>3- ENVIRONNEMENT- CADRE DE VIE</b></p> <p><b><u>3-1 évaluation environnementale et mise en œuvre de la séquence ERC</u></b></p> <p><b>- inventaires faunistiques et floristiques</b> 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, Mérigot, 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.</p> <p><b>- zones humides (ZH)</b> 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.</p> <p><b>- espèces protégées</b> 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.). <u>Cependant aucune liste n'est jointe au PLU.</u></p> <p>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.</p>	<p>Les espèces protégées d'intérêt patrimonial contactées sur chaque zone investiguée sont répertoriées dans chaque fiche de synthèse des résultats jointe en annexe du tome II du Rapport de présentation.</p>

Avis des Services de l'Etat	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
<p>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.</p> <p><b>- espèces exotiques envahissantes</b>  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. <u>Il conviendra d'indiquer que l'introduction de ces espèces sur le domaine public et au sein des espaces naturels est interdite.</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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. .</p> <p>Le document pourrait également utilement faire mention au « <u>guide sur la végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine</u> », 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.</p> <p>Ces documents sont disponibles sur le site : <a href="https://jobv-na.fr/circulation%20des%20esp%C3%A8ces">https://jobv-na.fr/circulation des espèces</a> :</p> <p>Le règlement du PLU ne fait pas mention d'une réglementation particulière concernant la <u>perméabilité des clôtures à la petite faune</u>. Or les murs, palissades ou grillages délimitant les parcelles, habitations, buses, etc.</p>	<p><b>Proposition : en lien avec la palette végétale préconisée, rappel que l'introduction de ce type d'espèce est interdite en faisant référence au nouveau référentiel du CBNSA.</b></p> <p><u>Perméabilité des clôtures à la petite faune</u>  Ce point est porté au règlement des zones A et N</p>

Avis des Services de l'Etat	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
<p>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.</p> <p>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.).</p> <p><b>- lutte contre les pollutions lumineuses :</b></p> <p>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 <b>un vrai plus.</b></p> <p><b>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. ·</b></p> <p><b><u>3-2 le dispositif de dépôt légal des données brutes de biodiversité :</u></b></p> <p>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.</p> <p><b>4- LES RISQUES</b></p> <p>La commune est concernée par plusieurs types de risque.</p> <p><b>4-1 le risque ruissellement- inondation par débordement de cours d'eau :</b></p> <p>...</p> <p>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 « <i>seules les extensions et les annexes des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU seront autorisées dans cette bande</i> ». 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.</p> <p>En outre, on constate un <u>report parfois inexact de la zone</u> 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</p>	<p><i>Les clôtures seront conçues de manière à permettre le libre écoulement des eaux et la libre circulation de la petite faune (hérissons, lièvres...).</i></p> <p><i>En bordure des espaces libres naturels, les clôtures doivent être constituées uniquement par un grillage simple ou par une haie vive composée d'essences locales et diversifiées, doublée éventuellement d'un grillage.</i></p> <p><b>Rajout de cette règle pour les parcelles en zones U « en bordure des espaces libres naturels ou agricole. »</b></p> <p>La limitation à l'éclairage ne peut être gérée à l'échelle d'un PLU. La commune a déjà mis en place une coupure de l'éclairage public de 23h à 6h depuis le 23/04/2023. <b>Ce point pourra être évoqué au RP I dans le cadre des équipements</b></p> <p>La plateforme de dépôt des données brutes de biodiversité étant adaptée pour les projets d'aménagement et non pour les plans et programmes, les cadres d'acquisition pour les Collectivités ne sont pas adaptés. Un échange sur ce point avec les services de l'Etat concernés pourrait être intéressant.</p> <p><b>« <u>Extensions et annexes des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU seront autorisées dans cette bande</u> ».</b> <b>Ce point sera étudié.</b></p> <p><b>Le zonage a été établi en prenant en compte les constructions récentes et projets.</b></p>

## Avis des Services de l'Etat

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.**

...

### 4-4 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**

## Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte

Néanmoins, le périmètre de la zone U et/ou de la prescription R.151-31 seront réétudiés (sur les parcelles concernées par l'aplait bleu ci-dessous).



Ce point sera vu avec le SDIS.

Risque d'inondation de caves

Avis des Services de l'Etat	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
<p>des secteurs urbanisés. Pour autant, aucune disposition particulière n'est mentionnée dans le règlement d'urbanisme écrit.</p> <p><b>A minima, le règlement des zones 1AU</b> 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 <b>devrait mentionner des prescriptions constructives</b> afin d'alerter les futurs constructeurs et aménageurs quant à l'impact de ces phénomènes.</p> <p><b>5- OBSERVATIONS SUR LE CONTENU DU DOSSIER</b></p> <p><b>5-1 le rapport de présentation</b> 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.</p> <p><b>5-2 le zonage</b> Les servitudes 14 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.... 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 14, <b>les assiettes de la servitude 14 sont disponibles sous le Géoportail de l'Urbanisme</b> pour matérialiser ces emprises et donc y retrancher les EBC. Accessible via ce lien : <a href="https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/">https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/</a> <b>Conformément à ces indications, les EBC doivent être déclassés sous les lignes 400kV NO 1 et NO 2 CUBNEZAIS- SAUCATS.</b></p> <p><b>5-3 le règlement</b> ~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 faitage 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.</p> <p><b>5-4 les annexes</b> ~les servitudes d'utilité publique (SUP) :</p>	<p>Ce point sera étudié</p> <p><b>Les EBC concernés seront revus (portions au NE de la commune)</b></p> <p><u>Secteur NI</u> <b>Aucun projet particulier mais maintien du règlement en l'état.</b></p>

Avis des Services de l'Etat	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
<p>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 ».</p> <p>En outre, <b>la SUP relative au plan de servitude aéronautique de dégagement de l'aérodrome de Bordeaux-Yvrac établie par arrêté préfectoral du 1er octobre 2024 (cf. annexe du rapport) doit être intégrée aux annexes.</b> Un exemplaire est joint dans les annexes du présent rapport.</p> <p>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 <u>nom et les coordonnées</u> du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire communal : RTE Groupe Maintenance Réseaux Gascogne 12 rue Aristide Bergès 33270 FLOIRAC</p> <p><b>5-5- numérisation du PLU au standard CNIG</b> 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.</p>	<p><u>Plan de servitude aéronautique de dégagement de l'aérodrome</u> <b>La SUP sera ajoutée.</b></p> <p><u>le nom et les coordonnées</u> <b>Ce point sera ajouté</b></p> <p><b>Dès l'approbation du document, le dossier approuvé sera bien entendu déposé sur le Géoportail de l'urbanisme au format CNIG.</b></p>



Avis Autorité environnementale (9 Janvier 2025)	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
<p><b><u>I. Contexte et objectifs généraux du projet</u></b></p> <p><b>C. Articulation du projet avec les documents de rang supérieur</b></p> <p><u>Analyse de la construction :</u> Le dossier indique que 41 logements en moyenne annuelle ont été autorisés sur la période 2010-2019, selon les chiffres de SITADEL 2020. Il convient de préciser dans le dossier <u>le nombre de logements effectivement construits sur la période 2020-2024 et le nombre de logements restant à construire sur la période 2025-2030</u> afin de s'assurer de la cohérence avec les données du SCoT annoncées et le besoin du projet communal après 2030.</p> <p><b><u>II. Analyse de la qualité du rapport de présentation et de la démarche d'évaluation environnementale</u></b></p> <p><b>B. Qualité de l'évaluation environnementale</b></p> <p><b>1. Méthodes de diagnostic, d'établissement de l'état initial de l'environnement et des perspectives d'évolution</b></p> <p><u>La vacance</u> Le dossier n'évoque pas de mobilisation de logements pour résorber la vacance de l'habitat, par contre il précise leur reconversion possible à usage d'activités, sans présenter d'analyse détaillée du potentiel de logements vacants à réhabiliter. <b>La MRAe recommande d'expliquer et de justifier l'absence de prise en compte des logements vacants à destination d'habitation dans le projet de révision du PLU.</b> Les logements vacants mobilisés doivent être déduits du nombre de logements neufs à construire dans le projet communal.</p> <p><b>2. Méthode d'analyse des solutions alternatives</b></p> <p><u>Les scénarii de développement</u> Trois projections de rythmes de développement démographique du territoire ont été étudiées à l'horizon 2034 : [...] La collectivité a fait le choix de retenir la dernière hypothèse dont la croissance annuelle qualifiée de modérée s'appuie sur une tendance observée de ralentissement depuis 2013. Elle précise que la croissance retenue de +1,5 % conduit à une population de 4 200 habitants à l'horizon 2034, traduisant une volonté d'accueil en maintenant l'attractivité communale. L'augmentation de la population sera de l'ordre de 686 habitants supplémentaires à l'horizon 2034 par rapport à la population estimée de 2022 qui est de 3 514 habitants, selon le dossier. <u>Il convient que le dossier indique en comparaison les données chiffrées induites par les hypothèses de croissance écartées.</u></p>	<p><u>Nombre de logements effectivement construits sur la période 2020-2024 et de logements restant à construire sur la période 2025-2030</u> le nombre de constructions entre 2020 et 2024 pourra être approché mais les données Sitadel ne vont pas au-delà de 2022 dans la toute dernière mise à jour. Le PLU prévoit une évolution à 10 ans, l'année 2031 n'est importante que pour la consommation des ENAF.</p> <p><u>Prise en compte des logements vacants</u> Chiffres Lovac 2021 (données 2024) : Nb de logements vacants = 80 (soit 5,1% du parc) ; Nb de logements vacants depuis plus de 2 ans = 21 (1,3%) Les données sur le logement à Montussan indiquent que la vacance observée n'est pas problématique, elle correspond aux besoins de la fluidité des parcours résidentiels et de l'entretien du parc de logements (que l'on estime à environ 5%). La vacance non structurelle (depuis plus de 2 ans), très faible, correspond principalement à des logements en bordure de la RN 89 qui n'ont pas vocation à être réhabilités en logements, mais en activités.</p> <p><u>Données chiffrées induites par les hypothèses de croissance écartées.</u> Scénario fort : +3%/an. Population 2034 estimée = + 1321 habitants, soit 548 logements nécessaires. Scénario bas : +1%/an. Population 2034 estimée = + 371 habitants, soit 158 logements nécessaires.</p>

Avis Autorité environnementale (9 Janvier 2025)	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
<p><u>La croissance de population et le besoin en logements</u> Le dossier évalue ainsi le nombre de logements destinés à l'accueil de nouvelles populations et le nombre de logements nécessaires pour maintenir la population existante sur la base du calcul du point mort pour la période 2024-2034, présentés dans un tableau. Il fait état d'un besoin de 56 logements pour le maintien de la population et de 247 logements pour accueillir les habitants supplémentaires. Le besoin global est de 303 logements pour atteindre 4 200 habitants en 2034. Le dossier précise que la commune sera soumise à l'obligation de réaliser 25 % de logements sociaux à partir de 2026, dans le cadre de la loi SRU. Le besoin correspondant est estimé à 46 logements sur la période 2026-2028. Le projet communal envisage, lui, un nombre de logements, supérieur au besoin, de 359 logements (sans préciser si cela comporte les logements sociaux évoqués précédemment). <u>Il conviendrait d'expliquer les raisons pour lesquelles le nombre de logements du projet communal (359 logements) est supérieur au besoin du scénario retenu (303 logements).</u></p> <p><u>La densité de construction</u> Le potentiel de densification calculé à partir des espaces urbanisés est de 37 hectares, soit 27 hectares pour l'habitat et 8,9 hectares pour les activités et les équipements. <b>La MRAe recommande d'expliquer et de justifier la faible densité de construction de logements par hectare (7,7) envisagée dans les zones urbaines du projet de révision de PLU. Il conviendrait de revoir cette densité à la hausse afin de réduire en conséquence les zones à urbaniser en extension.</b></p> <p><b>3. Qualité de la démarche d'évitement-réduction-compensation (ERC)</b> <u>Prescriptions environnementales</u> [...] Cependant, les arbres, à conserver selon le dossier, situés sur la zone 1AU «Mérigot» et sur la parcelle OD 506, ne sont pas protégés réglementairement. <b>La MRAe recommande d'identifier dans le règlement graphique les arbres existants sur les secteurs de développement « Mérigot » et Allée de Garlande (parcelle OD 506) pour garantir leur protection.</b></p> <p><b><u>III. Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet de PLU</u></b> <b>A. Consommation d'espace et densités</b> Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) affiche un objectif de réduction de consommation d'espaces naturel, agricole et forestier (NAF) de 50 %</p>	<p><u>Nombre de logements supérieur au besoin</u> Afin de trouver un équilibre entre une offre au sein du tissu bâti (zones U) et une offre en extension (zones 1AU). Les constructions dans le tissu bâti seront majoritairement de petites opérations (de 1 à 4 logements) de maisons individuelles, alors que celles des zones 1AU seront de grandes opérations de logements collectifs (par phases) contribuant très fortement à la constitution d'un parc de logements locatifs sociaux indispensable à la commune.</p> <p><u>Densité de construction de logements par hectare</u> Il y a confusion entre le potentiel de densification du PLU actuel (de 27 ha), et le potentiel du projet de révision du PLU, de 18,6 ha ! La densité de constructions est approchée page 111 du RP II et elle est en moyenne de 517 m<sup>2</sup> par construction, soit plus de 19 logements/ha. La densité en zones U uniquement est de 740 m<sup>2</sup> par construction, soit presque 14 logements/ ha. La densité est ainsi plus forte que celle préconisée au SCOT, quelle que soit l'approche.</p> <p><u>Prescriptions</u> Les arbres concernés par des enjeux écologiques au droit de la zone 1AU de Mérigot font l'objet de prescriptions ponctuelles au titre de l'article L.151-23 du CU dans le document arrêté (losanges verts sur l'extrait de plan ci-dessous). Concernant la parcelle OD 506, aucun arbre à enjeu n'est mentionné dans le dossier, c'est pourquoi aucune prescription n'a été ajoutée.</p>

### Avis Autorité environnementale (9 Janvier 2025)

défini par rapport à une consommation d'environ 33 hectares (18,9 hectares pour l'habitat et 14 hectares pour les activités et les équipements) sur la période 2011-2021, sans indiquer la source de ces chiffres. Le portail national de l'artificialisation des sols 10 indique quant à lui une consommation d'espace NAF de 39,1 hectares.

[...]

#### B. Prise en compte des incidences sur les milieux naturels

[...] Le PLU classe la vallée de la Laurence et la partie amont du Cournau ainsi que la majorité des zones humides identifiées en zone naturelle de stricte protection Np, d'une superficie de 50 hectares. Il convient de préciser le classement réglementaire des autres zones humides identifiées et de s'assurer de leur protection effective.

#### C. Prise en compte des incidences sur la ressource en eau et les milieux aquatiques

Le territoire de Montussan est classé en zone de répartition des eaux (ZRE) qui révèle un déséquilibre structurel entre les besoins et la ressource en eau sur le territoire, traduisant un enjeu sensible.

##### Eau potable

Globalement, un dépassement d'autorisation annuelle de prélèvement d'eau potable en 2022 à l'échelle du SIAO est relevé dans le dossier. Il évalue un besoin de consommation annuelle supplémentaire d'environ 44 514 m<sup>3</sup> d'eau potable correspondant au projet de révision de PLU, incluant la consommation d'eau du futur collège, à l'horizon 2034, sans précision sur le volume de prélèvement autorisé.

**La MRAe recommande de fournir le volume effectivement consommé et le volume de prélèvement autorisé en eau potable sur le territoire communal de Montussan afin de confirmer les possibilités de développement envisagées.**

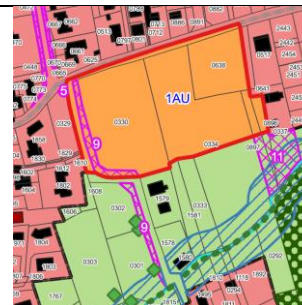
Il convient de présenter les résultats suite à la mise en place de solutions évoquées dans le dossier visant à économiser la ressource en eau, telles que les compteurs équipés de télé-relève, la modulation de la pression, la recherche de fuites sur le réseau et les branchements.

**La MRAe recommande de s'assurer de la disponibilité effective de la ressource en eau potable en vue de l'ouverture des zones à l'urbanisation.**

##### Assainissement des eaux usées

Le dossier indique que le bourg et la plupart des lotissements sont raccordés à la station d'épuration (STEP) communale. La STEP présente une capacité de 3 500 Équivalents-Habitants (EH) en 2014, et une charge entrante de 3 397 EH en 2019, presque à saturation, selon le dossier. Il précise que la station, présentant des

### Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte



#### Source de ces chiffres

L'analyse de la consommation foncière sur la commune période 2011-2021 est décrite page 111 à 117 du RP. Les 33 ha correspondent aux ENAF auxquels il faut ajouter environ 9 ha d'espaces artificialisés.

Les zones humides avérées connues sur la commune, délimitées dans le cadre de la révision du PLU ou lors des études liées au collège font l'objet d'une inscription en zone Np ou, lorsque ces dernières se positionnent au contact de zone à vocation urbaine, de prescriptions au titre de l'article L.151-23 du CU (zone 1AU Taillefer). Complémentairement, les zones humides potentielles identifiées dans la bibliographie qui n'auraient pas fait l'objet de prospections spécifiques dans le cadre de la révision générale sont identifiées en zone Np.

**Réunion programmée avec le SIAO pour ce point.**

Avis Autorité environnementale (9 Janvier 2025)	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
<p>dysfonctionnements récurrents en raison d'intrusion d'eaux parasites, a une charge maximale entrante constatée de 4 000 EH en 2022.</p> <p>Il est prévu de raccorder les zones urbaines et les zones d'extension urbaines au réseau d'assainissement collectif dans le projet de révision de PLU.</p> <p>Les travaux, engagés en 2020 et devant s'achever au début de l'année 2025, prévoient de répondre aux dysfonctionnements observés de la STEP, une partie des effluents de la commune étant par ailleurs transférée vers la station d'épuration de Beychac-et-Cailleau, commune voisine.</p> <p>La création d'un bassin de stockage d'eaux usées pour adapter la STEP de Beychac-et-Cailleau est prévue pour gérer les effluents à hauteur de 5 000 EH, selon le dossier qui affirme qu'elle possède un dimensionnement suffisant pour traiter les effluents de Montussan.</p> <p><b>La MRAe recommande de préciser la capacité nominale de la station d'épuration de Beychac-et-Cailleau devant accueillir les eaux usées de la commune de Montussan, avant et après les travaux de renforcement prévus ainsi que de celle de Montussan, après travaux pour s'assurer de la faisabilité du projet de révision de PLU au regard des besoins des deux communes.</b></p> <p>Elle rappelle que l'avis de la MRAe en date 30 mai 2024 portant sur la révision du PLU de la commune de Beychac-et-Cailleau a relevé le besoin de préciser l'état des travaux nécessaires pour résoudre les problèmes de surcharge hydraulique de la station d'épuration communale.</p> <p><b>Elle recommande également de préciser la capacité nominale et la charge entrante d'une future station d'épuration à créer sur la commune en zone Ne dédiée, envisagée « à moyen long terme » dans le projet de révision de PLU.</b></p> <p>S'agissant de l'assainissement non-collectif, le dossier indique que les sols de la commune présentent globalement des difficultés de dispersion. Il présente le bilan des contrôles des 109 installations d'assainissement non-collectif répertoriées, effectués en 2022, soit 40 conformes et 69 non conformes (taux de conformité de 36,7 %). À noter que le dossier indique l'existence de 385 installations non collectives en 2021 contre 109 en 2022.</p> <p><b>La MRAe recommande de justifier la forte baisse du nombre d'installations d'assainissement individuel existantes sur le territoire communal, réduit de plus de moitié entre 2021 et 2022.</b></p> <p><b>D. Prise en compte des risques et des nuisances</b></p> <p>[...]Au vu du règlement graphique, la future zone 1AU du Clos des Vignes est située partiellement au sein du secteur concerné par le classement sonore de la RN89 sans préciser les mesures d'évitement-réduction des incidences acoustiques associées.</p>	<p>Réunion programmée avec le service assainissement de la <b>communauté de communes des Rives de la Laurence</b> pour ce point.</p>

Avis Autorité environnementale (9 Janvier 2025)	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
<p>La MRAe recommande de préciser dans le dossier les mesures réglementaires acoustiques d'évitement-réduction prévues sur le secteur de développement pour l'habitat envisagé au sud-ouest du centre-bourg, à proximité de la RN89.</p> <p><b><u>IV. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale</u></b></p> <p>Le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Montussan, vise à encadrer le développement de son territoire à l'horizon 2034. Il prévoit l'accueil de 686 habitants supplémentaires, la réalisation de 359 logements et la mobilisation de 17,1 hectares pour l'habitat, les activités et les équipements.</p> <p>Le dossier présente clairement les principaux enjeux environnementaux du territoire et la façon dont le projet de PLU y répond. Il témoigne de la mise en œuvre d'une démarche de prise en compte de l'environnement dans l'élaboration du document. Toutefois, <b>il apparaît que la densité moyenne de logements envisagée dans l'enveloppe urbaine est faible et doit être augmentée ce qui par conséquent permettrait de réduire davantage les zones à urbaniser en extension urbaine.</b></p> <p><b>Des précisions sont attendues sur la disponibilité de la ressource en eau potable et sur l'assainissement collectif, qui apparaissent comme des facteurs limitants pour la mise en œuvre du projet de révision de PLU, ce qui pourrait amener à reconsidérer les choix ou la temporalité d'accueil de nouvelle population.</b></p> <p>La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs quelques observations et recommandations détaillées dans le corps de l'avis. Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte dans le dossier et son résumé non technique.</p>	<p>Il s'agit certainement d'une coquille. Données 2023 demandées au SPANC. <b>Ce point sera rectifié dans le dossier d'approbation.</b></p> <p><b>Du ressort de l'Etat</b></p> <p>Les éléments de réponse à ces divers points sont fournis dans le corps du tableau.</p>

<b>Avis Autorité environnementale (9 Janvier 2025)</b>	<b>Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte</b>

Avis du SYSDAU	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
<p><b>Le Comité Syndical émet un avis favorable au projet de révision du PLU de la commune de Montussan.</b></p> <p><b>Synthèse :</b></p> <p>Le projet de révision du PLU de Montussan s'inscrit globalement dans les orientations du SCoT de l'aire métropolitaine. L'aménagement de la zone d'activité « Taillefert Est » implantée le long de la Laurence doit faire l'objet d'une attention particulière au regard de l'environnement et des risques de débordement du cours d'eau.</p> <p>Les recommandations, issues du SCoT en vigueur, concernant <b>la préservation des fils d'eau, y compris les affluents majeurs dont fait partie la Laurence</b>, sont établis selon deux cas : <b>les espaces non urbanisés</b> et <b>les espaces au sein des enveloppes urbaines et des secteurs de constructions isolées</b> (voir §B1 du SCoT en vigueur et extraits ci-dessous).</p> <p>- « <b>Dans les espaces non urbanisés</b>, les documents d'urbanisme locaux doivent préserver une bande de 30 m * minimum de part et d'autre des cours d'eau (calculée depuis le haut de la berge) de toute construction, aménagement et ... ».</p> <p>- « <b>Au sein des enveloppes urbaines et des secteurs de constructions isolées</b>, l'ouverture à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme locaux <b>de secteurs situés à moins de 30 m d'un affluent majeur</b> (calculé depuis le haut de la berge) est conditionnée à la <b>réalisation préalable d'une étude d'impact qui doit notamment évaluer les impacts de l'extension urbaine</b> envisagée sur le fonctionnement écologique, hydraulique et la qualité du cours d'eau, et proposer des mesures pour supprimer, réduire, voire compenser ces impacts. »</p> <p>La commune arrive à concilier dans son projet, à la fois une protection efficace des espaces agricoles, naturels et forestiers, avec une consommation dans la droite ligne des attendus du ZAN, et dans le même temps, elle entend répondre aux obligations de la loi SRU par un programme ambitieux de constructions dans des opérations mixtes au plus près des centralités et des équipements de la commune.</p>	<p>Une bande inconstructible (art. L151-31) est déjà délimitée et l'OAP prend en compte un recul par rapport au cours d'eau.  <b>Elle pourrait être élargie à 30 m en zones A et N.</b></p>

Avis du Département	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
<p>Le Département émet <b>UN AVIS FAVORABLE</b> avec réserves sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune.</p> <p><b>DETAILS DES RESERVES</b></p> <p><b>Modalités d'accès et de sécurisation des accès sur plusieurs zones de projets</b>  Sur l'OAP de la zone 1AU du Clos des Vignes, l'emplacement réservé n°2 sur la RD115E6 est judicieux et doit être inscrit au profit de la commune car cette section est classée en agglomération. Le type d'aménagement sera à dimensionner en fonction de la fréquentation du nombre de véhicules sur cette future opération. Un <u>projet devra être soumis pour avis au CRD</u> afin d'établir avec la commune une convention de délégation de maîtrise d'ouvrage.</p> <p>Sur l'OAP de l'Allée de la Garlande (centre-bourg), le projet d'aménagement de la parcelle devra être soumis <u>pour avis au CRD</u> sur la visibilité en entrée et sortie sur la RD115E6.</p> <p>Sur la zone 1AUE dévolue au collège, le carrefour à l'intersection de la RD115E6 et la route d'Angéline est situé en agglomération. La commune devra désigner un maître d'œuvre pour étudier les possibilités de réaménagement. Le projet devra être <u>soumis pour avis au CRD</u> afin d'établir avec la commune une convention de délégation de maîtrise d'ouvrage.</p> <p>L'emplacement réservé n°15 sur la RD115E6 est classé en agglomération. Le Département n'a pas de projet de rectification de virage ou d'élargissement de la chaussée sur cette section de la voie. Si cet emplacement est maintenu, le bénéficiaire devra être la commune de Montussan.</p> <p><b>Risque inondation et remontée de nappes</b>  Les risques de ruissellement (schéma directeur pluvial des rives de la Laurence et inondations du 18 et 19 juin 2021) sont pris en compte dans la gestion intégrée des eaux pluviales, notamment dans le règlement et dans les OAP où sont encouragées les solutions fondées sur la nature.</p> <p>Les ruisseaux de la Laurence, Font Coulon, du Courneau, la Carsoule, pourraient être classés en zones naturelles, ce qui éviterait les constructions et l'imperméabilisation de leurs berges et permettrait de protéger leur ripisylve. A cet égard, un des bras du Courneau (secteur Terrefort à Maine Labas) apparaissant sur les cartes IGN n'est pas protégé par la trame verte et bleue du PLU.</p> <p>Le zonage présente <u>une interdiction de construire au titre du R.151-31 du CU</u> le long des cours d'eau mais pas de classement en zone N permettant de protéger les berges le long des lits majeurs. Ce reclassement permettrait d'envisager des aménagements de renaturation, de sentiers de découverte ou de zones d'expansion de crues, notamment en amont sur des têtes de bassin versant qui nécessitent un ralentissement des écoulements.</p> <p>Concernant <u>le recul de constructions par rapport au cours d'eau figurant p.16 du règlement</u>, l'exception faite pour les extensions et les annexes des bâtiments existants est à éviter pour ne pas exposer au risque inondation toute construction qu'elles soient neuves ou en extension. D'autre part, le recul des cours d'eau est une</p>	<p>ER n°2 inscrit au bénéfice de la commune.</p> <p><b>Maintien de l'ER n°15 au bénéfice de la commune</b></p> <p><b>Le périmètre R.151-31 vise à garantir une protection de la trame verte et bleue au moins équivalente à celle assurée par la zone N.</b></p> <p><i>Il n'est en fait pas fait explicitement référence à l'article R.151-31 du CU (qui permet d'interdire « les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols »). Il est porté au règlement que « Les constructions doivent être implantées en respectant la bande de recul adaptée portée au plan de zonage pour les fossés ou cours d'eau concernés. Cela n'empêche pas a priori des aménagements de sentiers ou les bassins de rétention des eaux par exemple</i></p>



Avis du Département	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
<p>opportunité à long terme de renaturation et de découverte des cours d'eau par des cheminements doux qui représente pour la commune un atout à préserver.</p> <p><b>Prise en compte des circuits et sites de sports de nature, affirmation de la stratégie communale en matière de mobilités douces</b></p> <p><b>Le parcours de la Laurence au titre du Plan Départemental des Espaces Sites et Itinéraires</b> n'est que très brièvement mentionné dans le rapport de présentation du PLU arrêté. Les cartes du PADD ne prennent pas en compte cet itinéraire, et des outils réglementaires ou fonciers ne sont pas mobilisés pour assurer sa pérennité.</p> <p>De même, il aurait été intéressant d'affirmer <b>l'enjeu de protection des chemins ruraux</b> dans votre projet afin de favoriser la continuité des itinéraires et chemins de randonnées et mobilités douces.</p> <p>Enfin, <b>la stratégie communale en matière de mobilités douces et de circulations cyclables est insuffisamment lisible</b> dans votre projet. A cet égard, il est conseillé à la commune de se rapprocher de la CDC Rives de la Laurence et du Département qui travaillent actuellement sur des itinéraires vélo en direction de Bordeaux et de Libourne qui passeraient par la commune. Ces projets devraient être matérialisés dans les documents du PLU et intégrés à la stratégie communale en matière de mobilités douces.</p> <p><b>DETAILS DES RECOMMANDATIONS</b></p> <p><b>Gestion de la ressource en eau potable</b>  Je note que la commune est dépendante de la nappe d'eau déficitaire Eocène centre pour son alimentation en eau potable. <b>Il conviendrait de faire une évaluation plus précise de la situation actuelle et des besoins futurs.</b> En effet, seul le volume autorisé est mentionné dans l'annexe sanitaire. Le SIAO de Carbon Blanc a été associé à la démarche et ont été mis en avant les efforts réalisés pour améliorer le rendement et rechercher des substitutions. Cependant, il est important de rappeler que les champs captant des landes du Médoc n'ont pas vocation à devenir une ressource supplémentaire mais bien une ressource de substitution pour diminuer les prélèvements à l'Eocène.  <b>Enfin, des dispositions réglementaires sur les économies d'eau pourraient encourager à réduire les consommations d'eau des constructions neuves.</b></p> <p><b>Gestion de l'assainissement collectif et individuel</b>  Je note que la station d'épuration est non conforme depuis 2017 mais que des études et des travaux ont démarré en 2020. Par ailleurs, un emplacement est réservé pour la réalisation d'une station d'épuration dont les capacités d'accueil relatives au traitement des eaux usées sont évaluées à 1500EH. <b>Je remarque une absence de mesure d'impact du PLU sur la STEP de Montussan.</b> La problématique de non-conformité et le choix des travaux (achèvement 2025) sont présentés sans toutefois calculer le nombre d'équivalent-habitant (eaux domestiques et professionnelles) concernés par l'urbanisation du PLU.</p>	<p><b>Liste et plans des cheminements doux à demander la CDC</b></p> <p><b>A voir</b></p> <p>Ajout au règlement à examiner.</p>

Avis du Département	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
<p><b>Le faible taux de conformité en assainissement non collectif (inférieur à 40%) est préoccupant</b> au regard du nombre d'habitations concernées. <b>Certaines présentent un risque pour la santé et/ou l'environnement.</b></p> <p><b>Par contre, l'intégration au règlement de conditions de raccordement pour l'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est vertueuse.</b></p> <p><b>Il conviendrait enfin de suivre la qualité des rejets sur le ruisseau de la Laurence, dont le milieu est vulnérable et altéré par la chute des débits des cours d'eau.</b> Ces changements sont des paramètres d'adaptation future à intégrer au PLU (création de zone tampon notamment) au niveau de la STEP mais aussi au niveau des déversoirs d'orage (problématique hydraulique du système d'assainissement non conforme).</p> <p><b>Prise en compte des enjeux de paysage et de continuités écologiques</b></p> <p>Le principe d'une artificialisation limitée au sein des projets inscrits dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devraient être plus clairement énoncé. De même, les OAP ne précisent pas les implantations bâties ainsi que les stratégies architecturales et paysagères (compacité des constructions, mutualisation des espaces, espaces paysagers partagés, espaces de rencontres, ...) qui pourraient définir la future qualité de ces opérations.</p> <p>Les continuités écologiques, les trames vertes ainsi que les trames brunes devraient en outre être clairement identifiées et protégées dans votre projet. Dans cette optique, le Parc de Gourrège pourrait également devenir une réelle extension de la trame verte en développant un taux de naturalité plus important (système de haies, plantations de boisements, plan de gestion adapté, gestion différenciée, ...).</p> <p>Enfin, la zone UC au Nord du centre bourg le long de la route de Caussade est traversée et bordée dans sa longueur par la trame verte et bleue. Ce vallon est un élément structurant du paysage, identifié dans le Schéma de Cohérence Territoriale. Il conviendra d'être vigilant sur cette zone qui présente un potentiel de densification encore important dans une zone avec des enjeux paysagers et des problématiques de ruissellement.</p>	

Avis de la Chambre d'Agriculture	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
<p><b>Ainsi, la Chambre d'Agriculture émet un avis favorable au dossier de PLU arrêté en souhaitant une prise en compte des remarques.</b></p> <p><b>Le rapport de présentation</b> Le rapport de présentation L'agriculture est prise en compte a minima dans deux chapitres assez répétitifs sans répondre aux attentes de l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme concernant les besoins répertoriés en matière de surfaces et de développement agricoles.</p> <p><b>Le PADD</b> Les objectifs communaux en matière agricole nous apparaissent limités et peu ambitieux. Nous souhaitons, dans le cadre de l'actuelle crise viticole majeure, que puisse être ajoutée la possibilité de développer la diversification des exploitations à des fins d'accueil touristique suivant une identification des constructions pouvant changer de destination.</p> <p><b>Le zonage</b> Nous constatons un certain nombre de constructions identifiées au plan, alors même que le PADD ne cible pas cette possibilité comme évoqué ci-dessus. Il y aura lieu de mettre en cohérence les deux situations. Par ailleurs, nous sommes au courant d'un ambitieux projet d'œnotourisme sur le château de Puymiran. Nous constatons que les bâtiments existants ne sont pas identifiés. Il serait sans doute souhaitable de fiabiliser la liste des constructions à identifier sur le territoire. Il en va de même pour la position du bassin de rétention des eaux pluviales qui apparaît mal placé au regard des échanges que nous avons pu avoir avec le propriétaire.</p> <p><b>Le règlement</b> <u>Règlement de la zone A</u> Dans la section 1 les changements de destinations (page 83) des constructions existantes sont autorisés mais ne sont pas encadrés dans leurs usages. Nous souhaitons que ces derniers soient limités aux usages de logement et d'hébergements (gîtes) ainsi qu'en vue de pouvoir permettre les créations de salle de réception ou de dégustation dans le cadre de la diversification des activités agricoles.</p> <p>Il apparaît que la distance de 100 m, par rapport aux logements existants, pour les abris d'animaux domestiques soit excessive. Déjà, cette distance ne s'applique que vis-à-vis des tiers au regard des dispositions du règlement Sanitaire Départemental qui pourrait utilement servir de base pour la rédaction de cet alinéa (article 153-4 du RSD).</p> <p>Pour les règles d'implantation vis-à-vis des voies et emprises publiques, tout comme pour celles définies vis-à-vis des limites séparatives, nous souhaitons l'inscription d'un dispositif dérogatoire permettant l'extension des constructions existantes qui ne répondraient pas aux dispositions de ces règles.</p> <p>De plus, <u>l'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives portées à 10 m</u> nous paraît excessive en ce qui concerne les bâtiments agricoles et devrait être revue pour répondre simplement aux dispositions du</p>	<p><b>Ce point sera ajouté au PADD.</b></p> <p><b>Ce point sera ajouté</b> (en lien avec la remarque précédente).</p> <p>A voir avec le porteur de projet.</p> <p>A voir</p> <p><b>Ce point sera précisé.</b></p> <p>Il s'agit de la distance par rapport à l'habitation principale. La distance de 100 m est une distance maximale (pour palier d'éventuelles nuisances). La distance pourrait néanmoins être réduite à 30 m.</p> <p><b>Ce point est déjà porté au règlement.</b></p> <p><u>Implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives portées à 10 m</u> : ce point concerne la distance des constructions par rapport aux voies.</p>

Avis de la Chambre d'Agriculture	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
<p>Code Civil.</p> <p>Dans le paragraphe « Occupation et utilisations du sol autorisées sous conditions » évoquant la gestion des abris des animaux domestiques, il serait souhaitable que les distances maximales reprennent à nouveau celles évoquées dans l'article 153-4 du RSD. En tout état de cause, il nous apparaît pertinent de faire la distinction entre le logement du propriétaire de ces animaux et ceux occupés par des tiers.</p> <p>Page 85, concernant l'aspect général des constructions, concernant les couleurs, il n'est fait référence qu'aux tuiles alors que d'autres matériaux de toitures peuvent être utilisés. Nous souhaitons que soit utilisé le terme « matériau de toiture ».</p> <p>Page 86, il serait utile de faire une définition de ce que recouvre l'architecture courante par rapport à ce que recouvre l'architecture contemporaine notamment pour les logements des exploitations agricoles.</p> <p>Concernant les couvertures des constructions d'architecte courante, il ne peut être imposé des tuiles rondes. Cet article régleme l'aspect extérieur et non pas la nature des matériaux. Il convient de remplacer les tuiles rondes mais « matériaux ayant l'aspect de la tuile ronde ». Il en va de même pour les bâtiments annexes.</p> <p>Par rapport aux constructions neuves ou d'architecture contemporaines, merci de préciser si cela ne concerne que les bâtiments d'habitation.</p> <p>Page 88, conformément à l'article 10 du RSD, il y a lieu de pouvoir prévoir la possibilité en zone agricole et dès lors qu'il n'y a pas un réseau public d'adduction d'eau potable, de créer un forage à usage familial conformément aux dispositions de cet article 10. La plupart des usages agricoles ne nécessitent pas forcément un raccordement à un réseau d'eau potable.</p> <p><b>Les OAP</b></p> <p>Concernant la zone 1AU dite du Clos des Vignes, cette zone au contact avec le milieu agricole environnant doit bénéficier à son pourtour, non pas de plantations à réaliser comme le prévoit l'OAP, mais d'un espace tampon de 10 rn de large et végétalisé comme le prévoit le SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise. A défaut, le PLU doit être considéré comme non compatible avec le SCOT.</p>	<p>La règle au projet de PLU concernant les <u>limites séparatives est la suivante</u> « Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur à l'égout du toit en tout point.</p> <p>La réglementation sur les annexes ne concerne que les constructions d'habitations auxquelles elles sont rattachées et ne concerne pas une activité agricole. Il s'agit ici d'une annexe pour animaux domestiques. Le RSD s'impose pour les autres situations. Et régleme l'activité agricole et le principe de réciprocité de distance entre habitation et bâtiment d'activité.</p> <p>Ce point sera modifié.</p> <p>La plupart des habitations sont d'architecture courante. L'architecte contemporaine concerne « les maisons d'architecte ».</p> <p>Ce point sera modifié.</p> <p>Un paragraphe est réservé aux bâtiments d'exploitation, mais cela peut être précisé.</p> <p>Oui c'est exact. Ce point sera modifié.</p> <p>Un espace tampon végétalisé est un espace planté ! Il est déjà prévu (plus de 10 m de largeur)</p>

Avis de l'INAO	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
<p><b>L'INAO émet un avis défavorable au projet de révision du PLU.</b></p> <p>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.</p> <p>Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) retient six grandes orientations générales.</p> <p>...</p> <p><u>L'affichage qui tient compte des productions viticoles en AOC tant dans leur dimension économique que paysagère et patrimoniale ne peut que satisfaire l'Institut.</u></p> <p>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.</p> <p>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). <u>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.</u></p> <p>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, <u>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.</u></p> <p>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 Territorial (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</p>	<p><b>Les données actualisées seront portées au RP tome 1.</b></p> <p>Le dépassement ne représente que 0,5 ha et le collège participe d'une consommation foncière qui concerne l'ensemble de la CDC.</p> <p>Le PLU intègre le choix du site déjà effectué (dans une procédure approuvée de déclaration de projet valant mise en comptabilité du PLU, portée par le Département).</p>

Avis de l'INAO	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
<p><u>définir des secteurs de compensation.</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>La 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>La commune a proposé d'autres secteurs de compensation à hauteur de 3 ha.</p> <p>Le secteur de la Loubère fait l'objet d'un classement en réserve foncière d'extension de l'urbanisation de longue date.</p> <p>Comme précisé les vignes ont été arrachées en 2024, confirmant ainsi malheureusement la crise viticole majeure actuelle.</p> <p><b>Il n'a pas été indiqué que les parcelles rétrocedées en zone A ou N l'ont été en compensation d'une consommation d'espace AOC !</b> D'autres réflexions ont été prises en compte dans le PLU : protection des espaces naturels (maintien de boisements, éloignement des zones constructibles des cours d'eau), difficultés d'accès, etc.</p> <p>Parcelles 1168 et 1175 : pas d'accès pour les voitures.</p> <p>Parcelles 301 et 302 : proximité du ruisseau de Carsoule et identification de 5 chênes à Grands Capricorne.</p> <p>Parcelles 1894 et 1012 : dans le prolongement d'espaces naturels plus vastes.</p> <p>Cette remarque peut en effet être portée, mais le crématorium constitue un équipement existant, pour lequel une extension n'a de sens que positionnée en continuité.</p> <p>De plus, ces secteurs sont en zones U ou AU au PLU actuel. Le projet de zonage, s'il en maintient une partie, rétrocede les bâtiments identifiés comme exploitation agricole et des vignes adjacentes en zone Agricole.</p> <p>Le zone 1AU du clos des Vignes, constitue, avec la zone 1AU Est, les 2 seuls secteurs de développement de la commune, identifiés comme tel de longue date. La nécessité de répondre aux obligations importantes de la commune en matière de logements locatifs sociaux impose à la commune une réponse ciblée, en particulier par la mise en œuvre d'opération d'ensemble, présentant une part importante de logements sociaux, que seule une zone 1AU peut permettre.</p>

Avis CDPENAF du 8 Janvier 2025	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
<p><b><u>1/ Avis sur les règlements applicables aux extensions et annexes en zone A et N</u></b>            La CDPENAF n'émet aucune observation sur l'encadrement des extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants en zone A et N. Elle émet en conséquence un avis favorable unanime au titre de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme.            14 voix pour l'<b>AVIS FAVORABLE</b>,            0 voix contre,            0 abstention.</p> <p><b><u>2/ Avis sur les STECAL</u></b>            La CDPENAF n'émet pas non plus d'observation sur les STECAL au titre de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme.            14 voix pour l'<b>AVIS FAVORABLE</b>,            0 voix contre,            0 abstention.</p> <p>La commission retient que la commune est concernée par la loi SRU et des obligations qui y sont liées. Elle retient que le document ne prévoit pas une augmentation de la population ; les capacités d'accueil n'étant pas possibles considérant que la station d'épuration n'est pas aux nonnes.</p> <p><b><u>3/ Avis au titre de l'article L.112-1-1 du Code Rural et de la pêche Maritime (CRPM)</u></b>            La CDPENAF retient les précisions apportées en séance par le représentant de l'INAO qui relève que ce projet de révision du PLU a pour conséquence une réduction substantielle des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une AOC. Le projet générant une consommation supérieure à 2 %, la CDPENAF doit ainsi se prononcer au titre de l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime.</p> <p>La CDPENAF retient qu'au regard du document en vigueur, la collectivité a recherché une optimisation des surfaces ouvertes à l'urbanisation. Elle retient toutefois les conclusions de l'INAO qui indique que l'identification de la zone 1AU au lieu-dit "La Loubère" pour le lotissement du Clos des Vignes n'est pas acceptable en l'état. Dans ce secteur de La Loubère, le classement de la seule parcelle 1446 en extension ouest de la zone UYc du crématatorium 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.</p>	<p>Le PLU prévoit une augmentation de la population de +580 habitants environ (soit une croissance annuelle de +0,5%/an). Concernant la station d'épuration, son extension devrait être finalisée en juin 2025, permettant de passer de 3500 EH à 5000 EH. Des compléments seront apportés au dossier.</p> <p><b>La commune conteste le calcul résultant d'une consommation supérieure à 2% de surface en AOC. Elle avait produit une note détaillée qui indiquait une consommation inférieure à 2% qui ainsi ne constituait pas une consommation substantielle appelant à un avis conforme.</b></p> <p><b>La note réalisée par la commune et le rapport de présentation du PLU, qui n'ont visiblement pas été présentés, justifiaient la consommation foncière, en particulier au regard du besoin en logements sociaux (loi SRU).</b>            En effet, les zones 1AU sont destinées à accueillir un nombre important de logements sociaux : 42 logements locatifs sociaux (LLS) pour la zone 1AU de Méricot et 63 pour celle du Clos des Vignes. Pour rappel, afin de se conformer à la loi SRU, qui exige que 25 % du parc de logements soit composé de LLS, la commune devrait théoriquement construire plus de 350 LLS. L'objectif à échéance de la révision du PLU n'est pas d'atteindre les 25% mais de tendre vers une nette progression de la part des LLS dans le parc global.</p>

Avis CDPENAF du 8 Janvier 2025	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
<p><b>La CDPENAF émet en conclusion un avis conforme défavorable au titre de l'article L.112-1 -1 du CRPM.</b>  5 voix pour l'AVIS CONFORME DÉFAVORABLE,  0 voix contre,  0 abstention.</p>	<p><b>Cette programmation de LLS dans les zones 1AU est indispensable à la commune pour répondre aux injonctions de l'Etat (sous risque de fortes amendes).</b></p> <p>Autre point, les zones contestées par l'INAO se situent en intégralité dans l'enveloppe urbaine définie au SCOT.  La zone du Clos des Vignes est idéalement située pour le développement de la commune : elle est implantée en face des écoles et des équipements sportifs, à moins de 300 mètres des commerces et à 700 m du nouveau collège.  Les zones 1AU, et plus globalement le zonage, ont fait l'objet d'avis favorables de la part de la DDTM, de la Chambre d'Agriculture et du SYSDAU.</p> <p>Enfin, le projet de révision du PLU présente un bilan très favorable aux zones agricoles ou naturelles, avec la rétrocession de plus de 11 ha de parcelles qui sont classées en zones U ou AU au PLU actuel et qui seraient reclassées en A ou en N.</p> <p>La commune porte interrogation sur la validité du vote : absence de présentation des éléments de calcul concernant le pourcentage des AOC consommées ; non justification du nombre de votants : 5 votants seulement, 0 contre, 0 abstention. Soit 9 personnes pour lesquelles le vote n'est pas stipulé (14 membres présents).</p> <p><b>→ La commune conteste le déroulement de la réunion CDPENAF concernant le volet relatif à l'avis au titre de l'article L.112-1-1 du Code Rural et de la pêche Maritime (CRPM) pour les raisons ci-dessus émises.  Elle engage une demande pour un nouveau passage en CDPENAF, portant ce point à l'ordre du jour, dossier de présentation à l'appui.</b></p>