

Walter ACCHIARDI

Commissaire enquêteur

Adhérent à la Compagnie des Commissaires Enquêteurs de Bordeaux Aquitaine

2 mai 2025

Département de la Gironde

Communauté de communes des Rives de La Laurence

Commune de MONTUSSAN

Révision du Plan Local d'Urbanisme

ENQUÊTE PUBLIQUE

Sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme/PLU



**RAPPORT
DU COMMISSAIRE
ENQUÊTEUR**

**CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Documents annexés au rapport

L'enquête a été effectuée du 19 février au 19 mars 2025

Enquête Publique - Révision du Plan Local d'Urbanisme/PLU de MONTUSSAN
Rapport du Commissaire Enquêteur

SOMMAIRE

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

I. PRÉAMBULE	p 5
II. OBJET DE L'ENQUÊTE	p 6
III. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	p 7
3.1 Démarches administratives.....	p 7
3.2 La publicité préalable.....	p 8
3.3 Les permanences du Commissaire Enquêteur.....	p 8
3.4 Le dossier d'enquête publique, mis à la disposition du public.....	p 8
3.5 Portée de la modification du PLU.....	p 9
3.5.1 La révision du plan de zonage.....	p 11
3.5-2 Consommation foncière et enveloppe urbaine.....	p 13
3.6 Situation des lieux	p 13
3.7 Schéma de cohérence territoriale / SCoT et Plan Local d'Urbanisme / PLU.....	p 15
3.8 Les zones thématiques du PLU.....	p 17
3.9 Les orientations d'aménagement et de programmation / OAP.....	p 23
3.10 Consultation des personnes publiques associées / PPA.....	p 26
3.11 Visite sur place des lieux avant enquête.....	p 28
3.12 Accueil par la population.....	p 28
3.13 Remise du procès-verbal de synthèse des observations et mémoire en retour du responsable du projet.....	p 43
IV. CLÔTURE DE L'ENQUÊTE.....	p 75

CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
p 77

LES PIÈCES ANNEXÉES AU RAPPORT
p 83

I – PRÉAMBULE

Par délibération du 16 mai 2019 le conseil municipal de MONTUSSAN a prescrit la révision générale du plan local d'urbanisme communal/PLU, défini les objectifs poursuivis et fixé les modalités de concertation.

Par délibération du 3 octobre 2024 le Conseil municipal de MONTUSSAN a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de révision générale du PLU

Par courrier du 9 janvier 2025 le Maire de MONTUSSAN a demandé au Tribunal Administratif de Bordeaux la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique.

Cette décision de désignation par le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux est intervenue en date du 9 janvier 2025 / décision n° E25000001/33.

Par arrêté en date du 23 janvier 2025 le Maire de MONTUSSAN a défini l'organisation de l'enquête publique sur la révision générale du PLU de la commune de MONTUSSAN en établissant notamment la durée de cette enquête publique pendant 29 jours consécutifs du 19 février 2024 au 19 mars 2025 inclus.

Cette révision générale poursuit plusieurs objectifs cités ci-après, dont celui d'actualiser le document d'urbanisme au regard des évolutions législatives de la loi portant engagement national pour l'environnement (Grenelle II), la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) et la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN).

L'enquête a été réalisée dans les conditions et formes prévues par :

Le décret 2002-1341 du 5 novembre 2002, relatif à la désignation et à l'indemnisation des commissaires enquêteurs.

Le code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants, sur la procédure et le déroulement de l'enquête publique et les articles R123-1 et suivants, sur l'ouverture l'organisation de l'enquête publique et la désignation du commissaire enquêteur;

Le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 153-8 et suivants.

Le présent rapport présente le projet de révision générale du plan local d'urbanisme par la commune de MONTUSSAN, les observations du public et les avis des personnes publiques associées.

Les conclusions du Commissaire Enquêteur font l'objet d'un document séparé en deuxième partie de ce dossier.

II. OBJET DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

Le commissaire enquêteur conduit l'enquête de manière à permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet, plan ou programme, et de participer effectivement au processus de décision en lui permettant de présenter ses observations et propositions.

La commune de MONTUSSAN s'est dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) en mars 2007, modifié en avril 2010. Le projet de création d'un collège sur le territoire municipal a fait l'objet d'une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU en mars 2023.

La commune de MONTUSSAN, dans sa délibération du 16 mai 2019 prescrivant une révision générale de son PLU, outre la prise en compte des nouvelles législations déjà évoquées, formalise les objectifs suivants :

- conserver l'identité de la commune en préservant et en mettant en valeur les cadres de vie, les paysages et les milieux naturels,
- maîtriser et structurer le développement urbain à court et long terme, en cohérence avec les équipements et services publics présents sur la commune, et avec les besoins démographiques et économiques du territoire,
- revoir la politique d'accueil de logements, en adéquation avec les prescriptions du SCoT qui prévoit entre 180 et 220 logements par an pour le territoire de la Communauté de Communes du secteur de La Laurence d'ici 2030,
- diversifier l'offre de logements, en particulier par la production d'une part de logements locatifs dont une proportion de logements sociaux,
- modérer la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers en intensifiant l'urbanisation des secteurs déjà construits au travers d'une démarche participative de type BIMBY [*Build in My Back Yard* / construire dans mon jardin],
- prévoir une réflexion globale et transversale sur le devenir du centre bourg pour favoriser son animation,
- définir une stratégie de développement économique permettant de valoriser le potentiel foncier le long de la RN 89,
- analyser, sur la base de l'inventaire des capacités de stationnement des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités, les problématiques liées aux déplacements et au stationnement, notamment en privilégiant les modes doux pour relier les différents quartiers et équipements publics en toute sécurité pour les usagers.

Par délibération du 3 octobre 2024 le Conseil municipal a opté pour les nouvelles sous-destinations en vertu de nouvelles réglementations (lieux de culte et cuisine dédiée à la vente en ligne, distinction des hôtels et des autres hébergements touristiques), a tiré le bilan de la concertation et arrêté le PLU en cours de révision.

Les principaux points pris en compte à partir des échanges durant la concertation sur le projet de révision du PLU concluant le bilan de la concertation portent sur :

- des éléments d'information particuliers, tels que la problématique des eaux pluviales sur certains secteurs ou zones régulièrement concernés par une inondabilité,
- les attentes en matière d'espaces verts, d'espaces publics non imperméabilisés et de problématique de qualité urbaine en lien avec des divisions parcellaires peu qualitatives,
- les orientations d'aménagement et de programmation / OAP avec des attentes en matière d'espaces verts et formes urbaines.

Afin de constituer le dossier pour cette révision générale du PLU la commune de MONTUSSAN s'est attachée les services du Groupement d'études « NOEL – GERE – S. FONTAINE », dont le siège est à Martillac.

Les diverses démarches administratives étant effectuées, la Collectivité a demandé au Tribunal Administratif de désigner un commissaire enquêteur. Par arrêté municipal en date du 23 janvier 2025, Monsieur le Maire de MONTUSSAN a arrêté l'organisation d'une enquête publique et nous en a confié l'exécution.

III. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

3.1 Démarches administratives

En premier lieu fin janvier 2025 nous avons un contact téléphonique avec Madame Andréa GOMEZ, Responsable du service urbanisme de la commune. Elle nous indique avoir reçu, suite à leur demande, information de notre désignation en tant que commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Bordeaux. Elle se propose de nous adresser l'arrêté prescrivant la révision générale du PLU de MONTUSSAN, le dossier de révision réalisé par le groupement d'études NOEL – GERE – S. FONTAINE et de prendre contact avec le Maire de MONTUSSAN pour finaliser les modalités de réalisation de cette enquête publique.

Le mardi 21 janvier 2025 nous nous rendons en mairie de MONTUSSAN et rencontrons Monsieur le Maire, Frédéric DUPIC, Mesdames Julie NAULEAU, Directrice générale des services et Andréa GOMEZ, Responsable du service urbanisme, ainsi que Monsieur Valentin COURTEY du Cabinet NOEL en charge de la révision du PLU.

3.2 La publicité préalable

Conformément à l'article R. 123-14 du Code de l'environnement le public doit être informé suffisamment à l'avance de l'existence et du déroulement de l'enquête publique, afin qu'il puisse prendre connaissance du projet et formuler ses observations éventuelles.

Les deux annonces réglementaires dans la presse locale ont fait l'objet d'une publication dans le quotidien Sud Ouest et l'hebdomadaire Le Résistant des 5 février et 12 février 2025.

L'avis d'enquête publique a par ailleurs été publié dans les mêmes conditions de temps sur le site internet de la Mairie de MONTUSSAN, <https://www.montussan.fr/#>.

L'arrêté prescrivant l'enquête a été affiché à l'entrée de la mairie et sur les panneaux d'affichage dans deux autres lieux publics – cf. le certificat d'affichage en annexe.

3.3 Les permanences du Commissaire Enquêteur

Conformément à l'arrêté du Maire de MONTUSSAN portant organisation de l'enquête publique en date du 23 janvier 2025, affiché en mairie de MONTUSSAN, aux annonces de presse sur deux journaux départementaux différents et aux insertions Internet, les permanences ont été organisées et tenues en Mairie de MONTUSSAN aux dates suivantes, avec pour chacune un dépassement d'horaire pour cause d'affluence :

- Mercredi 19 février de 8h30 à 11h30, jusqu'à 12h
- Mardi 4 mars 2025 de 9h à 12 heures, jusqu'à 13h
- Vendredi 14 mars 2025 de 14h à 17h, jusqu'à 17h30
- Mercredi 19 mars 2025 de 14h à 17h, jusqu'à 19h

Ces permanences ont été tenues une salle en rez de chaussée accessible de la Mairie de MONTUSSAN.

3.4 Le dossier d'enquête publique, mis à la disposition du public

Le dossier d'enquête complet comporte les différentes pièces de présentation du PLU ainsi que les réponses des personnes publiques associées/PPA et un registre d'enquête :

1. Le rapport de présentation en 2 tomes et son résumé non technique
2. Le plan d'aménagement et de développement durables / PADD
3. Les orientations d'aménagement et de programmation / OAP
4. Le plan de zonage
5. Le règlement en 2 tomes
6. Les annexes
7. L'avis des personnes publiques associées / PPA
8. Le registre d'enquête publique

Depuis son approbation en mars 2007, le PLU de MONTUSSAN a fait l'objet d'une modification en avril 2010 et une déclaration de projet pour son collègue valant mise en compatibilité en mars 2023.

Dans le cadre de ce projet de révision générale, la commune de MONTUSSAN se donne plusieurs objectifs détaillés tant dans la délibération prescrivant cette révision que dans le rapport de présentation du projet de révision du PLU.

Le projet de révision est alors transmis pour information aux personnes publiques associées.

Monsieur le Maire de MONTUSSAN engage le projet de révision de PLU, nécessitant l'ouverture d'une enquête publique, par un arrêté datant 23 janvier 2025 et demande au Tribunal Administratif de Bordeaux la désignation d'un commissaire enquêteur.

3.5 Portée de la révision générale du PLU

Synthèse des enjeux

Le cadre physique et les ressources naturelles

- Préserver les abords des cours d'eau, leur ripisylve, ainsi que les milieux humides adjacents.
- Engager les démarches nécessaires en matière de rationalisation de la ressource en eau potable.
- Porter attention à la qualité et au bon état des cours d'eau du réseau hydrographique.
- Améliorer la conformité de la station d'épuration communale et des dispositifs d'assainissement autonome

Le territoire et les milieux naturels

- Préserver les surfaces largement agricoles.
- Porter attention aux zones humides identifiées,
- qui doivent être au maximum préservées de toute destruction par terrassement, creusement ou remblaiement.
- Prendre en compte dans les orientations de développement urbain,
- les continuités écologiques, support d'une biodiversité remarquable ou ordinaire

Les risques naturels et technologiques

- Éviter un développement urbain dans les zones à risque (présence de cavités souterraines) et intégrer la sensibilité au risque pour les aménagements envisagés dans des zones à enjeux plus faibles

- Préserver les éléments paysagers (haies, boisements) afin de lutter contre le phénomène d'érosion des sols
- Intégrer les risques technologiques (routes à transport de matières dangereuses) dans les zones concernées

Les paysages et le patrimoine

- Préservation des silhouettes de bourg depuis le nord
- Préservation des trames éco-paysagères existantes au sein des quartiers habités, telles que les talus arborés ou les ripisylve des cours d'eau
- Combinaison de la gestion des eaux pluviales et aménagements paysagers, dans un esprit de « jardins de pluie » et de trame éco-paysagère à l'intérieure des zones bâties
- Préservation des motifs paysagers participant au caractère champêtre du bourg : ripisylve des cours d'eau, talus arborés, trottoirs enherbés, etc...
- Pérennisation de la trame arborée des cours d'eau
- Préservation des grands boisements structurants des collines
- Maintien de grandes coupures d'urbanisation
- Maîtrise du développement urbain sous la forme d'urbanisation linéaire
- Définir des éléments patrimoniaux identifiés au titre de l'art. L 151-19 du code de l'urbanisme
- Encadrer la définition des constructions et des interventions (implantation, restaurations) par des prescriptions identifiables et qualitatives

Les transports et la mobilité

- Diminuer l'usage de la voiture individuelle au profit des autres modes de déplacements
- A cet égard, la création d'une ligne de bus à haute fréquence sur la bande d'arrêt d'urgence de la RN89 (petits véhicules avec rotations régulières pour rejoindre la Butinière) constitue un enjeu majeur
- Poursuivre le développement des cheminements doux en parallèle des réaménagements de voiries et d'espaces publics, et en particulier assurer une desserte sécurisée des équipements et services publics (piétons, cyclistes).
- Poursuivre les équipements favorisant la multi-modalité et le partage des déplacements (comme l'aire de covoiturage mise en place)

La démographie et l'habitat

- Examiner les évolutions futures en terme démographiques et de l'habitat au regard des orientations du SCOT et des attentes de la commune
- Développer l'offre de logements sociaux, compte tenu du fait que la commune pourrait franchir la barre des 3500 habitants et ainsi être concernée par l'obligation d'un taux de 25% de logements locatifs sociaux.
- Poursuivre la diversification de l'offre de logements pour répondre aux nouveaux profils de la population
- Prendre en compte les besoins en matière de rénovation du parc existant et d'amélioration énergétique des bâtiments

- Accompagner dans le PLU les besoins et projets en matière d'équipements publics identifiés par la commune

Le développement économique

- En articulation avec les pôles d'équilibre de la communauté de communes (Sainte-Eulalie Saint-Loubès et Beychac-et-Caillau) valoriser l'économie résidentielle de la commune afin d'en faire l'un des vecteurs de développement économique.
- Examiner les besoins de la zone économique en vitrine sur la RN.89 (besoins d'extension, d'aménagement, de valorisation de certains espaces ou bâtiments existants).
- Soutenir les activités commerciales et de services de centre-ville
- Préserver le potentiel agricole et viticole de la commune, et les zones d'interface avec les espaces construits.

3.5.1 La révision du plan de zonage

La révision générale projetée concerne la totalité du territoire communal, avec notamment la suppression de la dénomination de zone UD – reclassée pour l'essentiel en UC et l'apparition de zones NP, zones naturelles de stricte protection, sur près de 50 ha.

Les nouvelles zones urbaines (UA, UB, UC, UY, Uys, Uyc et UE) couvrent 247 ha (près de 201 en 2007) et près de 30% du territoire, les zones à urbaniser (AU, Auy et Aue) 10 ha (71 ha en 2007) et un peu plus de 1% du territoire, les zones naturelles (N, Np, Ne, NI et Ng) 151 ha (inchangé) et près de 18 % du territoire et enfin les zones agricoles (A) 436 ha (près de 412 en 2007) et près de 52 % du territoire communal, soit au total 844,5 ha.

A noter le zones 2AU du PLU de 2007 passent pour l'essentiel en zones 1AU (Clos des Vignes et Mérigot), assorties d'OAP.

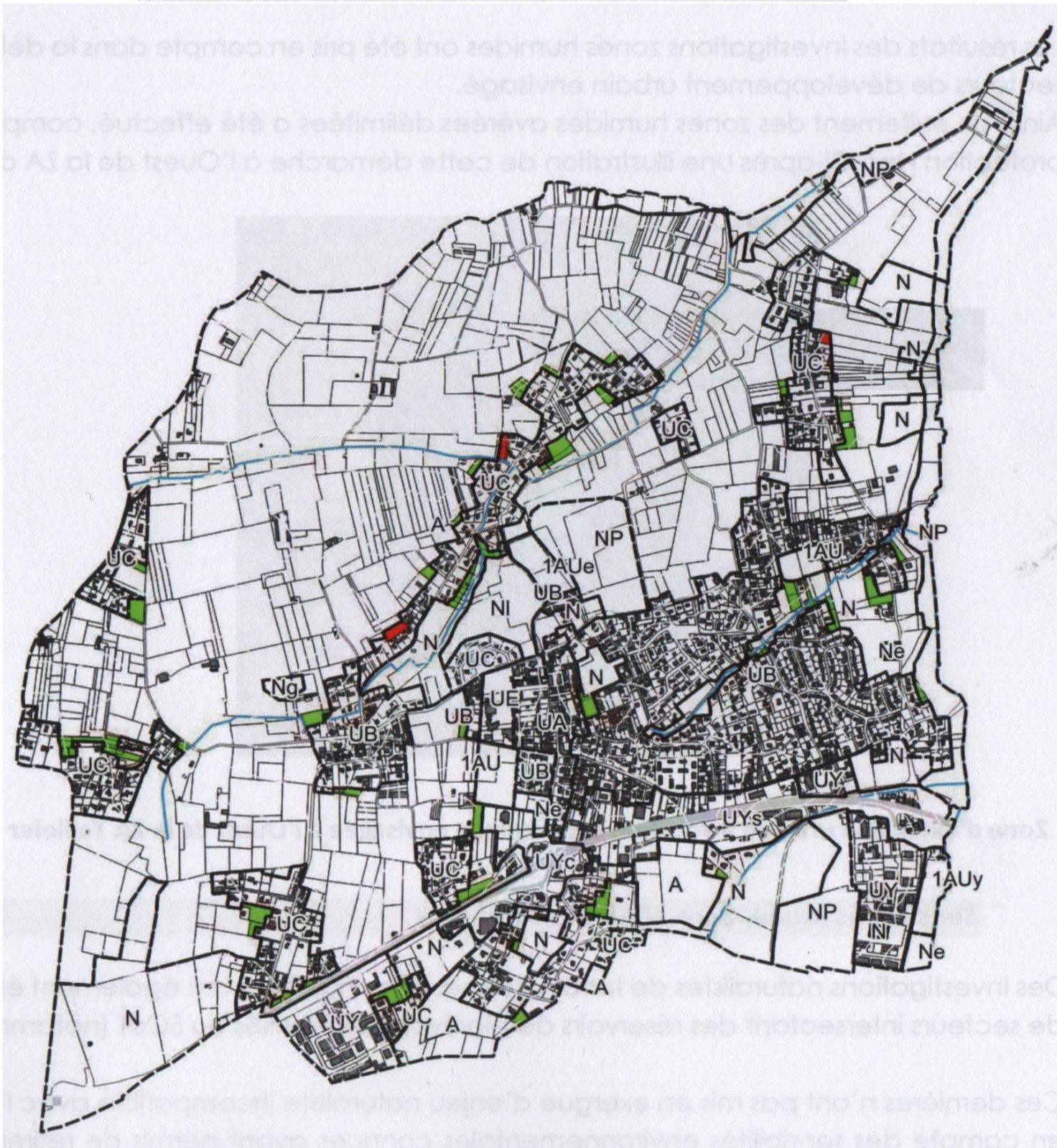
Une réduction comptable globale importante des zones urbaines avec près de 26 ha reclassées principalement en zone agricole (A).

Le besoin en logements, tel qu'approché dans les orientations du PADD, s'établit à 303 logements. Le potentiel offert dans le cadre du projet de révision, de 359 logements, s'explique par la forte densité prévue au sein des 2 zones 1AU (total de 150 logement soit 50 logements/ha).

A partir de 2026 la commune de MONTUSSAN du fait d'une population ayant atteint 3500 habitant au 1^{er} janvier 2025 sera soumise à une obligation de réalisation de 25 % de logements sociaux en application de l'article L.302-8 du Code de la construction et de l'habitat.

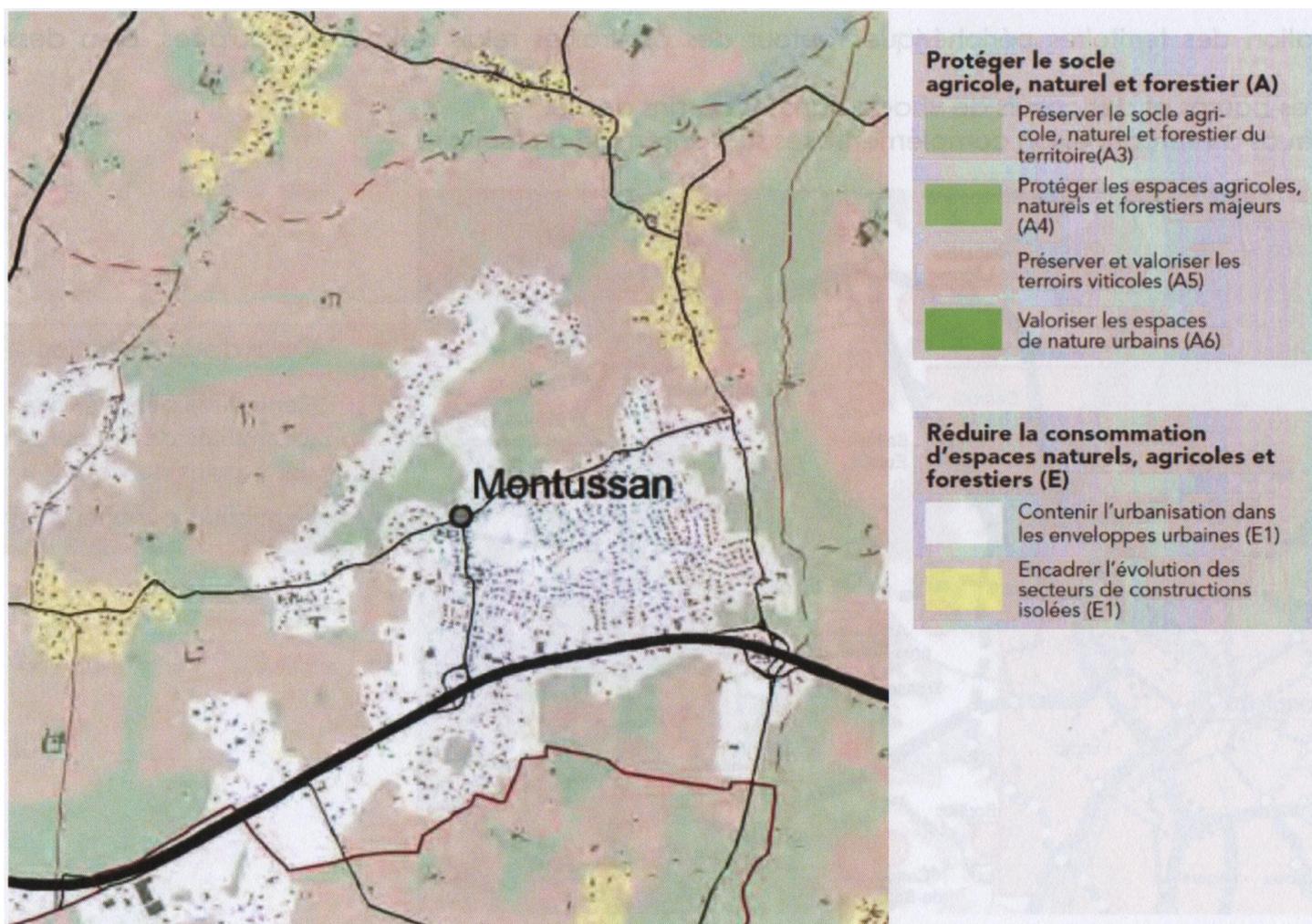
Pour ce faire le projet de PLU décline d'une part un secteur de diversité sociale couvrant les zones UA, UB et UC considérant que toute opération de 4 logements et plus devra respecter 25 % de logements locatifs sociaux et celles de 10 logements et plus 50 %, et d'autre part, dans les 2 zones 1AU, 60 % pour Mérigot et 70 % pour le Clos des Vignes.

-  Zones du projet de révision du PLU
-  Foncier intégré aux zones urbaines
-  Foncier rétrocedé aux zones agricoles ou naturelles



3.5.2 Consommation foncière et enveloppe urbaine

Une enveloppe urbaine a été définie dans le cadre du Schéma de cohérence territorial / SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise.



L'urbanisation prévue dans le projet de PLU correspond pour 65 % à un développement au sein de cette enveloppe, soit près de 22 ha comprenant près de 17 ha pour l'habitat et 5 ha pour les activités économiques et le collège, et 35 % en extension hors de cette enveloppe urbaine, soit près de 12 ha pour moitié habitat et pour moitié activités et collège.

3.6 Situation des lieux

Située dans le nord de l'Entre-deux-Mers, MONTUSSAN est une commune de l'unité urbaine de Bordeaux positionnée en seconde couronne de l'agglomération bordelaise.

Son territoire est bordé à l'Est par La Laurence, un ruisseau affluent de la Dordogne, son paysage façonné de vallons structurant, liés à un ensemble de cours d'eau. .

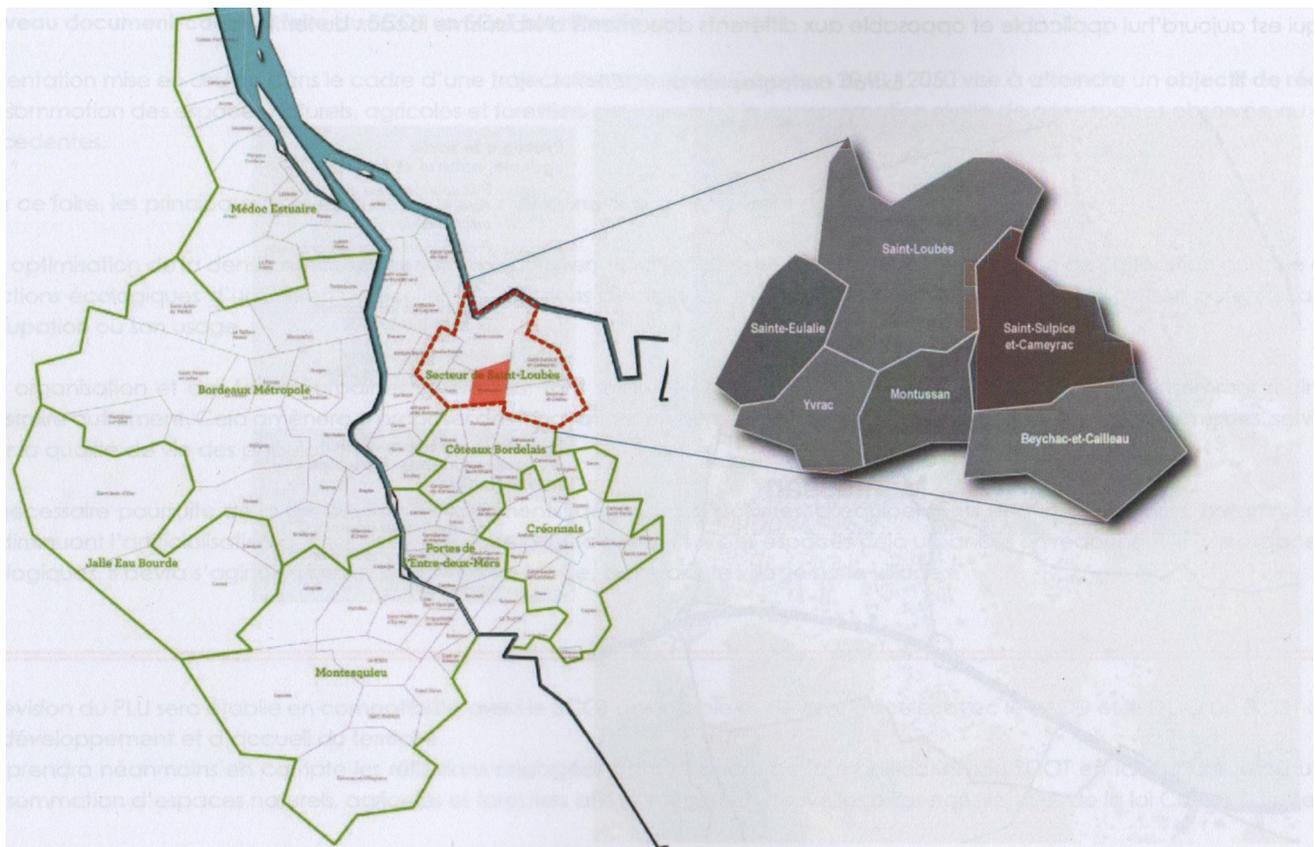
La ville est desservie par la route nationale 89 qui relie Bordeaux à Libourne.

La commune de MONTUSSAN comptait en 2022 près de 3500 habitants pour une superficie de 8,8 km², soit une augmentation de sa population plus de 1000 habitants en 20 ans.

Contrepartie de cette attractivité, la commune se trouve confrontée à une situation de tension entre le maintien d'un territoire agricole et viticole et une dynamique d'accueil de nouveaux résidents.



Elle fait partie de la Communauté de communes des Rives de La Laurence et est située au sein du territoire de l'aire métropolitaine bordelaise qui dispose d'un Schéma de cohérence territorial/SCOT.



3.7 Schéma de cohérence territoriale / SCot et Plan Local d'Urbanisme / PLU

Le Document d'orientation et d'objectifs / DOO du SCot de l'aire métropolitaine bordelaise dont fait partie la commune de MONTUSSAN décline 3 axes, le projet de nature comme socle du projet d'aménagement, une organisation urbaine multipolaire et hiérarchisée à l'échelle métropolitaine et une offre urbaine de qualité, entre dynamisme métropolitain et douceur locale.

Au titre du projet de nature les espaces protégés délimités recouvrent les espaces agricoles, naturels et forestiers majeurs, les terroirs viticoles protégés et les espace de nature urbains.

L'organisation urbaine multipolaire se fonde sur le centrage du développement urbain autour de l'agglomération bordelaise, la maîtrise et la structuration des territoires périphériques autour des centralités relais, le renforcement des centres-bourgs et des cœurs de village et le développement des nœuds d'interconnexion sur l'ensemble du territoire.

A l'échelle du territoire de l'Entre-deux-Mers, et plus précisément de la communauté de communes / CdC des Rives de la Laurence, les communes de Sainte-Eulalie, Yvrac, et Saint-Loubès constituent des communes de la couronne de centralités qui doivent être confortées pour répondre aux besoins de croissance urbaine de la métropole et doivent maintenir un niveau de croissance et/ou une dynamique urbaine relativement élevés dans

un souci de rentabilité des investissements publics, notamment en matière de transports collectifs, insoutenables financièrement sans un apport significatif de nouvelles populations.

Au sein de cet ensemble la commune de MONTUSSAN constitue une centralité secondaire qui doit réunir à la fois les conditions d'offre de services et les conditions de développement des nœuds d'interconnexion complémentaires sur l'ensemble du territoire.

Au plan du développement économique, le SCOT fixe l'ambition de promouvoir l'activité économique au cœur de tous les territoires. Concernant le secteur élargi de la CdC des Rives de la Laurence, il s'agit d'intensifier l'emploi autour d'un maillage de grands parcs d'activités artisanales et productives et de concentrer l'implantation d'activités économiques autour des pôles économiques locaux d'équilibre.

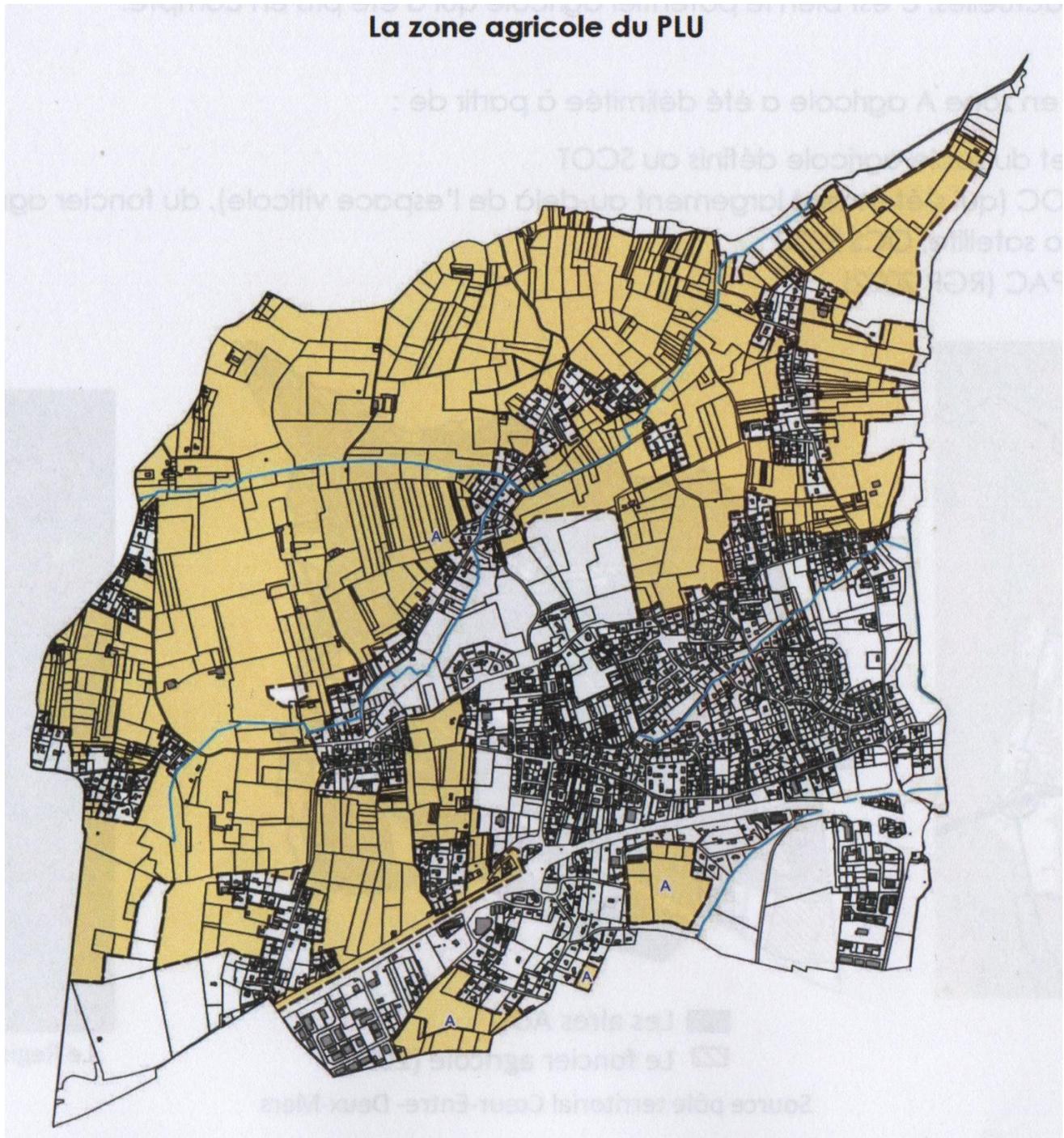
L'orientation concernant la commune de MONTUSSAN est de valoriser l'économie résidentielle afin d'en faire l'un des vecteurs de développement économique.

Au plan communal, le Projet d'aménagement et de développement durables / PADD du PLU de MONTUSSAN se décline en 6 axes :

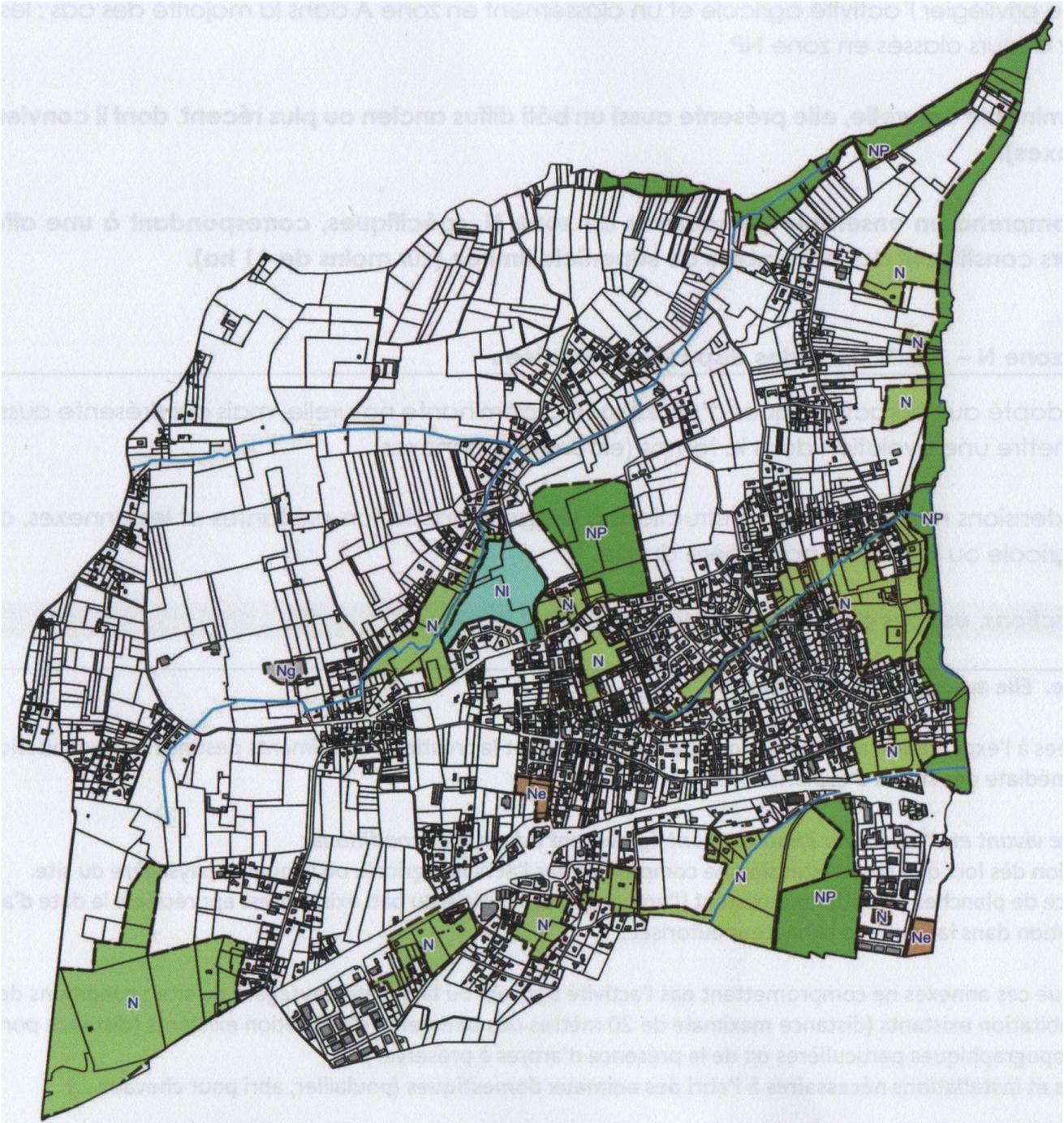
- préserver les espaces naturels sensibles et des ressources et réduire la vulnérabilité des habitants aux risques,
- garantir la préservation du cadre de vie en protégeant et en valorisant les paysages,
- maîtriser l'activité résidentielle du territoire,
- favoriser un développement urbain respectueux du cadre de vie,
- conforter les atouts économiques du territoire,
- promouvoir un rééquilibrage en faveur des modes de déplacements alternatifs à la voiture.

3.8 Les zones thématiques du PLU

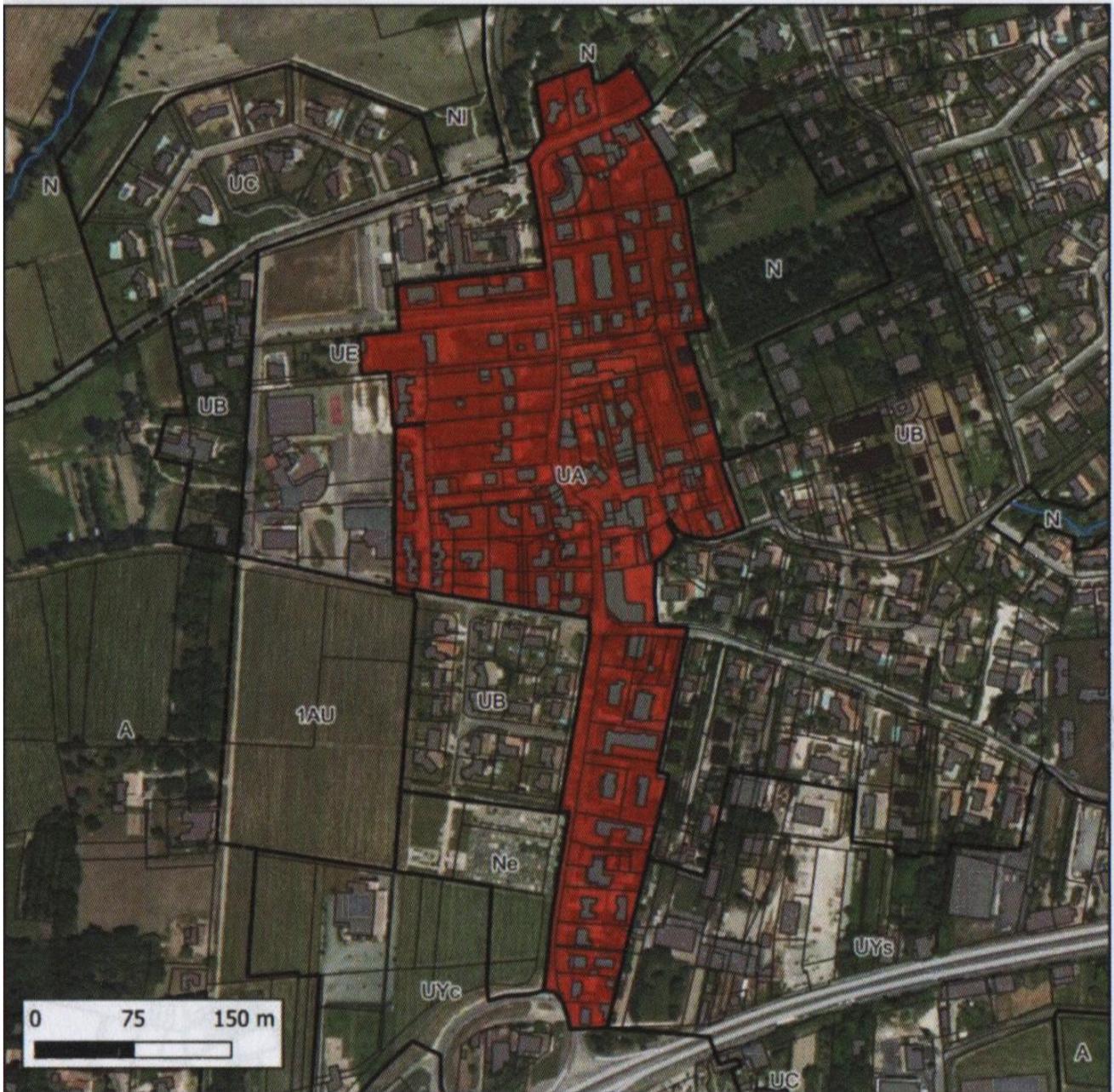
La zone A concerne les espaces agricoles et viticoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.



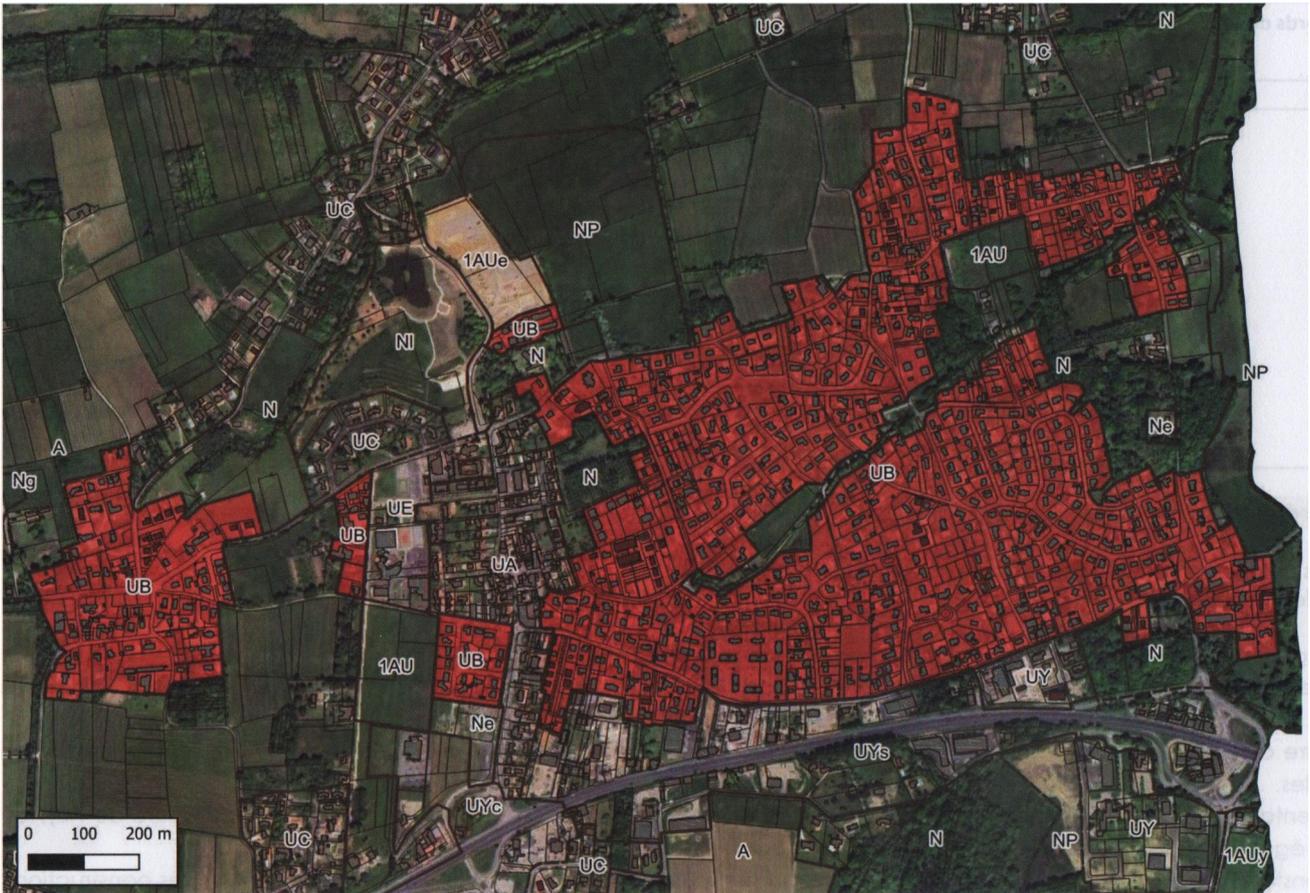
La zone N constitue une zone naturelle, équipée ou non, dont le caractère naturel doit être protégé.



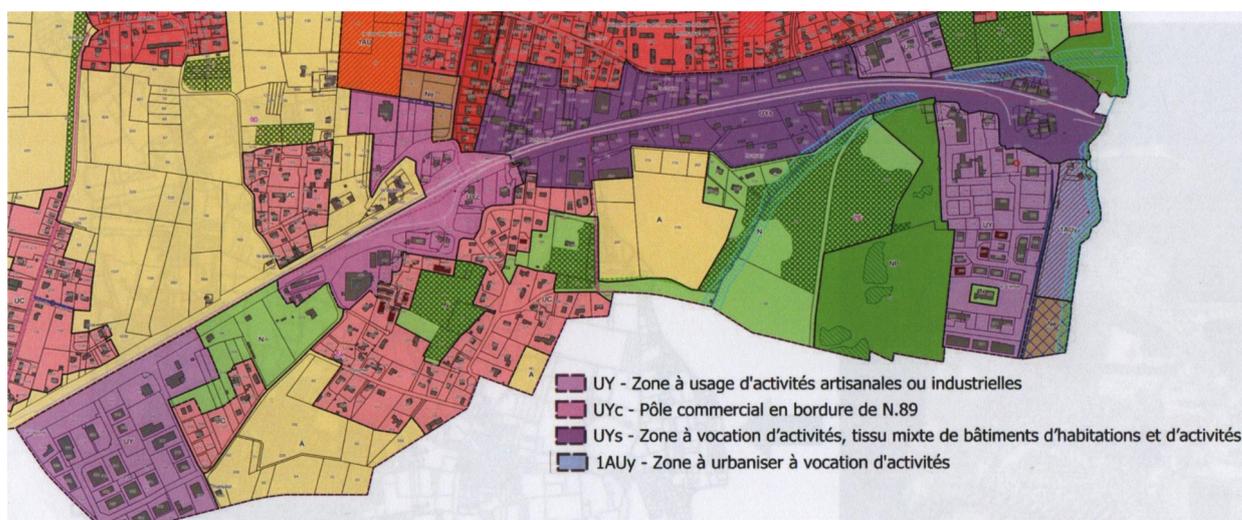
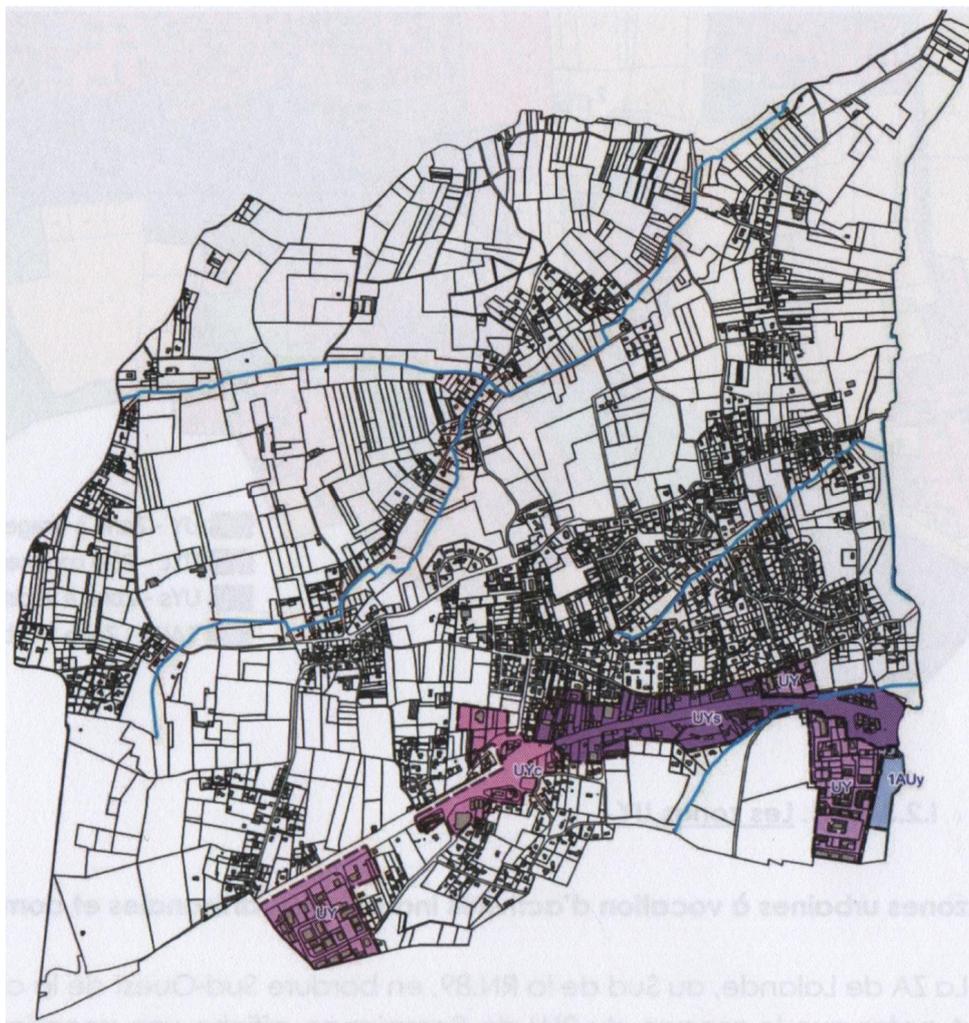
La zone UA recouvre le secteur à caractère central d'habitat composé du bourg ancien de MONTUSSAN et marqué par la présence prédominante de services et d'activités commerciales.



La zone UB constitue la zone d'extension du centre bourg au sens large. Elle concerne également le hameau de Courneau. Elle présente une certaine densité de constructions et fait l'objet d'une densification importante. Au sein de la zone UB, l'objectif est de préserver les caractéristiques bâties et d'encadrer la densification.

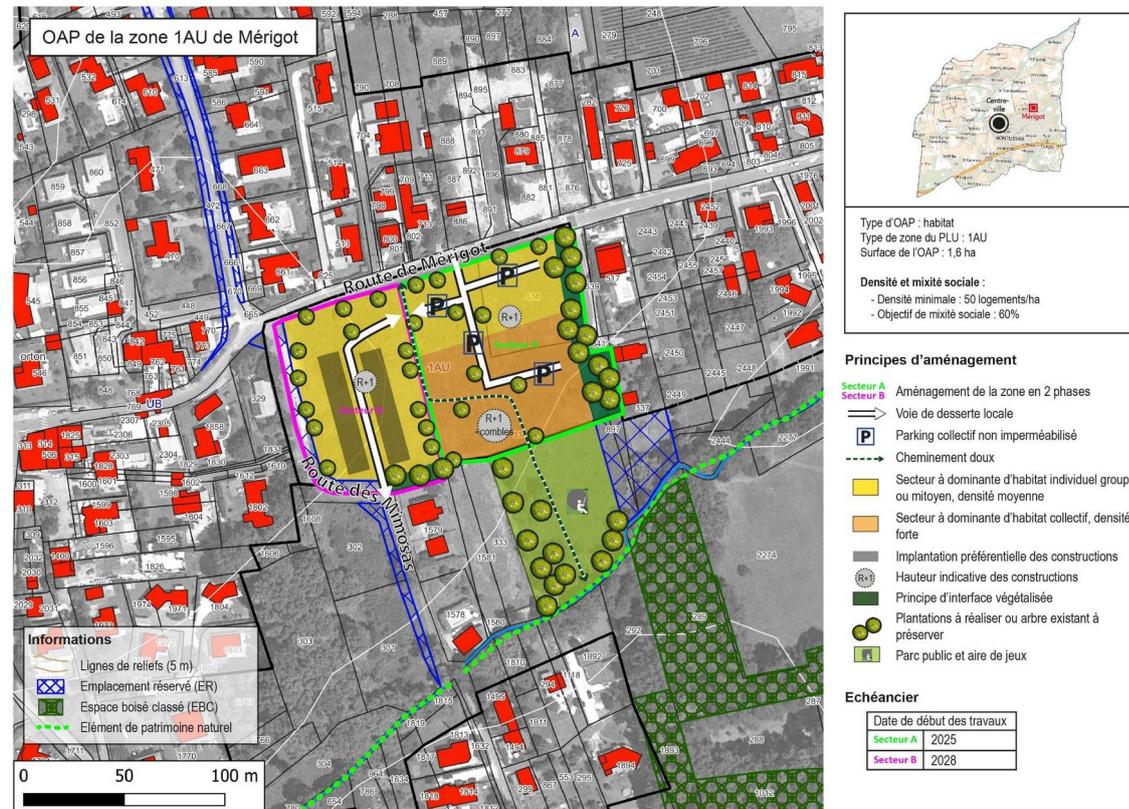
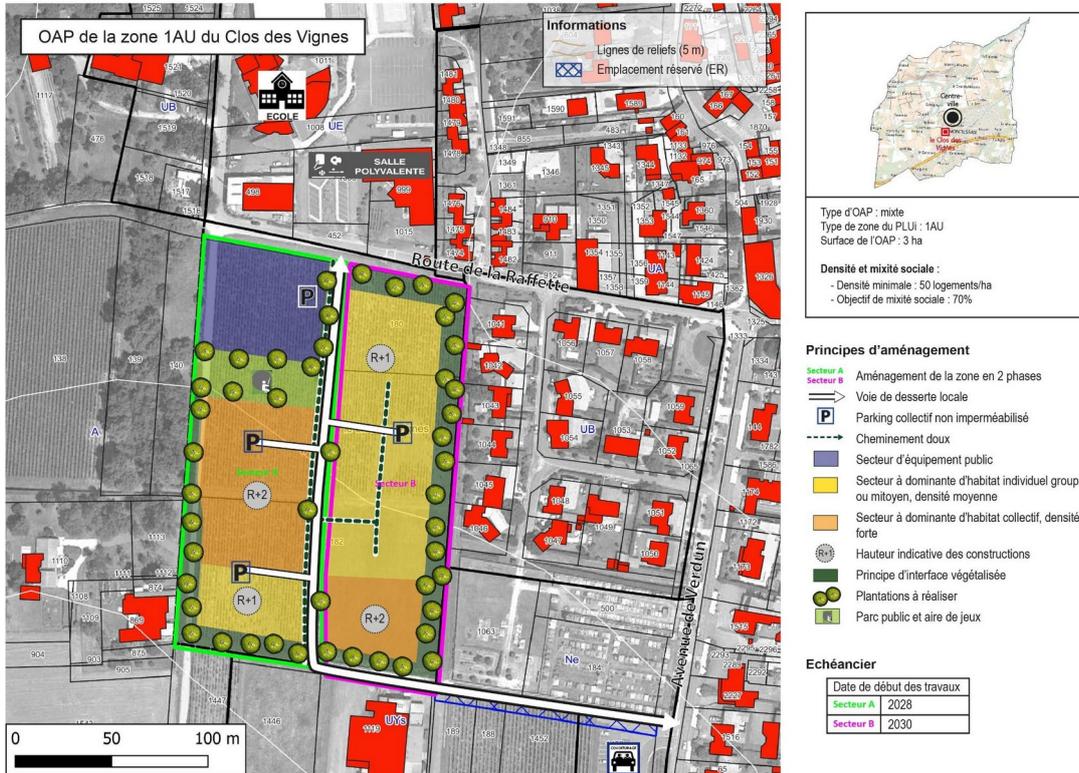


Les zones UY et 1AUy sont des zones urbaines à vocation d'activités industrielles, artisanales et commerciales. Elles sont concentrées sur la RN.89 et s'organisent de part et d'autre de l'axe.

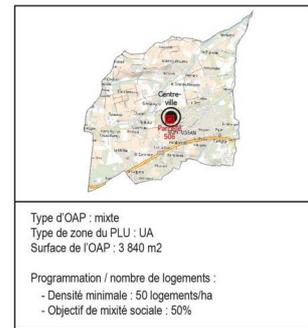


3.9 Les orientations d'aménagement et de programmation / OAP

Le projet de PLU définit 2 zones 1AU à vocation d'habitat, Clos des Vignes et Mérigot :

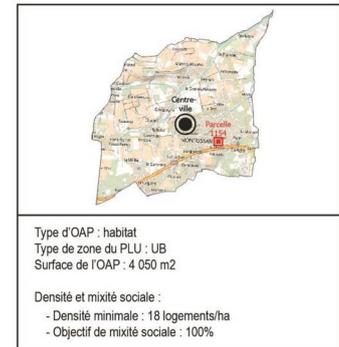
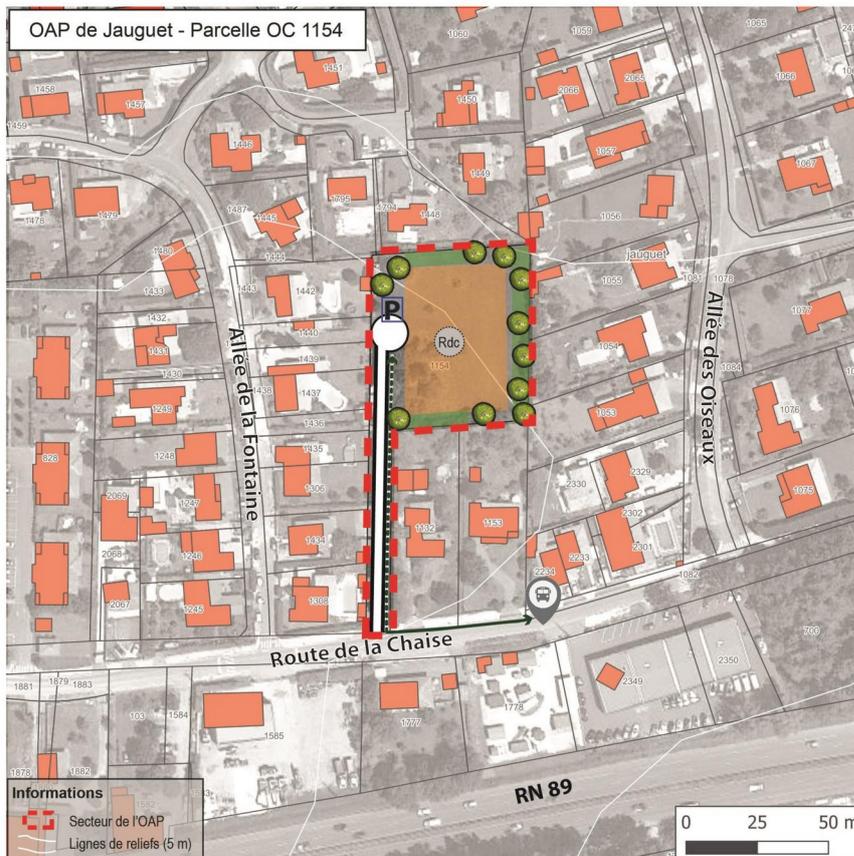


2 parcelles de zone U à vocation d'habitat, Allée de la Garlande et le Jauguet :



Principes d'aménagement

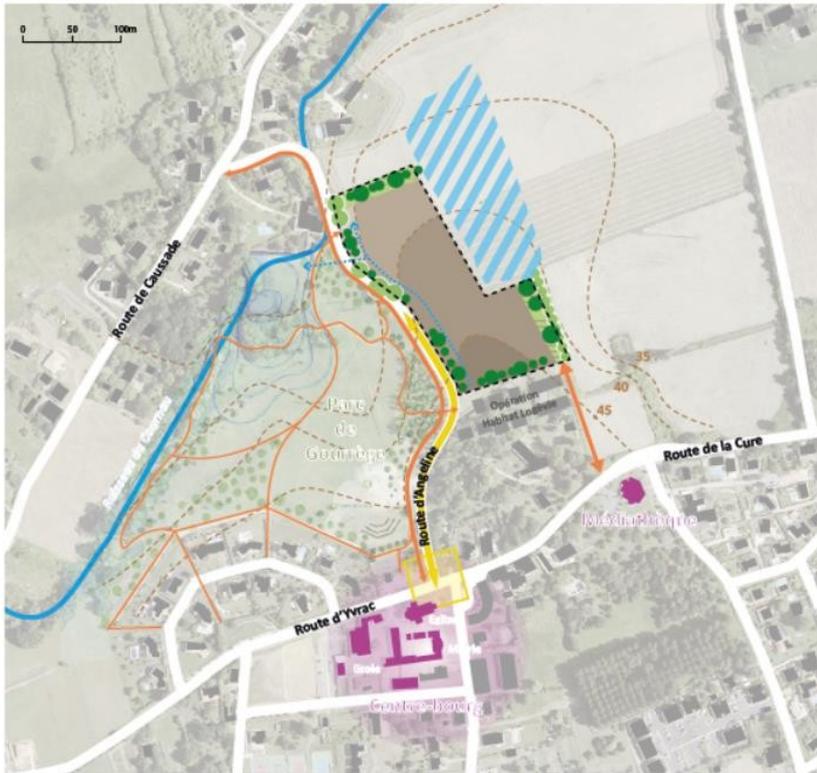
- Accès unique
- Parking collectif non imperméabilisé
- Cheminement doux (existants et à créer)
- Espace vert
- Arbres à conserver ou à planter
- Aire de jeux
- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité forte, avec commerces en rez-de-chaussée
- Bâtiments à détruire



Principes d'aménagement

- Accès unique
- Parking collectif non imperméabilisé
- Cheminement doux (existants et à créer)
- Espace de jardins
- Plantations à réaliser
- Secteur à dominante d'habitat individuel mitoyen, densité moyenne
- Hauteur indicative des constructions

1 zone 1AUe à vocation d'équipement, secteur Lamothe, avec l'implantation du collège :

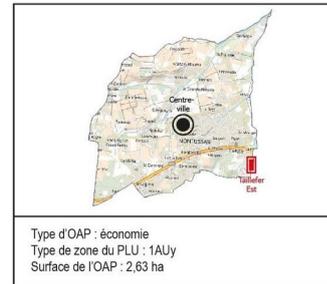
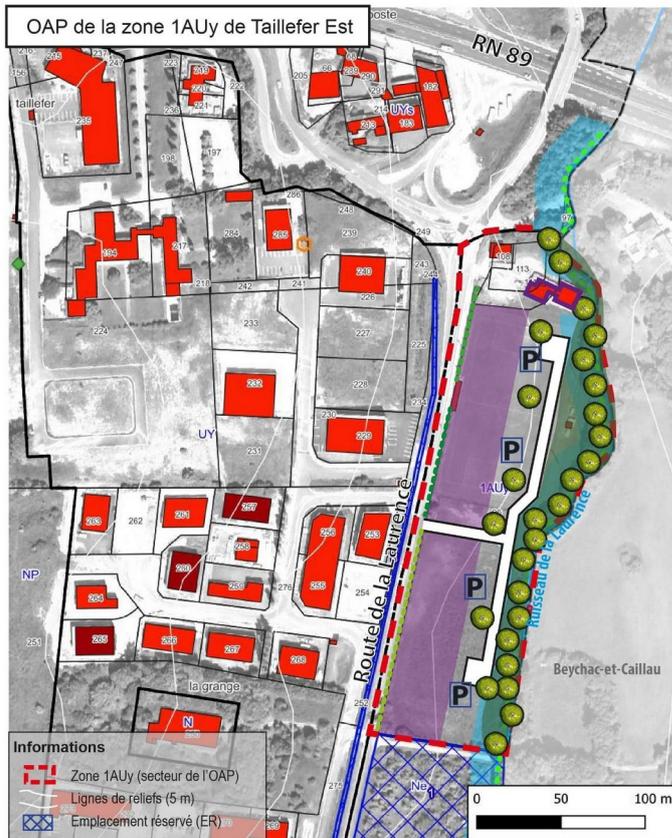


Orientations d'aménagement de la zone d'équipement destinée au collège

Schéma de principe

- Emprise d'implantation du collège et de ses annexes
- Equipements et centralité du bourg de Montussan
- Bande inconstructible au contact des vignes et du grand paysage
- Eléments boisés existants à préserver
- Plantation de haies et de grands sujets à réaliser
- Créer des ouvrages paysagers communs pour la gestion des eaux pluviales de l'opération d'habitat Logévie et du collège, se versant dans le bassin d'orage du parc de Gourrège
- Protéger et mettre en valeur la zone humide
- Inscrire le projet architectural dans son site (composer avec la topographie, jeux de volumes et d'épannelage des constructions, matérialité des façades)
- Requalification de la route d'Angeline
- Aménagement et sécurisation du carrefour entre la route d'Yvrac et la route d'Angeline
- Création de cheminements doux

1 zone 1AUy à vocation économique Taillefer Est en extension de la zone existante :



Principes d'aménagement

- Voie de desserte locale (avec revêtement perméable)
- Parkings non imperméabilisés situés à l'arrière des bâtiments
- Secteur d'implantation des bâtiments
- Bâtiment existant à reconvertir
- Préservation stricte des abords de la Laurence
- Plantations à réaliser ou arbre existant à préserver
- Haie existante à préserver
- Haie à planter

3.10 Consultation des différentes personnes publiques associées / PPA

Le projet de révision générale du PLU a été porté à la connaissance des différentes autorités et des personnes publiques associées. Ont été reçus les avis :

- favorable de la Chambre d'Agriculture de la Gironde assorti de remarques concernant « *le rapport de présentation, le PADD, le zonage, le règlement et les OAP* ».
- favorable du Département de la Gironde avec des réserves, soit « *les modalités d'accès et de sécurisation des accès sur plusieurs zones de projets (OAP de la zone 1AU du Clos des Vignes, OAP de l'Allée de la Garlande, zone 1AU dévolue au collège), le risque inondation et remontée des nappes, la prise en compte des circuits et sites de sport de nature, l'affirmation de la stratégie communale en matière de mobilités douces* » et recommandations relatives à « *la gestion de la ressource en eau potable, la gestion de l'assainissement collectif et individuel, la prise en compte des enjeux de paysage et de continuités écologiques* ».
- favorable du Centre national de la propriété forestière / CNPF
- favorable de la Direction départementale des territoires et de la mer / DDTM 33 assorti, outre des observations, de deux réserves concernant notamment « *les capacités de traitement des eaux usées et la pression de prélèvement sur la nappe profonde Eocène-centre* », avec en annexes des demandes et observations émanant de la Direction régionale des affaires culturelles / DRAC – Service régional de l'archéologie, du Service départemental d'incendie et de secours / SDIS 33 et de Réseau de transport d'électricité / RTE
- défavorable de l'Institut national de l'origine et de la qualité / INAO concernant une « *double consommation des zones 1AU et 1AUe [générant] 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 de diminuer artificiellement l'affichage des superficies des zones constructibles [soit] des modifications d'affichage purement comptables qui ne peuvent servir à justifier l'ouverture à l'urbanisation de secteurs en extension sur les espaces agricoles... L'identification de la zone 1AU au lieu-dit La Loubère pour le lotissement du Clos des Vignes n'est pas acceptable en l'état...* ».
- en date du 8 janvier 2025, 1^{er} avis conforme défavorable au titre de l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime / CRPM de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers/CDPENAF - de Gironde qui « *retient... les conclusions de l'INAO...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...* ».
- en date du 9 avril 2025, 2nd avis conforme favorable au titre de l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime / CRPM de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers / CDPENAF - de Gironde qui « *retient les*

explications apportées par monsieur le maire pour motiver ce projet de zone 1AU et émet un avis conforme favorable sur la réduction substantielle des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une AOP... ».

- délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale / MRAE qui comporte plusieurs recommandations : « ...expliquer et justifier l'absence de prise en compte des logements vacants à destination d'habitation..., la faible densité de construction de logements par hectare (7,7) envisagée dans les zones urbaines..., identifier dans le règlement graphique les arbres existants sur le secteur de développement « Mérigot » et Allée de Garlande... pour garantir leur protection..., fournir le volume effectivement consommé et le volume de prélèvement autorisé en eau potable sur le territoire communal... afin de confirmer les possibilités de développement envisagées..., s'assurer de la disponibilité effective de la ressource en eau potable en vue de l'ouverture des zones à l'urbanisation..., 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 celle de Montussan, après travaux pour s'assurer de la faisabilité du projet de PLU au regard des besoins des deux commune..., 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..., préciser dans le dossier les mesures réglementaires acoustiques d'évitement-réduction prévues dans le secteur de développement de l'habitat envisagé au Sud-Ouest du centre-bourg, à proximité de la RN89... ».

- favorable du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise / SYSDAU qui formule au titre des objectifs « 11 ha de parcelles non bâties ont été reclassées en zone agricole A ou naturelle N au regard du PLU actuel. A l'inverse, quelques secteurs des zones A ou N ont été intégrés aux zones U... Il s'agit de parcelles facilement desservies, sans vocation agricole, ni enjeu naturel.. ».

- favorable de la Chambre des métiers et de l'artisanat de Nouvelle-Aquitaine Gironde

- favorable de la Préfecture de Gironde est assorti, outre des observations, de deux réserves concernant notamment « les capacités de traitement des eaux usées et la pression de prélèvement sur la nappe profonde Eocène-centre ».

A la date de clôture de l'enquête aucun autre avis n'a été adressé.

Les avis, non exprimés, sont réputés favorables en vertu des dispositions de l'article L.123-9 du Code de l'urbanisme.

3.11 Visite sur place des lieux avant enquête

Le mardi 21 janvier 2025 nous nous transportons en Mairie de MONTUSSAN pour rencontrer les responsables de la Collectivité. Ensemble nous parcourons le dossier et situons les lieux. Nous examinons le projet et ses objectifs qui le justifie. A l'issue de la rencontre, nous visitons les sites du territoire communal concernés.

Les différentes informations recueillies nous apportent les éléments essentiels sur le projet et permettront de renseigner au mieux le public.

3.12 Accueil par la population

Le dossier du projet support papier et le registre d'enquête support papier ont été tenus à la disposition du public en mairie de MONTUSSAN pendant les heures d'ouverture au public, du 19 février au 19 mars 2025 inclus. Le dossier a pu être consulté également sur le site internet de la ville de MONTUSSAN, permettant au public de déposer ses observations jusqu'au 19 mars 2025 19h.

Le mercredi 19 février / 9 visites :

M. GARCIA Jean-François, propriétaire des parcelles 112, 113, 116, 411 et 945 situées 60 route de Caussade, classées en zone A, souhaite un classement en zone constructible avec don de la valeur d'une parcelle à la Commune.

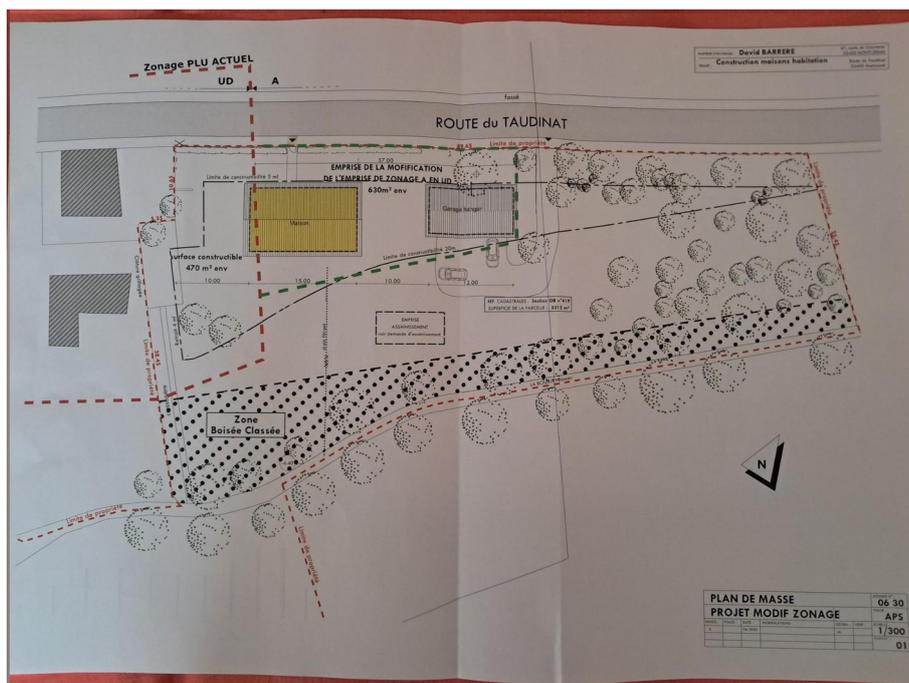
M. MIRZAYEV Shahsuva, propriétaire des parcelles 395, 2043, 2047, 2051, 1902, 1228 et 958 situées 8 route de la Poste, classées en zone N, s'était vu refuser une demande pour la construction d'un bâtiment agricole pour une future activité apicole, dont il avait fait l'achat de matériels. Ceux-ci sont actuellement sur la propriété et se dégradent sans stockage adéquat. Renouvelle sa demande assortie d'une possibilité de construction d'habitation pour pouvoir résider à côté de son activité.

M. ARTIGA Xavier, propriétaire des parcelles 1740 et 1742, classées en zone N, située à Carsoule, renouvelle sa demande de constructibilité pour 1800 m² en compensation de l'autorisation donnée en 1981 par sa mère, Mme ARTIGA Henriette, pour la traversée du tout à l'égout sur la parcelle 1742.

« ... Après en avoir délibéré le Conseil [municipal du 18 juin 1981] tenant compte de la servitude supportée par le terrain ARTIGA, décide... de donner son avis favorable pour que deux lots d'environ 2000 m² chacun deviennent constructibles dans la partie Est de ce terrain... ».

M. BARRERE David, propriétaire de la parcelle 419 classée en partie en zone UD et dans sa plus grande partie en zone A, Route du Taudinat, ex-exploitant agricole devenu salarié agricole :

« Compte tenu de la déclivité du terrain et du recul imposé par le ruisseau en fond de parcelle, il est nécessaire que je puisse obtenir un agrandissement de 600 m² environ de la zone de constructibilité vers l'Est de la parcelle... pour implanter ma maison avec un garage en dépendance... ».



Mme MOINE Lucile, propriétaire avec M. FRIER Mathias des parcelles classées en partie en UC et en partie en A 1424, 1431, 1433 et 1426 situées 36 Route de Caussade :

« Vu que le découpage cadastral actuel n'est pas porté sur le plan de zonage à l'enquête publique, la limite de zonage A et UC est confuse... nous demandons ... que les parcelles [considérées] soient classées en zone UC.

L'emprise au sol de la zone UC ... est de 30 % ce qui est peu par rapport au « caractère central d'habitat » que la ville a souhaité... nous demandons une emprise au sol de 60 %. OU si l'emprise reste à 30 %, nous demandons que les piscines, garages, annexes à l'habitation soient exclues de l'emprise... ».

M. SI-ALI Thibaut et Mme LERET Lucie, propriétaires de la parcelle 1131 située 15 av. de la Chapelle, lieu-dit Picot, classée en zone A, souhaitaient y développer un projet agricole et avaient obtenu un certificat d'urbanisme opérationnel en 2023 pour un bâtiment agricole. Hors le terrain, après débroussaillage, s'est avéré « un important dépôt de déchets et matériaux polluants... » ne permettant plus le projet agricole initial.

« Dans ce contexte, nous souhaiterions ... un reclassement de notre terrain en zone constructible... [dans le cadre d']une continuité urbaine existante... d'une localisation adaptée à la construction... [réseaux existants], d'un enracinement local et un engagement pour la Commune... [famille avec 2 enfants en bas-âge], d'un projet de rapprochement familial...».

M. LARRICQ Christophe, domicilié 5 Allée de Lamotte, propriétaire des « ...parcelles 1428, 1429, 1430 et 1462 qui étaient totalement en zone constructible. Une révision du PLU en 2010 a créé une zone agricole de 2540 m² sur ces 4 parcelles. Ayant un projet éventuel d'aménagement pour mes enfants je souhaiterai que ces parcelles redeviennent constructibles en totalité... ».

M. SIMON Didier, 50 Route de Peyron, en co-propriété avec son frère pour les parcelles 353, 449, 450, 1288, 1289, classées en zone A, demande leur constructibilité pour l'habitation de ses enfants.

Est jointe à sa demande celle de sa voisine Mme CONTE Marcelle, propriétaire de la parcelle 354, classée en zone A également : « ... Sa modification en zone constructible [réseaux existants] me permettrait de me rapprocher de ma mère habitant 36 Route de Peyron, Mme CONTE Odette âgée de 92 ans qui pourrait ainsi bénéficier d'une visite quotidienne... ».

Mme MOUNIER, résidant au 70bis route de la Caussade, avait demandé un changement de zonage pour les parcelles 1072 et 1073, de A en UC. Le projet du nouveau PLU intègre ces parcelles en zone UC.

Observation déposée durant la semaine 9,

au nom du Groupe de citoyens, pour des déplacements cyclables sécurisé sur notre commune , avec 3 photos aériennes localisant différentes emprises préconisées :

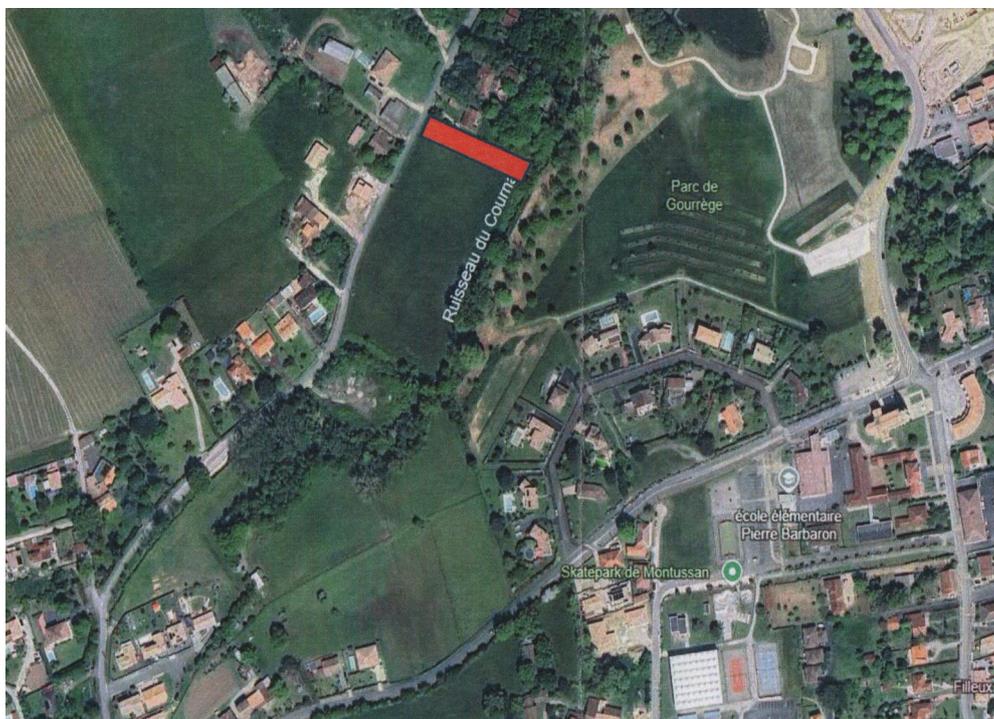
1. « Prévoir un emplacement réservé pour piste cyclable de la route de Caussade au parc de Courrège afin de cheminer dans un endroit sécurisé »



2. « Prévoir un emplacement réservé pour piste cyclable et piéton de la route de Caussade au parc de Courrège afin de cheminer dans un endroit sécurisé pour accéder au bourg et collège »



3. « Prévoir des emplacements réservés en vue de l'élargissement de la Route de Lalande et emprise pour un rond point »



Le mardi 4 mars / 9 visites :

M. GRAZIANO Eric, représentant l'indivision Georges LACROIX, propriétaire des parcelles 151, 155, 156, 157, 158, 166 et 464 situées Route de Sorbède, demande de changement de zonage de A en zone constructible, également pour les parcelles de l'indivision FAZILLEAU – 465 - et de la famille BAUDET – 152.

Il s'agirait de prolonger « un ensemble de terrains qui ont été considérés comme constructibles et des maisons y ont été édifiées de longue date... La route de Sorbède est étroite... une bande de terrain... [serait cédée] suffisante pour permettre aux véhicules de disposer d'un lieu de parking provisoire d'attente... hormis le réseau collectif d'assainissement... sont présentes... l'électricité, l'eau, le téléphone... si des dépenses devaient être engagées, nous pourrions participer au financement... le caractère paysager de la zone pourrait être maintenu, sachant que les terrains sont couverts de nombreux chênes... zone non inondable... cette zone n'est pas du tout protégée contre les tentatives d'intrusion... la zone agricole [a subi] un apport de pierres calcaires qui a complètement dénaturé son sol... les apports de déchets sauvages ont fini de réduire la qualité de son sol... ».

M. RAGONNAUD, fondé de pouvoir, et M. BEYLARD, expert comptable, pour le compte de M. WALTON Franck, SCI Domaine de Taillefer propriétaire de « la parcelle ZB 308, issue de ZB 224... qualifiée A et N à ce jour, et NP dans le projet PLU ».

Souhait « aujourd'hui de poursuivre le développement [de la zone d'activités] en tout ou partie restante... les travaux de réseau, d'accès, et voirie sont aujourd'hui réalisés et fonctionnels... S'il est besoin de procéder à une compensation de zone, [détention d'] un terrain de 2 ha... proche du stade... situé sur la commune de Beychac et Cailleau... ».

M. NUNES Philippe, exploitant agricole, formule 3 demandes :

1. Reclassez de zone A les parcelles 248, 279, 701, 793, 794 et 796 en zone constructible en « continuité de la zone UB... [avec] accès à l'ensemble des réseaux... ».

Mention est faite de l'avis défavorable de l'INAO et de constructions récentes en zone UB qui « enclavent mes parcelles... La législation en termes d'épandage phytosanitaire rend l'exploitation agricole de ces parcelles impossible... [car] les 3/4 de ces parcelles ne peuvent être traitées en fonction des molécules utilisées... par ailleurs ... j'ai planté des haies... créé des zones tampons en achetant des bois (parcelles 250 à 252), créé des zones de 10 à 20 m limite riverains en arrachant de la vigne, [fait l']acquisition d'une parcelle de 5000 m² en dehors de zone urbaine pour replanter la vigne arrachée et continuer mon activité... ».

2. Reclassez « de la zone A en zone Auy une partie de la parcelle 340... située en face de mon bâtiment d'exploitation (parcelle 786)... [afin] de diversifier l'activité de mon exploitation et de trouver de nouvelles sources de revenus [en développant] les circuits courts et la vente directe des vins à la propriété... [en faisant] 1 bâtiment de 1000 m² avec 500 m² de panneaux photovoltaïques... [soit] 500 m²... [pour] stocker du vin et créer une zone d'habillage et de commercialisation en face du chai existant ». Le reste du bâtiment pour « stocker du matériel de culture et des matières sèches ».

3. « Demande de protection des parcelles viticoles. Le schéma ci-dessous est extrait du plan de zonage. La zone en rouge représente l'ensemble de mon vignoble :



Afin de préserver l'activité agricole de mon exploitation, et pour éviter d'accentuer l'enclavement du reste de mon vignoble, je souhaite que les parcelles 253, 256, 258, 264, 265, 266, 288, 308, 309, 310, 436, 457, 594, 595, 620, 710, 790, 884, 887, 889, 890, 894 et 897 conservent leur caractère agricole soit en totalité soit a minima avec une bande de 20m de large touchant les limites de mon exploitation ainsi qu'une obligation de planter une haie en limite de propriété, ce qui permettrait d'avoir une DSR [Distance Sécurité Riverains] convenable ».

« Pour les parcelles 264 à 266, ces terres agricoles ont été remblayées par 5000 m³ de déchets en remblais les rendant ce jour inutilisable pour du terrain à bâtir. Pour retrouver leur caractère agricole, les 50000 m³ de déchets devraient être retraités. Merci d'y attacher une attention particulière ».

M. VALLEE Alain, accompagné de sa fille Jeanne, propriétaires avec ses autres enfants « d'un ensemble de parcelles de 1380 à 1395 et 978, 1099, 1101 situées route d'Yvrac », classées en zone UD dans le PLU actuel et prévues en zone A dans le projet de révision pour les parcelles non bâties 1381, 1383, 1384, 1385, 1391, 1392, 1393, 1394, 1395, 1099, 1101, avec un zonage d'espace boisé classé / EBC pour ces deux dernières.

La demande consiste à maintenir ces parcelles en zone constructible, le classement en zone A/agricole ne correspondant pas « aux termes de l'article 5.151-22 du code de l'urbanisme... Peuvent être classées en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

« Pour fonder son déclassement en zone A, la commune a indiqué dans son rapport de présentation « justification des choix retenus » en page 150 que cette rétrocession est opérée pour les parcelles « en contact avec une zone agricole et non bâtie »... [cette unité foncière] « est pourtant entourée de parcelles bâties si bien qu'un classement en zone agricole constituerait un pastillage agricole au sein d'une zone bâtie

La question est posée également sur la justification du classement en EBC, les parcelles concernées ne faisant pas « *partie d'une trame verte ou d'une zone naturelle remarquable pour laquelle une protection particulière serait à prévoir* ».

M. CAPDEVILLE Nicolas, « *... propriétaire d'une maison au 80 bis route de Sorbède je souhaiterai la révision du statut de mon terrain... parcelle composée en 2 lots (752 et 756) ... afin d'homogénéiser* » son zonage en zone constructible.

L'Association « Zone 1AU Clos des Vignes » souhaite « *voir intégrées dans l'OAP Clos des Vignes* » les propositions suivantes :

« *Densité maximale [de] 100 logements...[des] constructions uniquement en rez-de-chaussée en périphérie du lotissement et éventuellement du R+1 en partie centrale... Pas de présence de chiens (Brigade canine) sur le site... un plan de prévention (eaux pluviales) adapté pour tenir compte des habitations en contrebas situées rue de la Garosse... une clôture lotissement rigide de 2m de hauteur sur toute la périphérie... [un] espace végétalisé de 20m de large... sans aménagement ni équipement, fermé avec accès uniquement pour l'entretien, essences d'une hauteur entre 2 et 3m maximum avec feuilles persistantes, clôture de séparation des riverains jouxtant le lotissement [avec] récupération par le riverains des 1,50m de servitude leur appartenant, prise en charge par le constructeur du retrait des clôtures et haies existantes, pose par le constructeur d'une clôture de 1,50m entre chaque propriété, plantation par le constructeur d'une haie entre la clôture et l'espace végétalisé* ».

M. ALLARD Guillaume, Mme ALLARD Marion et leurs enfants, propriétaires des « *parcelles cadastrées section A 1270, 1272 (1268, 1364). Nous pensons que cette affectation de zone [agricole] ne correspond plus aux critères actuels de classement. Ces parcelles nues, situées entre deux maisons... possèdent deux accès directs à la route* ». Nous avons pour projet « *la construction d'une seule et unique habitation familiale* ».

M. PEYREY Laurent, « *propriétaire... d'un terrain... situé Lieu-dit Picot... parcelle 339... classée à ce jour en zone agricole. Porteur d'un projet immobilier je souhaiterai construire une maison. ... ce terrain est adossé à des habitations déjà existantes qui se situent Impsse Picot ... il existe des constructions [sur] la commune d'Yvrac adjacente à l'avenue de la Chapelle ...* » et je dispose d'« *un courrier du SDEEG... qui mentionne que ce terrain est bien desservi... l'assainissement public est bien présent avenue de la Chapelle, voie qui dessert mon terrain* ».

M. ARNAUD Claude, en indivision avec ARNAL/ARNAUD Hélène, propriétaire des parcelles 369, 1097 et 1099 classée en zone N et comprenant pour partie un espace boisé classé, souhaite un reclassement de ces terrains en zone constructible en lien avec « *le développement des constructions sur la même rue..., la création du lotissement Le Postillon à proximité, le réseau d'assainissement longeant la parcelle, le terrain ayant perdu son caractère boisé* ».

Le mercredi 5 mars

Pour mémoire, contenu de l'observation déjà notée à la date du 19 février, M. FRIER Mathias et Mme MOINE Lucile, « *demande que les parcelles A 1424, 1431, 1433 et 1426 soient classées en zone UC* » et le « *passage de l'emprise au sol à 60 % ou que les annexes de l'habitation soient exclues du calcul de l'emprise* ».

Le vendredi 14 mars / 14 visites :

M. ALFA Grégoire, au nom de l'association « Clos des Vignes zone 1AU », nous communique des pièces écrites complémentaires à celles déjà fournies le 4 mars.

M. ALFA Grégoire, résidant 19, Allée de la Rafette, en son nom propre
« *... Ce projet de construction [Clos des Vignes] va être face à mon habitation, qui est située à l'angle Sud-Ouest de ce projet... L'Allée de la Rafette est privée... je souhaite une clôture rigide occultante sur tout le long de l'Allée... ainsi que sur le côté Sud du projet, des habitations en Rdc sur tout le pourtour du projet, des habitations en R+1 en partie centrale, une densité ... limitée à 100 logements, une bande végétalisée de 15m sur tout le pourtour du lotissement* ».

M. SI-ALI Thibaut et Mme LERET Lucie nous communiquent des pièces écrites complémentaires à celles déjà fournies le 19 février.

M. DUBOIS Jean-Michel, propriétaire des parcelles 533, 527 et 534 en zone UD dans le PLU actuel avec une classification en zone N de la partie sud de la parcelle 527 dans le projet de PLU souhaite « *que me soit accordé et conservé ... l'autorisation à la construction... acceptant une cote de surélévation pour construire (dalle à 28.8 NGF)... Ma maison n'a jamais été inondée, simplement du ruissellement sur mon terrain et ma piscine, quand... les maisons route de Caussade ont été inondées de plus d'une mètre de hauteur, et sur ces mêmes terrains, plusieurs permis ont... été accordés avant la future prise d'effet du PLU* ».

Mme et M. ROUX André souhaitent pouvoir accéder à l'arrière de leur parcelle par un chemin existant, se proposent de faire parvenir un courrier précisant leur demande.

Mme PELLETIER-ARDOUIN Carole propriétaire en indivision avec son frère PELLETIER Bertrand, signifie leur « *opposition au projet du nouveau PLU de déclassement des parcelles C1168, C1496 et C1175... en zone N alors qu'elles sont classées actuellement en zone urbaine... constructibles à vocation centrale d'habitat... zone UA... Nous n'avons trouvé mention d'aucun critère écrit... qui justifie le choix de notre terrain en zone naturelle. Pouvez-vous nous le justifier ?.. Notre terrain figure dans le potentiel de densification : zonage en rouge page 22 (du Rapport de présentation Tome 0 – Résumé non technique du projet de PLU)* ».

Mme et M. HORTON et Mme et M. RAMOS, résidant quartier Freynau, viennent pour s'informer du projet de zonage, non modifié en ce qui les concerne directement. Découvre qu'une partie de parcelle voisine de leur propriété, n° 923 actuellement agricole, est prévue pour devenir constructible, avec un impact sur leur vue actuelle.

Mme ABADIE Julie, pour la SCI la Sororie, 18 route de Sorbède, « ... Notre propriété, actuellement en partie classée en zone constructible (sur parcelle C 287), comprend une maison d'habitation et une dépendance. Une emprise constructible supplémentaire subsiste et nous comptons précisément l'utiliser pour agrandir notre maison. Ce projet d'extension... permettrait d'accueillir notre mère dans un logement adapté... Ma sœur occuperait ... la maison principale, tandis que je continuerais à résider dans la dépendance... Nous ne comprenons pas cette requalification (en zone N), d'autant que notre terrain est déjà bâti et que la configuration des lieux ne justifie pas une telle décision ».

M. MERCIER Serge, propriétaire de la parcelle 250 :
« Notre maison initialement classée en zone Nh comprend actuellement trois logements. Nous souhaiterions éventuellement faire aménager un ou deux logements. La classification en N le permet-elle ? Sinon serait-il préférable de [la] classer... en changement de destination ? Ce projet de logement serait-il compatible avec un classement en zone Uy ? ».

M. LABADIE Pascal et Mme LABADIE Liliane, ne comprennent pas « les raisons pour lesquelles les parcelles 1578, 1580 et 1581 constructibles jusqu'alors soient passées en zone naturelle... Aucune justification n'a été apportée pour le classement de ces parcelles en zone naturelle... la parcelle 1578 est la seule sur le côté droit de la Route des Mimosas à ne pas être construite et la parcelle 1580 est collée aux maisons déjà présentes... Dans un autre registre, suite aux recommandations de la mairie, les promoteurs du Clos Mérigot... nous avaient promis que la route du secteur B n'arriverait pas à l'angle de la parcelle 1579 ».

Mme et M. RABA Dominique, résidant 65 rue de Sorbède, souhaitent « que les parcelles B211, B212 et B2132 aujourd'hui classées agricoles deviennent parcelles urbanisables ».

Mme BURDA Jeanne souhaite vérifier la constructibilité des parcelles 2188 et 2189.

M. BOLZER Frédéric s'informe sur la constructibilité du secteur Route de Peyron.

MM. TROUILLET Marc et TROUILLET Xavier, demandent « la conservation de la parcelle B840 en zone constructible... Lors de la construction de l'allée commune (parcelle B841) pour desservir les parcelles B839 et B840, ... ENEDIS nous a demandé de financer une extension du réseau électrique, lors de la construction de la maison d'habitation sur la parcelle B839 (2018)... L'extension de réseau d'eau potable a été prévu et financé à l'époque pour la parcelle B840... Par ailleurs, lors de l'arrêt de l'Indivision (fratrie Trouillet) en 2017, nous avons payé des droits de frais de partage basés sur le prix de terrains constructibles pour les parcelles B839, B840 et B841 ».

Lundi 17 mars

M. NERIN, « Nous souhaiterions que soit fait mention au règlement par zone du PLU de la possibilité de faire moins de deux places [de stationnement] par logement en ce qui concerne les logements sociaux (comme le permet le code de l'urbanisme)... Serait-il possible également de compléter la règle relative au stationnement en zone 1AU en

spécifiant que pour les logements seniors 1 place /logement pour les T2 pourra être admise ».

Anonyme, « Dans le règlement de la zone A est-il possible de rajouter dans le paragraphe « Occupation et utilisation des sols autorisée sous conditions » que seuls les productions agricoles produite sur la propriété peuvent être transformées et commercialisées sur celle-ci. Et que les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles soient autorisées dès lors qu'elles sont dimensionnées et justifiées ».

Mercredi 19 mars (matin)

Association Trait d'Union n° W332009352 7, Allée de la Rafette :

« Notre préoccupation principale concerne l'augmentation brutale du nombre d'habitants (lotissements route de la Rafette, de Mérigot et collège avec 270 EH [équivalent habitant] et de son incidence sur a ressource en eau potable (déjà déficitaire sur la commune), l'assainissement, le ruissellement et la circulation routière.

OAP lotissement route de la Rafette (Clos des Vignes) ; Le SCOT prévoit un espace tampon d'au moins 10m de large et végétalisé non clôturé pour la circulation des animaux sauvages le long de l'Allée de la Rafette (axe Nord-Sud) en face de la zone agricole, ce qui nous paraît indispensable. Le Nord de ce vaste terrain qui est en déclivité et reçoit toutes eaux pluviales et de ruissellement (Rte de la Rafette) devrait également être largement végétalisé. L'artificialisation côté RN89 (Grand Frais...) va accentuer le phénomène. L'accès à ce terrain (peut-être à sens unique ?) ne devrait pas être placé entre les écoles élémentaire et maternelle mais plus bas (à l'Est) route de la Rafette. D'autre part, et pour être en harmonie avec le bâti existant... les constructions futures ne devraient pas dépasser 7m à l'égout du toit et 9m au faîte...

La station d'épuration dysfonctionne depuis 2014 et la CDC [Communauté de communes] prévoit une mie en conformité effective en juin 20245.

Lieu-dit La Poste : Que deviennent les équipements sportifs (terrain de foot et bâtiment des vestiaire et salle de réunion) ? ».

Mercredi 19 mars (4ème et dernière permanence / après-midi)

M. DUBOIS Jean-Michel nous communique des pièces écrites complémentaires à celles déjà fournies le 14 mars.

Mme et M. MANEIN, propriétaires de la parcelle 943 en zone agricole souhaitent « faire une demande afin de changer la vocation de ce terrain. Mes parents ont cessé l'exploitation de ces terres sur la commune, il y a 3 ans maintenant pour diverses raisons. La raison principale était la difficulté à faire cohabiter une zone urbaine UD et une exploitation viticole qui subit de nombreux traitements phytosanitaires . Nous avons eu de nombreuses plaintes du voisinage et donc décidé d'arracher ces vignes ».

Mme DELAMATA s'informe du statut des parcelles n° 309 et 310.

Mme et M. FRANCKE, « *Nous sollicitons le maintien des parcelles (1396 et 1398) en zone constructible en continuité des parcelles dont nous sommes propriétaires et qui sont déjà construites. Ceci permettrait d'assurer un petit patrimoine pour l'avenir de notre fille Sabine... très handicapée âgée de 59 ans* ».

M. BARRIERE David nous communique des pièces écrites complémentaires à celles déjà fournies le 19 février.

Mme FONTENEAU Sylvie, « *Je suis propriétaire au 8 Allée Hubert des parcelles D312 et D319... Je ne comprends pas pourquoi la parcelles 312 ne soit pas restée en totalité en zone UC (ex UD) d'autant plus qu'il n'y a pas d'arbre. Pour quelle raison la 319 (avec des arbres) est passée en agricole (en comparaison avec la 1032 restée en UC où il n'y a d'ailleurs pas d'arbre ?.. Je ne suis pas opposée au fait que cette parcelle ne soit plus constructible, par contre je ne souhaite pas qu'elle soit classée en Espace Boisé à conserver [EBC / espace boisé classé]*».

M. MERCIER Serge nous communique des pièces écrites complémentaires à celles déjà fournies le 14 mars.

M. PERRONAT Louis, voisin de la zone 1AU de Mérigot dans le projet de PLU
« *OAP Mérigot : Quel est le nombre de logements ?... 85, ce qui correspondrait environ à 160 personnes et voitures. Ce nombre ... très important et en conflit avec la mobilité du secteur (route, accès piéton,...). En effet même s'il est prévu d'élargir route des Mimosaset Chemin des Graves, la route de la cure n'est pas dimensionnée pour accueillir autant de monde... il serait judicieux de construire des petits logements RDC... pour la population vieillissante et les jeunes à faibles revenus. La DDTM fait... des remarques sur le manque d'information sur la question des ressources en eau et sur la gestion de l'assainissement. La STEP actuelle n'est toujours pas conforme pour le PLU existant, comment peut-on donc prévoir d'aussi gros projet (359 logements d'ici 2034) sans un dispositif opérationnel aux normes ? Nous demandons donc (ensemble de voisins) que le nombre de logements soit revu à la baisse avec des projets d'aménagement de l'espace public en adéquation (route + trottoirs + piste cyclable)... le bourg est déjà saturé (parking) aux heures de pointe, qu'en sera-t-il avec 700 habitants de plus d'ici 2034 ?*

Mme DUMEN Pierrette et M. DUMEN Bruno (fils) 13 route de Fontmerlet,
« *Changement de zonage d'une partie de notre parcelle : ... une partie de notre parcelle 52 devrait passer en zone A, alors que depuis au moins 50 ans, la totalité de la parcelle est classée en zone « urbanisable » (NBa sur l'ancien POS, UD depuis le premier PLU) !*

Qu'est ce qui motive ce changement de zonage ?... cette partie de parcelle est directement accessible depuis la route de Fontmerlet et... très bien desservie par les réseaux (un collecteur est déjà installé sur cette partie pour un futur branchement - illustration 1... Toutefois, si le changement de classement... est motivée par le contrôle du nombre de futures habitations... nous vous proposons deux alternatives... agrandir la zone UC prévue (A), ou une bande une bande pourrait rester en UC, longeant la route (B) – illustration 2 :

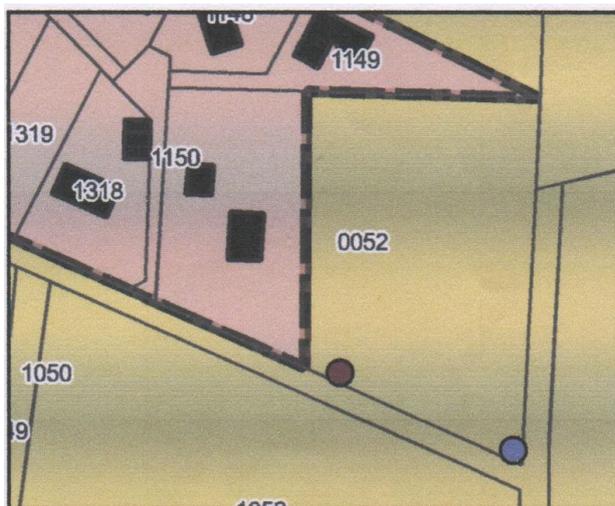


Illustration 1 extrait : 4. Plan-de-zonage_PLU-Montussan...

● Collecteur assainissement
● Borne «d'incendie»

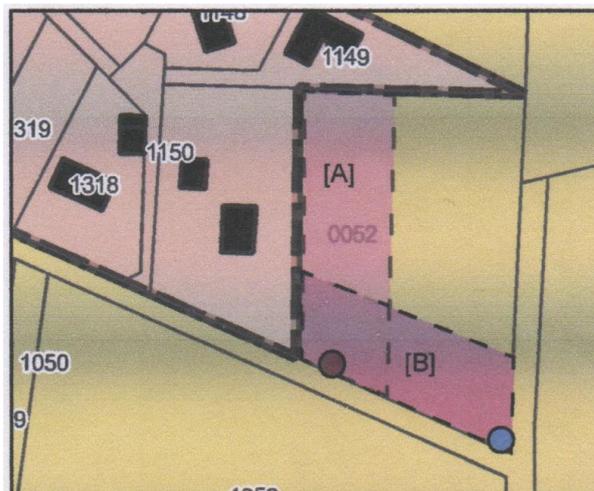


Illustration 2 extrait : 4. Plan-de-zonage_PLU-Montussan...

Partie qui pourrait être en UC, [A] ou [B]. Les dimensions de ces parties s'appuient sur des parcelles existantes sur la route de Fontmerlet, déjà construites.

Mme ZANETTI Laure, représentant sa fille, Mme GELLE Caroline,
« Je souhaiterais que les parcelles 303, 1606 et 1608 puissent devenir constructibles, en effet bordées de zones pavillonnaires nous pourrions envisager de ne construire que sur le haut de la parcelle afin de conserver une zone verte près du ruisseau ».

Mme et M. ARRAMON, propriétaires des parcelles 980 et 982 « en zone agricole, mais la vigne a été arrachée il y a presque 50 ans et rien n'a été replanté depuis... Ce terrain n'est pas isolé, il est jouté par des maisons plus ou moins anciennes. Il n'est pas inondable... j'ai 82 ans... le classement de ces terrains en zone constructible me permettrait d'assurer mes dernières années dans de bonnes conditions ».

MM. JOUBERT Alain, JOUBERT Stéphane et JOUBERT Guy, leur père,
« Après la donation-partage de mon père... je suis devenu propriétaire de la parcelle 1232 donnant sur la route de Caussade (n° 40/42). Actuellement ce lot est toujours constructible... en « zone agricole » [dans le projet de nouveau PLU]. Or ce terrain a un accès direct entre les parcelles 1231 et 1423b ainsi que la possibilité de raccords directs aux réseaux électrique et eau potable... Auparavant le propriétaire était mon père et toute la succession par acte notarié [a été établie] sur une base de 2 parcelles constructives. Le déclassement de ce terrain remet... [en cause] la répartition de notre succession clôturée...



Près de cette parcelle, j'ai remarqué que certaines parcelles agricoles sont passées en terrain à bâtir (183 et 581) au lieu-dit « Moulin de la Rafette ». De plus ces lots sont en second rideau, sans accès direct à la voie de circulation... ».

M. LARRICQ Christophe nous communique des pièces écrites complémentaires à celles déjà fournies le 19 février.

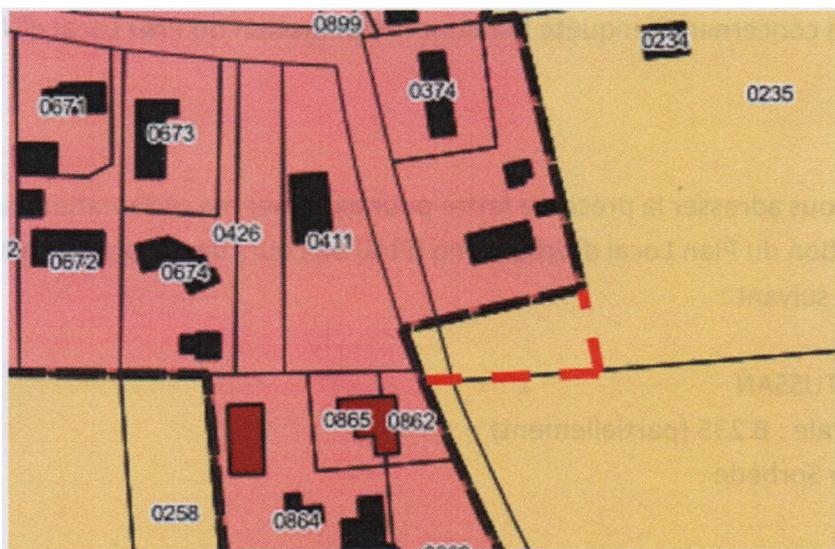
M. SAINLEGER, 16 route des Mimosas

« Demande d'avoir uniquement des accès piétons sur la route des Mimosas, et des dispositifs de prévention (réduction de vitesse pour les véhicules, car route très piétonne en semaine pour les enfants rejoignant les arrêts de bus, et en week-end pour les balades en famille...) ».

Courriers reçus en mairie

M. HERY Philippe, propriétaire de la parcelle B235, route de Sorbède

« ... maintenir un fragment de ce terrain constructible. Dans le précédent PLU, ce dernier était classé en zone UD... le zonage du nouveau PLU... en zone agricole... Nous comprenons les nouveaux enjeux environnementaux... notamment la prise en compte du ZAN... [mais] le maintien de la continuité de l'urbanisation actuelle ne remet pas en cause ces objectifs, mais y contribue au contraire, en favorisant une densification maîtrisée et en comblant les dents creuses du tissu urbain existant... La limite constructible peut donc rester telle qu'elle existait dans le précédent document d'urbanisme, un fossé établissant la limite naturelle entre la zone U et la zone A.



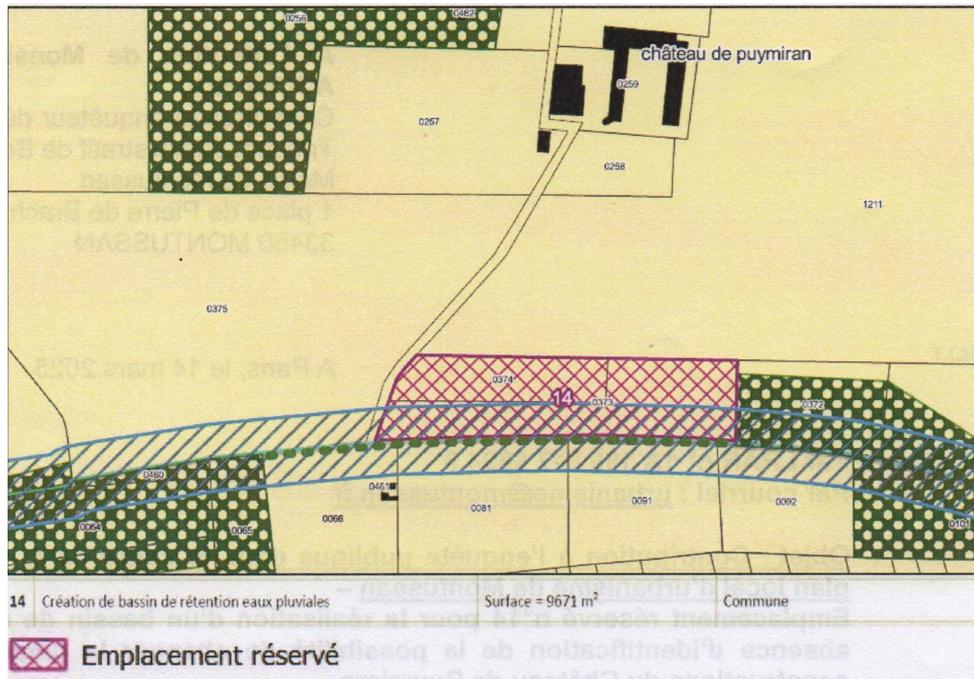
Nous conservons également un accès pour le reste de la parcelle, qui elle sera maintenu agricole, afin de ne pas l'enclaver ».

Mme DESCOMBES Sabine, propriétaire des parcelles B118 et B119 à la Tuilerie,
« Je sollicite un changement de zonage concernant les parcelles agricoles... actuellement inutilisées... à proximité d'habitations, d'infrastructures de transport et d'équipements publics... pour un projet immobilier ou économique... ».

Me CECCARELLI-LE GUEN, avocate associée, conseil de la société SCI Lomarg
« ...propriétaire d'un terrain situé 1 allée de Puymeran... sur les parcelles suivantes...



[autour du Château de Puyméran] le site faisant l'objet d'une protection au titre des sites inscrits... sollicite de faire évoluer le document arrêté afin de supprimer ou déplacer l'emplacement réservé n°14 pour la réalisation d'un bassin de rétention... [qui] empêcherait toute culture maraîchère... envisagée dans le cadre d'un projet d'exploitation agricole...



[et d']identifier tous les bâtiments existants sur le site – y compris la maison de maître – comme étant susceptibles de changer de destination afin de faciliter leur réhabilitation... pour y réaliser un projet d'oenotourisme...».

M. DUCOUSSO Jean-Claude, Président et au nom du Syndicat mixte eaux et rivières de l'Entre-Deux-Mers, « souhaite faire part de ses observations concernant certaines parcelles situées en zone à risque d'inondation avérée... quatre parcelles... (section UC : 1373,1334, 980, 1441) classées UA dans le futur zonage, qui présentent un risque élevé d'inondabilité par un bras secondaire du ruisseau le Courneau... le maintien de ces parcelles en zone urbanisable pourrait entraîner :

- une exposition accrue des biens et des personnes aux inondations ;
- une aggravation des écoulements et du ruissellement en aval, augmentant le risque pour d'autres secteurs;
- un non-respect des orientations de gestion du bassin versant notamment avec le Programme Pluriannuel de Gestion en cours de rédaction.

Nous recommandons donc que ces parcelles soient reclassées en zone inconstructible afin de préserver les milieux naturels et garantir la sécurité des futurs aménagements urbains. Cette mesure serait cohérente avec les principes de prévention des risques et de gestion durable du territoire... ».

Courriers également reçus en mairie en complément des rencontres en permanences de la part de M. ARRAMON, Mme MANEIN et Mme ARNAL/ARNAUD et M. ARNAUD.

3.13 Remise du procès-verbal des observations et mémoire en retour du responsable du projet

Le 28 mars 2025, conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement, après échange oral avec M. le Maire en clôture de l'enquête publique sur son contenu, nous adressons par courriel notre procès-verbal de synthèse des observations écrites ou orales recueillies au cours de l'enquête – cf. annexe.

Datées du 8 avril 2025 les réponses du Maire de MONTUSSAN nous sont adressées :

RÉPONSE EN MÉMOIRE DE LA COMMUNE au procès-verbal de synthèse des observations écrites ou orales du commissaire enquêteur

Dans le cadre de la révision du PLU, la commune de Montussan a souhaité traduire un **projet de développement équilibré**, permettant tout à la fois de répondre aux besoins d'accueil de la population liés à une attractivité du territoire communal indéniable et aux besoins identifiés pour l'accueil de nouvelles entreprises artisanales et de services.

Le projet de la commune dans le cadre du PLU s'est attachée par ailleurs à ce que le développement urbain se fasse dans le respect de la **préservation de son cadre de vie**, mais également de la **prise en compte des risques naturels et des espaces sensibles** de protection.

La commune inscrit son développement dans un cadre de référence supérieur, celui du SCOT, et doit en cela contenir les zones constructibles au sein des enveloppes définies au SCOT.

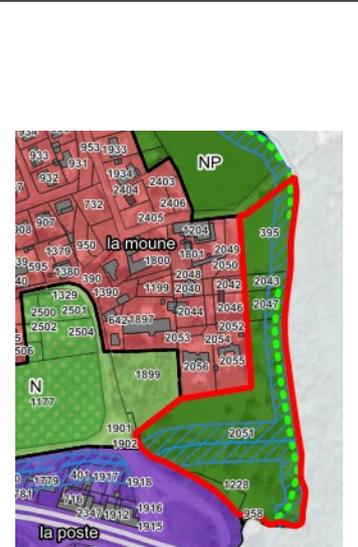
Elle doit par ailleurs, pour répondre aux exigences du SCOT et des lois édictées, **modérer la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers** avec un objectif de réduction de la consommation foncière de ces espaces d'environ 50% au regard de la période antérieure.

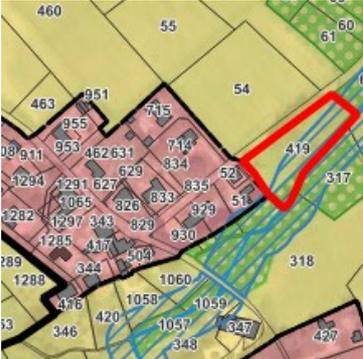
Enfin, la commune a l'impérieuse nécessité de répondre à ses obligations en matière de **production de logements locatifs sociaux** qui représentent actuellement 5,2% du parc total de logements pour atteindre de manière progressive une part attendue de 25% et s'inscrire ainsi dans le respect d'un plan de rattrapage établi par l'État.

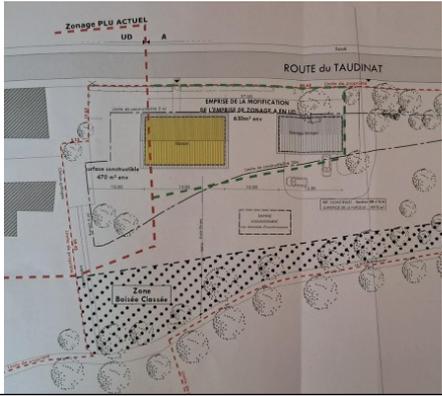
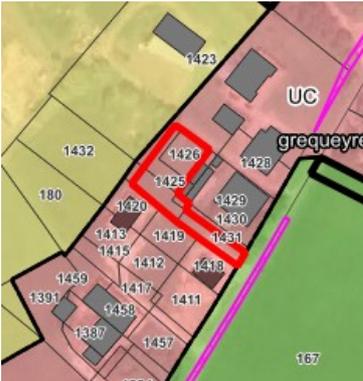
Pour ce faire, outre qu'elle s'est dotée dans son règlement **d'obligations en la matière** (part de logements locatifs sociaux à respecter dans toute opération d'une certaine taille), il s'est avéré indispensable de définir des **zones à urbaniser, accompagnées d'un aménagement d'ensemble, défini dans ses intentions par la collectivité, et faisant une large part à la production de logements locatifs sociaux.**

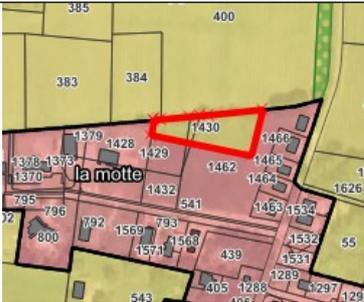
Les réponses proposées à l'examen des demandes de la population issues de l'enquête publique, telles que transcrites ci-dessous, se sont attachées à répondre de manière homogène aux différentes demandes : ainsi une même réponse, favorable ou défavorable, est proposée pour des demandes qui s'inscrivent dans le même cadre (localisation dans l'enveloppe urbaine du SCOT, consommation d'ENAF, risque naturel ...).

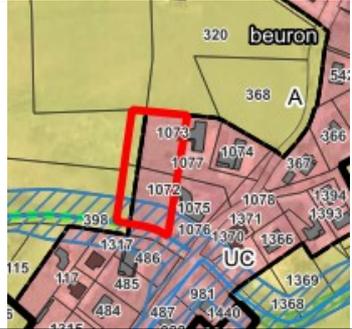
La « réponse des élus » est issue d'une commission ayant eu lieu le lundi 7 avril en présence de 9 élus à la mairie de Montussan. Chaque demande a fait l'objet d'un vote à main levée. Les élus concernés par une demande n'ont pas voté la demande en question.

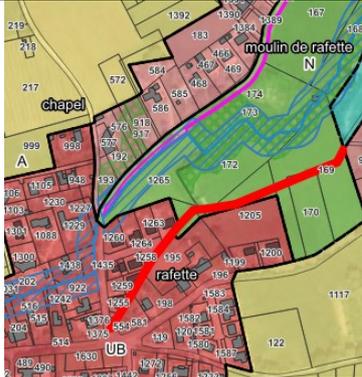
N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
Le mercredi 19 février / 9 visites :			
1	<p>M. GARCIA Jean-François, propriétaire des parcelles 112, 113, 116, 411 et 945 situées 60 route de Caussade, classées en zone A, souhaite un <u>classement en zone constructible</u> avec don de la valeur d'une parcelle à la Commune.</p>	 <p>Surface = 6150 m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Extension en second et troisième rang de constructions sur espace agricole en AOC (non exploité). - Consommation d'ENAF. - Hors enveloppe urbaine définie au SCOT <p>→ Avis défavorable à l'unanimité.</p>
2	<p>M. MIRZAYEV Shahsuva, propriétaire des parcelles 395, 2043, 2047, 2051, 1902, 1228 et 958 situées 8 route de la Poste, classées en zone N, s'était vu refuser une demande pour la <u>construction d'un bâtiment agricole</u> pour une future activité apicole, dont il avait fait l'achat de matériels. Ceux-ci sont actuellement sur la propriété et se dégradent sans stockage adéquat. <u>Renouvelle sa demande assortie d'une possibilité de construction d'habitation</u> pour pouvoir résider à côté de son activité.</p>	 <p>Surface = 2,56 ha</p>	<p>Ne concerne pas tout le périmètre mais absence de précisions.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone NP car espace sensible au plan environnemental (milieux à dominante humide, réservoir de biodiversité – voir carte p165 du RPII). - Hors enveloppe urbaine définie au SCOT - Si le porteur du projet n'est pas agriculteur, un classement en zone N ou A ne changerait rien. <p>→ Avis défavorable à l'unanimité.</p>
3	<p>M. ARTIGA Xavier, propriétaire des parcelles 1740 et 1742, classées en zone N, située à Carsoule, renouvelle sa <u>demande de constructibilité pour 1800 m²</u> en compensation de l'autorisation donnée en 1981 par sa mère, Mme ARTIGA Henriette, pour la traversée du tout à l'égout sur la parcelle 1742. « ... Après en avoir délibéré le Conseil</p>	 <p>Surface des parcelles = 6380 m²</p>	<p><u>Périmètre de la demande à préciser.</u></p> <p>« Afin d'éviter toute incidence directe sur ces espèces d'intérêt communautaire et leurs habitats, des mesures d'évitement ont été mises en œuvre dans le cadre de la révision générale du document d'urbanisme » (p.158 du RP II).</p>

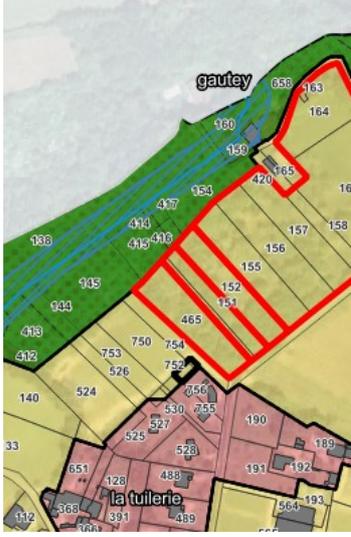
N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
	<p>[municipal du 18 juin 1981] tenant compte de la servitude supportée par le terrain ARTIGA, décide... de donner son avis favorable pour que deux lots, d'environ 2000 m² chacun, deviennent constructibles dans la partie Est de ce terrain... ».</p>	<p>Surface de la demande = 4000 m²</p>	<p><i>« Maintien des parcelles 1740 et 1742 en zone naturelle (N) bien que positionnées au cœur de l'enveloppe urbaine en raison de la présence de l'Agrion de Mercure + ajout d'une prescription autour du ruisseau de Carsoule au titre de l'article R151-31 du CU (secteur avec interdiction de constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général) »</i></p> <p>→ Avis défavorable à l'unanimité.</p>
4	<p>M. BARRERE David, propriétaire de la parcelle 419 classée en partie en zone UD et dans sa plus grande partie en zone A, Route du Taudinat, ex-exploitant agricole devenu salarié agricole : « Compte tenu de la déclivité du terrain et du recul imposé par le ruisseau en fond de parcelle, il est nécessaire que je puisse obtenir un <u>agrandissement de 600 m² environ de la zone de constructibilité</u> vers l'Est de la parcelle... pour implanter ma maison avec un garage en dépendance... ».</p>	 <p>Surface parcelle = 3300 m² Surface demande = 600 m²</p>	<p>- Bien que la demande soit mesurée, cela constituerait une extension linéaire sur une parcelle concernée par un risque inondation.</p> <p>- Consommation d'ENAF (limitée)</p> <p>- Une partie de la demande est actuellement située en zone constructible.</p> <p>→ Avis réservé. A voir selon les capacités en logements.</p>

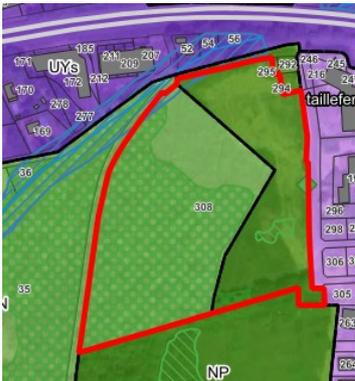
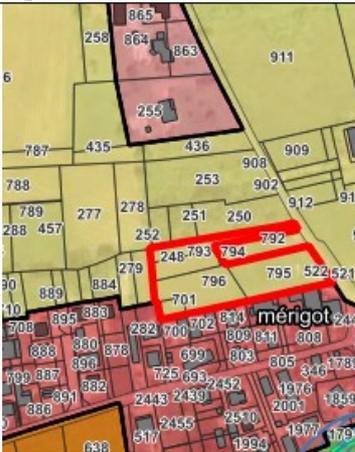
N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
			
5	<p>Mme MOINE Lucile, propriétaire avec M. FRIER Mathias des parcelles classées en partie en UC et en partie en A 1424, 1431, 1433 et 1426 situées 36 Route de Caussade : « Vu que le découpage cadastral actuel n'est pas porté sur le plan de zonage à l'enquête publique, la limite de zonage A et UC est confuse... nous demandons que les parcelles [considérées] soient classées en zone UC. L'emprise au sol de la zone UC est de 30 % ce qui est peu par rapport au « caractère central d'habitat » que la ville a souhaité...<u>nous demandons une emprise au sol de 60 %</u>. OU si l'emprise reste à 30 %, nous demandons que les piscines, garages, annexes à l'habitation soient exclues de l'emprise... ».</p>	 <p>Surface = 840 m²</p>	<p><u>Question réglementaire.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'emprise est bien en zone UC. - Concernant l'emprise au sol autorisée (mais aussi le coefficient de non imperméabilisation), c'est un choix de la commune pour ne pas avoir une sur-densification du tissu urbain, en lien avec la problématique de gestion des eaux pluviales. <p>→ Il n'est pas possible de sortir les annexes de l'emprise et difficile de modifier le % d'emprise au sol (cohérence des différents zones). En revanche, il pourrait être envisagé de réduire un peu, en zone UC, le diamètre du cercle d'inscription des espaces de pleine terre (de 12 à 10 mètres de diamètre).</p>

N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
6	<p>M. SI-ALI Thibaut et Mme LERET Lucie, propriétaires de la parcelle 1131 située 15 av. de la Chapelle, lieu-dit Picot, classée en zone A, souhaitent y développer un projet agricole et avaient obtenu un certificat d'urbanisme opérationnel en 2023 pour un bâtiment agricole. Hors le terrain, après débroussaillage, s'est avéré « un important dépôt de déchets et matériaux polluants... » ne permettant plus le projet agricole initial. « Dans ce contexte, nous souhaiterions ... un <u>reclassement de notre terrain en zone constructible...</u> [dans le cadre d'une continuité urbaine existante... d'une localisation adaptée à la construction...] : [réseaux existants], d'un enracinement local et un engagement pour la Commune... [famille avec 2 enfants en bas-âge], d'un projet de rapprochement familial...».</p>	 <p>Surface = 1410 m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Parcelle isolée (même en prenant en compte la demande voisine – n°18) au sein de l'espace agricole. + terrain pollué - Consommation d'ENAF. - Hors enveloppe urbaine définie au SCOT <p>→ Avis défavorable à l'unanimité.</p>
7	<p>M. LARRICQ Christophe, domicilié 5 Allée de Lamotte, propriétaire des « ...parcelles 1428, 1429, 1430 et 1462 qui étaient totalement en zone constructible. Une révision du PLU en 2010 a créé une zone agricole de 2540 m² sur ces 4 parcelles. Ayant un projet éventuel d'aménagement pour mes enfants je souhaiterai <u>que ces parcelles redeviennent constructibles en totalité...</u> ».</p>	 <p>Surface = 2700 m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bien que pouvant paraître à 1^{ère} vue « logique » par rapport à la délimitation de la zone, ce secteur a déjà fait l'objet d'une réflexion pour enlever la partie sud, qui consomme déjà des ENAF alors que les parcelles 1429, 1432 et 1462 ne sont pas bâties. Le Maire a souhaité la conserver. On ne va pas l'étendre au-delà. - Hors enveloppe urbaine définie au SCOT.

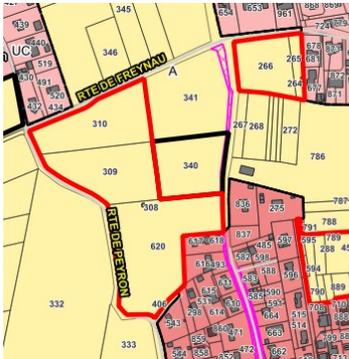
N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
			<p>- Consommation supplémentaire d'ENAF. → Avis défavorable à l'unanimité.</p>
8	<p>M. SIMON Didier, 50 Route de Peyron, en copropriété avec son frère pour les parcelles 353, 449, 450, 1288, 1289, classées en zone A, <u>demande leur constructibilité</u> pour l'habitation de ses enfants. Est jointe à sa demande celle de sa voisine Mme CONTE Marcelle, propriétaire de la parcelle 354, classée en zone A également : « ... Sa modification en zone constructible [réseaux existants] me permettrait de me rapprocher de ma mère habitant 36 Route de Peyron, Mme CONTE Odette âgée de 92 ans qui pourrait ainsi bénéficier d'une visite quotidienne... ».</p>	 <p>Surface = 1,026 ha</p>	<p>- Hors enveloppe urbaine définie au SCOT (à l'exception des parcelles 1289 et 1288). - Consommation importante d'ENAF → Avis défavorable à l'unanimité.</p>
9	<p>Mme MOUNIER, résidant au 70bis route de la Caussade, avait demandé un changement de zonage pour les parcelles 1072 et 1073, <u>de A en UC</u>. Le projet du nouveau PLU intègre ces parcelles en zone UC.</p>		<p>RAS. Parcelles situées en grande partie en zone UC.</p>

N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
Observation déposée durant la semaine 9			
	Au nom du Groupe de citoyens, pour des déplacements cyclables sécurisés sur notre commune, avec 3 photos aériennes localisant différentes emprises préconisées :		<p><u>Demandes d'ajouts d'emplacements réservés (ER)</u></p> <p>Les tracés devront être affinés et les destinataires validés (entre la commune et la communauté de communes notamment).</p>
10	1. « Prévoir un emplacement réservé pour piste cyclable de la route de Caussade au parc de Courrège afin de cheminer dans un endroit sécurisé »		<p>Avis favorable à l'unanimité.</p>
	2. « Prévoir un emplacement réservé pour piste cyclable et piéton de la route de Caussade au parc de Courrège afin de cheminer dans un endroit sécurisé pour accéder au bourg et collège »		<p>Avis favorable à l'unanimité.</p>
	3. « Prévoir des emplacements réservés en vue de l'élargissement de la Route de Lalande et emprise pour un rond-point »		<p>Avis favorable à l'unanimité.</p>

N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
Le mardi 4 mars / 9 visites			
11	<p>M. GRAZIANO Eric, représentant l'indivision Georges LACROIX, propriétaire des parcelles 151, 155, 156, 157, 158, 166 et 464 situées Route de Sorbède, <u>demande de changement de zonage de A en zone constructible</u>, également pour les parcelles de l'indivision FAZILLEAU - 465 - et de la famille BAUDET - 152.</p> <p>Il s'agirait de prolonger « un ensemble de terrains qui ont été considérés comme constructibles et des maisons y ont été édifiées de longue date... La route de Sorbède est étroite... une bande de terrain... [serait cédée] suffisante pour permettre aux véhicules de disposer d'un lieu de parking provisoire d'attente... hormis le réseau collectif d'assainissement... sont présentes... l'électricité, l'eau, le téléphone... si des dépenses devaient être engagées, nous pourrions participer au financement... le caractère paysager de la zone pourrait être maintenu, sachant que les terrains sont couverts de nombreux chênes...zone non inondable... cette zone n'est pas du tout protégée contre les tentatives d'intrusion... la zone agricole [a subi] un apport de pierres calcaires</p>	 <p>Surface totale = 3,7 ha</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Hors enveloppe urbaine définie au SCOT - Bien que non exploitées, parcelles constitutives de l'espace agricole et classées en AOC. - Consommation très importante d'ENAF <p>→ Avis défavorable à l'unanimité.</p>

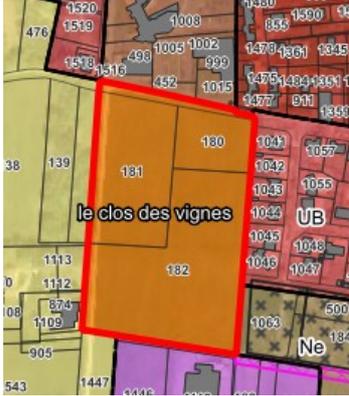
N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
	qui a complètement dénaturé son sol... les apports de déchets sauvages ont fini de réduire la qualité de son sol... ».		
12	<p>M. RAGONNAUD, fondé de pouvoir, et M. BEYLARD, expert-comptable, pour le compte de M. WALTON Franck, SCI Domaine de Taillefer propriétaire de « la parcelle ZB 308, issue de ZB 224... qualifiée A et N à ce jour, et NP dans le projet PLU ».</p> <p>Souhait « aujourd'hui de poursuivre le développement [de la <u>zone d'activités</u>] en <u>tout ou partie restante</u>... les travaux de réseau, d'accès, et voirie sont aujourd'hui réalisés et fonctionnels... S'il est besoin de procéder à une compensation de zone, [détention d'] un terrain de 2 ha... proche du stade... situé sur la commune de Beychac et Cailleau... ».</p>	 <p>Surface totale = 5,92 ha</p>	<p>Ne concerne peut-être pas toute la parcelle 308, mais quoi qu'il en soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une zone humide a été identifiée sur toute la frange ouest de la zone UY de Taillefer. Espace sensible au plan environnemental. - Hors enveloppe urbaine définie au SCOT - Consommation très importante d'ENAF <p>→ Avis défavorable à l'unanimité.</p>
13	<p>M. NUNES Philippe, exploitant agricole, formule 3 demandes :</p> <p>1. <u>Reclasser de zone A les parcelles 248, 279, 701, 793, 794 et 796 en zone constructible</u> en « continuité de la zone UB... [avec] accès à l'ensemble des réseaux... ». Mention est faite de l'avis défavorable de l'INAO et de constructions récentes en zone UB qui « enclavent mes parcelles... La législation en termes d'épandage phytosanitaire rend l'exploitation agricole de ces</p>	 <p>Surface = 6150 m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Espace agricole en AOC (bien que tout ou partie des vignes ait été arraché). - Consommation d'ENAF. - Hors enveloppe urbaine définie au SCOT <p>→ Avis défavorable à l'unanimité.</p>

N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
	<p>parcelles impossible... [car] les 3/4 de ces parcelles ne peuvent être traitées en fonction des molécules utilisées...par ailleurs ... j'ai planté des haies... créé des zones tampons en achetant des bois (parcelles 250 à 252), créé des zones de 10 à 20 m limite riverains en arrachant de la vigne, [fait l']acquisition d'une parcelle de 5000 m² en dehors de zone urbaine pour replanter la vigne arrachée et continuer mon activité... ».</p>		
	<p>2. <u>Reclasser « de la zone A en zone AUy une partie de la parcelle 340... située en face de mon bâtiment d'exploitation (parcelle 786)... [afin] de diversifier l'activité de mon exploitation et de trouver de nouvelles sources de revenus [en développant] les circuits courts et la vente directe des vins à la propriété... [en faisant] 1 bâtiment de 1000 m² avec 500 m² de panneaux photovoltaïques... [soit] 500 m²... [pour] stocker du vin et créer une zone d'habillage et de commercialisation en face du chai existant ». Le reste du bâtiment pour « stocker du matériel de culture et des matières sèches ».</u></p>	 <p>Surface = 7180 m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Espace agricole en AOC. - Consommation d'ENAF. - Hors enveloppe urbaine définie au SCOT <p>→ Avis défavorable à l'unanimité.</p>

N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
	<p>3. « Demande de protection des parcelles viticoles. Le schéma ci-dessous est extrait du plan de zonage. La zone en rouge représente l'ensemble de mon vignoble : Afin de préserver l'activité agricole de mon exploitation, et pour éviter d'accentuer l'enclavement du reste de mon vignoble, je souhaite que les parcelles 253, 256, 258, 264, 265, 266, 288, 308, 309, 310, 436, 457, 594, 595, 620, 710, 790, 884, 887, 889, 890, 894 et 897 conservent leur caractère agricole soit en totalité soit a minima avec une bande de 20m de large touchant les limites de mon exploitation ainsi qu'une obligation de planter une haie en limite de propriété, ce qui permettrait d'avoir une DSR [Distance Sécurité Riverains] convenable ». « Pour les parcelles 264 à 266, ces terres agricoles ont été remblayées par 5000 m³ de déchets en remblais les rendant ce jour inutilisable pour du terrain à bâtir. Pour retrouver leur caractère agricole, les 5000 m³ de déchets devraient être retraités. Merci d'y attacher une attention particulière ».</p>		<p>Ce sont les terrains situés en zone constructible (U) qui ont une obligation de se tenir à distance de la limite séparative et/ou de planter une haie.</p> <p><i>« Lorsque la parcelle constructible jouxte ou une parcelle plantée en vigne, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 m de la limite séparative ; ce recul étant porté à 5 m en cas de plantation d'un écran de végétation en limite de parcelle ».</i></p> <p>Déchets de remblais : ce point n'est pas du ressort du PLU.</p>

N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
14	<p>M. VALLEE Alain, accompagné de sa fille Jeanne, propriétaires avec ses autres enfants « d'un ensemble de parcelles de 1380 à 1395 et 978, 1099, 1101 situées route d'Yvrac », classées en zone UD dans le PLU actuel et prévues en zone A dans le projet de révision pour les parcelles non bâties 1381, 1383, 1384, 1385, 1391, 1392, 1393, 1394, 1395, 1099, 1101, avec un zonage d'espace boisé classé/EBC pour ces deux dernières.</p> <p>La demande consiste à <u>maintenir ces parcelles en zone constructible</u>, le classement en zone A/agricole ne correspondant pas « aux termes de l'article 5.151-22 du code de l'urbanisme... Peuvent être classées en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».</p> <p>« Pour fonder son déclassement en zone A, la commune a indiqué dans son rapport de présentation « justification des choix retenus » en page 150 que cette rétrocession est opérée pour les parcelles « en contact avec une zone agricole et non bâtie »... [cette unité foncière] « est</p>	 <p>Surface = 8120 m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - La demande n'est pas incohérente du point de vue du périmètre de la zone UC. - Néanmoins, ces parcelles sont classées en AOC et sont en grande partie identifiées comme agricole au référentiel d'occupation des sols OCS GE (voir illustration ci-après). - Elles constituent de fait de la consommation d'espace agricole et leur classement en zone A, à minima pour les parcelles 1381, 1383, 1385, 1391 et 1392p, se justifie pleinement. - Les autres parcelles, qui se situent côté est, sont difficilement accessibles (dans le virage avec la présence d'un emplacement réservé qui grève les potentiels accès + talus). - L'EBC recouvre bien des arbres (photo ci-après) :   <p>En strié l'AOC En aplats l'OCS GE (en jaune l'espace agricole, en violet,</p>

N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
	<p>pourtant entourée de parcelles bâties si bien qu'un classement en zone agricole constituerait un pastillage agricole au sein d'une zone bâtie.</p> <p>La question est posée également sur la justification du classement en EBC, les parcelles concernées ne faisant pas « partie d'une trame verte ou d'une zone naturelle remarquable pour laquelle une protection particulière serait à prévoir ».</p>		<p>usage résidentiel)</p> <p>→ Avis défavorable pour les parcelles à l'Ouest. → A étudier si accès cohérents et sécurisés pour les parcelles à l'Est (au droit de la limite entre les parcelles 1384 et 1385) et selon le potentiel logements restant.</p>
15	<p>M. CAPDEVILLE Nicolas, « ... propriétaire d'une maison au 80 bis route de Sorbède, je souhaiterai la révision du statut de mon terrain... parcelle composée en 2 lots (752 et 756)... afin d'homogénéiser » son zonage en zone constructible.</p>	 <p>Surface = 270 m²</p>	<p>- Le projet de zonage de la révision du PLU reprend déjà la délimitation de l'actuelle zone UD en se calant sur les parcelles existantes (voir illustration ci-après).</p> <p>→ Avis défavorable à l'unanimité, pour éviter un second rang de construction au contact de l'espace agricole (la construction existante a déjà un jardin, des annexes, une piscine et un large espace pour le stationnement).</p>  <p>En vert le zonage du PLU actuel En rouge la demande En aplat rose, la zone UC au projet de révision</p>

N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
16	<p>L'Association « Zone 1AU Clos des Vignes » souhaite « voir intégrées dans l'OAP Clos des Vignes » les propositions suivantes :</p> <p>« Densité maximale [de] 100 logements...[des] constructions uniquement en rez-de-chaussée en périphérie du lotissement et éventuellement du R+1 en partie centrale... Pas de présence de chiens (Brigade canine) sur le site... un plan de prévention (eaux pluviales) adapté pour tenir compte des habitations en contrebas situées rue de la Garosse... une clôture lotissement rigide de 2m de hauteur sur toute la périphérie... [un] espace végétalisé de 20 m de large... sans aménagement ni équipement, fermé avec accès uniquement pour l'entretien, essences d'une hauteur entre 2 et 3 m maximum avec feuilles persistantes, clôture de séparation des riverains jouxtant le lotissement [avec] récupération par le riverains des 1,50m de servitude leur appartenant, prise en charge par le constructeur du retrait des clôtures et haies existantes, pose par le constructeur d'une clôture de 1,50m entre chaque propriété, plantation par le constructeur d'une haie entre la clôture et l'espace</p>		<p>L'OAP prévoit toute une série de prescriptions pour l'insertion paysagère du projet (forte végétalisation, traitement qualitatif des interfaces) et notamment sa bonne intégration dans le site existant.</p> <p>De plus, la gestion des eaux pluviales a aussi été largement intégrée dans le projet, entraînant une moindre imperméabilisation du site mais de facto, une densité plus importante des constructions (en hauteur).</p> <p>La programmation prévue, déjà réduite par rapport aux réflexions initiales, intègre la faisabilité financière de l'opération, qui intègre un équipement public et des logements de gendarmerie (mais pas de chenil, qui est prévu à l'écart dans la zone 1AUy).</p>

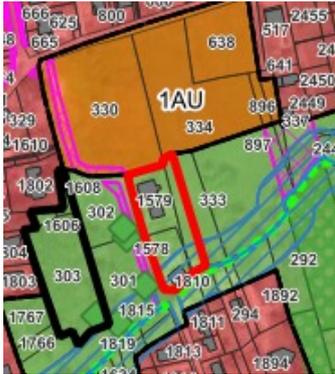
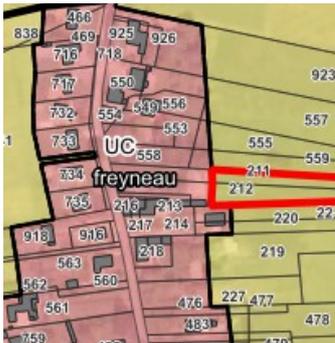
N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
17	<p>végétalisé ».</p> <p>M. ALLARD Guillaume, Mme ALLARD Marion et leurs enfants, propriétaires des « parcelles cadastrées section A 1270, 1272 (1268, 1364). Nous pensons que cette affectation de zone [agricole] ne correspond plus aux critères actuels de classement. Ces parcelles nues, situées entre deux maisons... possèdent deux accès directs à la route ». Nous avons pour projet « la construction d'une seule et unique habitation familiale »</p>	 <p>Surface = 2610 m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Parcelle isolée au sein de l'espace agricole. - Consommation d'ENAF. - Pas de zone urbaine à proximité. - Hors enveloppe urbaine définie au SCOT <p>→ Avis défavorable à l'unanimité.</p>
18	<p>M. PEYREY Laurent, « propriétaire... d'un terrain... situé Lieu-dit Picot... parcelle 339... classée à ce jour en zone agricole. Porteur d'un projet immobilier je souhaiterai construire une maison. ... ce terrain est adossé à des habitations déjà existantes qui se situent Impasse Picot ... il existe des constructions [sur] la commune d'Yvrac adjacente à l'avenue de la Chapelle ... » et je dispose d'« un courrier du SDEEG... qui mentionne que ce terrain est bien desservi... l'assainissement public est bien présent avenue de la Chapelle, voie qui dessert mon terrain ».</p>	 <p>Surface = 2110 m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Parcelle isolée (même en prenant en compte la demande voisine – n°6) au sein de l'espace agricole. - Consommation d'ENAF. - Hors enveloppe urbaine définie au SCOT <p>→ Avis défavorable à l'unanimité.</p>

N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
19	<p>M. ARNAUD Claude, en indivision avec ARNAL/ARNAUD Hélène, propriétaire des parcelles 369, 1097 et 1099 classée en zone N et comprenant pour partie un espace boisé classé, souhaite un reclassement de ces terrains en zone constructible en lien avec « le développement des constructions sur la même rue..., la création du lotissement Le Postillon à proximité, le réseau d'assainissement longeant la parcelle, le terrain ayant perdu son caractère boisé ».</p>	 <p>Surface = 4870 m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Parcelle isolée au sein de l'espace naturel. Réservoir de biodiversité (carte p. 165 du RP II). - Consommation d'ENAF. - Pas de zone urbaine à proximité. - Hors enveloppe urbaine définie au SCOT. <p>Si la parcelle a perdu son caractère boisé, cela veut dire que l'EBC présent (au PLU de 2007) n'a pas été respecté.</p> <p>→ Avis défavorable à l'unanimité.</p>

N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
Le vendredi 14 mars / 14 visites			
20	<p>M. ALFA Grégoire, résidant 19, Allée de la Raffette, « ... Ce projet de construction [Clos des Vignes] va être face à mon habitation, qui est située à l'angle Sud-Ouest de ce projet... L'Allée de la Raffette est privée... je souhaite une clôture rigide occultante sur tout le long de l'Allée... ainsi que sur le côté Sud du projet, des habitations en Rdc sur tout le pourtour du projet, des habitations en R+1 en partie centrale, une densité ... limitée à 100 logements, une bande végétalisée de 15 m sur tout le pourtour du lotissement ».</p>		<p>L'OAP prévoit toute une série de prescriptions pour l'insertion paysagère du projet (forte végétalisation, traitement qualitatif des interfaces) et notamment sa bonne intégration dans le site existant.</p> <p>De plus, la gestion des eaux pluviales a aussi été largement intégrée dans le projet, entraînant une moindre imperméabilisation du site mais de facto, une densité plus importante des constructions (en hauteur).</p> <p>La programmation prévue, déjà réduite par rapport aux réflexions initiales, intègre la faisabilité financière de l'opération, qui intègre un équipement public et des logements de gendarmerie.</p>
21	<p>M. DUBOIS Jean-Michel, propriétaire des parcelles 533, 527 et 534 en zone UD dans le PLU actuel avec une classification en zone N de la partie sud de la parcelle 527 dans le projet de PLU souhaite « que me soit accordé et conservé ... l'autorisation à la construction... acceptant une cote de surélévation pour construire (dalle à 28.8 NGF)... Ma maison n'a jamais été inondée, simplement du ruissellement sur mon terrain et ma piscine, quand... les maisons route de Caussade ont été inondées de plus d'une mètre de hauteur, et sur ces mêmes terrains, plusieurs</p>	 <p style="text-align: center;">Surface = 4180 m²</p>	<p>- Ce secteur est pourtant pointé par la DDTM dans son avis sur le PLU :</p> <p>« En outre, on constate un report parfois inexact de la zone définie par l'étude hydraulique dans le zonage du PLU. C'est le cas notamment dans le secteur du Moulin de Pelet où le PLU minimise la zone inondable définie »</p> <p>→ Avis défavorable à l'unanimité pour une extension de la zone U. Le secteur pourrait même connaître une réduction de la zone UC et/ou une extension de la bande inconstructible liée au caractère inondable du secteur.*</p> <p>A rapprocher avec les demandes n°32 et 43.</p>

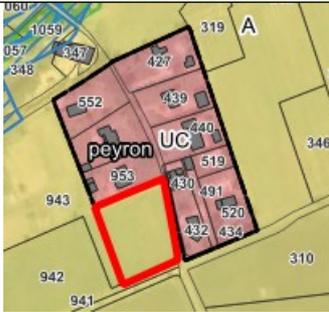
N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
	<p>permis ont... été accordés avant la future prise d'effet du PLU ».</p>		
22	<p>Mme PELLETIER-ARDOUIN Carole propriétaire en indivision avec son frère PELLETIER Bertrand, signifie leur « opposition au projet du nouveau PLU de déclassement des parcelles C1168, C1496 et C1175... en zone N alors qu'elles sont <u>classées actuellement en zone urbaine... constructibles</u> à vocation centrale d'habitat... zone UA... Nous n'avons trouvé mention d'aucun critère écrit... qui justifie le choix de notre terrain en zone naturelle. Pouvez-vous nous le justifier ?. Notre terrain figure dans le potentiel de densification : zonage en rouge page 22 (du Rapport de présentation Tome 0 – Résumé non technique du projet de PLU ».</p>	 <p>Surface = 4190 m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - En effet, cette parcelle avait été retirée en raison de difficultés à y accéder. - Une mare est présente sur la partie nord de la parcelle 1175. → Avis à déterminer si possibilité d'accès et en fonction des résultats d'une investigation zone humide.
23	<p>Mme ABADIE Julie, pour la SCI la Sororie, 18 route de Sorbède, «Notre propriété, actuellement en partie classée en zone constructible (sur parcelle C 287), comprend une maison d'habitation et une dépendance. Une <u>emprise constructible supplémentaire</u> subsiste et nous comptons précisément l'utiliser pour agrandir notre maison. Ce projet d'extension... permettrait d'accueillir notre mère dans un logement</p>	 <p>Surface = 1290 m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bâties situés en discontinuité de la zone UB au Nord. - A noté que la parcelle 1863p, un peu plus au Nord, n'a été conservée qu'en raison d'un PC valide, sinon elle aurait été aussi retirée. → Avis défavorable à l'unanimité pour l'établissement d'une zone U mais réfléchir à l'identification d'un changement de destination pour la dépendance. - On rappellera que le règlement de la zone N autorise les

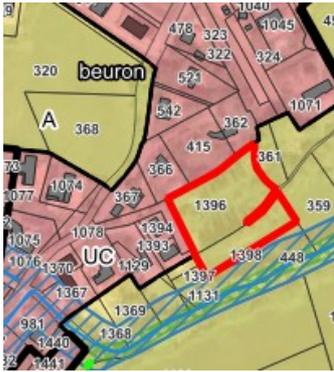
N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
	adapté... Ma sœur occuperait la maison principale, tandis que je continuerais à résider dans la dépendance... Nous ne comprenons pas cette requalification (en zone N), d'autant que notre terrain est déjà bâti et que la configuration des lieux ne justifie pas une telle décision».		extensions (limitées) des habitations.
24	<p>M. MERCIER Serge, propriétaire de la parcelle 250 :</p> <p>« Notre maison initialement classée en zone Nh comprend actuellement trois logements. Nous souhaiterions éventuellement faire aménager un ou deux logements. La classification en N le permet-elle ? Sinon serait-il préférable de [la] classer... en changement de destination ? Ce projet de logement serait-il compatible avec un classement en zone Uy ? ».</p>	 <p>Surface = 2400 m²</p>	<p>- Le secteur Nh du PLU actuel avait été créé pour permettre une extension mesurée des constructions existantes. <u>Le règlement de la zone N au PLU révisé permet ces extensions sur l'ensemble de la zone N</u> (évolution du code de l'urbanisme). La zone N autorise :</p> <ul style="list-style-type: none"> « - <i>L'extension des bâtiments d'habitation dans la limite de 30% de la surface de plancher du bâtiment existant (l'emprise au sol initiale du bâti existant est appréciée à la date d'approbation du PLU).</i> - <i>La surélévation des bâtiments d'habitation dans la limite de la hauteur autorisée.</i> - <i>La construction d'annexes à l'habitation. La superficie maximale de l'ensemble des annexes (hors piscine) ne devra pas excéder 80 m².</i> - <u>Un classement en zone UY</u> serait de nature à bloquer l'installation de nouveaux logements (<i>autorisés uniquement si destinés au logement de l'exploitant et des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone.</i> <p>→ Possibilité d'identifier un</p>

N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
25	<p>M. LABADIE Pascal et Mme LABADIE Liliane, ne comprennent pas « les raisons pour lesquelles les parcelles 1578, 1580 et 1581 constructibles jusqu'alors soient passées en zone naturelle... Aucune justification n'a été apportée pour le classement de ces parcelles en zone naturelle... la parcelle 1578 est la seule sur le côté droit de la Route des Mimosas à ne pas être construite et la parcelle 1580 est collée aux maisons déjà présentes... Dans un autre registre, suite aux recommandations de la mairie, les promoteurs du Clos Mérigot... nous avaient promis que la route du secteur B n'arriverait pas à l'angle de la parcelle 1579 ».</p>	<p>Localisation de la demande</p>  <p>Surface = 3150 m²</p>	<p>changement de destination.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour l'ensemble du secteur, volonté de préserver les abords du ruisseau de Carsoule, risque inondation, présence d'espèces protégées, enjeu lié à la trame verte et bleue locale. <p>Extrait p 159 du RP II</p> <ul style="list-style-type: none"> - Néanmoins, la bande en question est déjà en partie bâtie. Une zone U pourrait être délimitée dans le prolongement de la zone 1AU afin de pouvoir bâtir la dent creuse mais hors de la bande inconstructible liée au ruisseau. → Avis favorable à l'unanimité.
26	<p>Mme et M. RABA Dominique, résidant 65 rue de Sorbède, souhaite « que les parcelles B211, B212 et B2132 aujourd'hui classées agricoles <u>deviennent parcelles urbanisables</u> ».</p>	<p>Localisation de la demande</p>  <p>Surface = 3720 m²</p>	<p>Vérifier la demande, nous n'avons pas pu identifier la parcelle B2132.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parcelles agricoles en AOC. - Consommation d'ENAF - Hors enveloppe urbaine définie au SCOT - Extension non cohérente avec le zonage. <p>→ Avis défavorable à l'unanimité.</p>

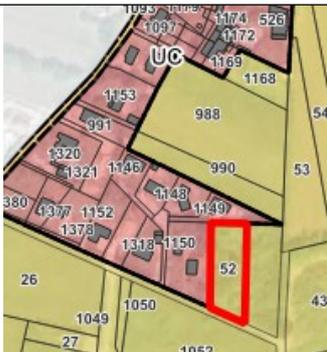
N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
27	<p>MM. TROUILLET Marc et TROUILLET Xavier, demandent « <u>la conservation de la parcelle B840 en zone constructible...</u> Lors de la construction de l'allée commune (parcelle B841) pour desservir les parcelles B839 et B840, ... ENEDIS nous a demandé de financer une extension du réseau électrique, lors de la construction de la maison d'habitation sur la parcelle B839 (2018). L'extension de réseau d'eau potable a été prévue et financée à l'époque pour la parcelle B840... Par ailleurs, lors de l'arrêt de l'Indivision (fratrie Trouillet) en 2017, nous avons payé des droits de frais de partage basés sur le prix de terrains constructibles pour les parcelles B839, B840 et B841 ».</p>	 <p>Surface = 2480 m²</p>	<p>- Parcelle classée en AOC mais occupée par quelques boisements épars et considérée comme déjà artificialisée à l'OCS GE. - Pourrait être considérée comme faisant partie de l'enveloppe urbaine. → Avis réservé selon les capacités en logements restantes.</p>
Lundi 17 mars			
28	<p>M. NERIN, « Nous souhaiterions que soit fait mention au règlement par zone du PLU de la possibilité de faire moins de deux places [de stationnement] par logement en ce qui concerne les logements sociaux (comme le permet le code de l'urbanisme). Serait-il possible également de compléter la règle relative au stationnement en zone 1AU en spécifiant que pour les logements seniors 1 place /logement pour les T2</p>	<p>Voir règlement</p>	<p>La commune veut s'assurer que l'opération comprendra suffisamment de places de stationnement pour éviter tout désordre lié à du stationnement « sauvage ». → Avis défavorable à l'unanimité -maintien du règlement en l'état.</p>

N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
	pourra être admise ».		
29	<p>Anonyme, « Dans le règlement de la zone A est-il possible de rajouter dans le paragraphe « Occupation et utilisation des sols autorisée sous conditions » que <u>seules les productions agricoles produite sur la propriété peuvent être transformées et commercialisées sur celle-ci</u>. Et que les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles soient autorisées dès lors qu'elles sont dimensionnées et justifiées ».</p>	Voir règlement	<p>Il pourrait être ajouté à l'intitulé présent au règlement : « - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles provenant exclusivement des parcelles situées sur la commune, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, ... » → Ajout validé à l'unanimité</p>
Mercredi 19 mars (matin)			
30	<p>Association Trait d'Union n° W332009352 7, Allée de la Rafette : « Notre préoccupation principale concerne l'augmentation brutale du nombre d'habitants (lotissements route de la Rafette, de Mérigot et collège avec 270 EH et de son incidence sur la ressource en eau potable (déjà déficitaire sur la commune), l'assainissement, le ruissellement et la circulation routière. OAP Clos des Vignes ; Le SCOT prévoit un espace tampon d'au moins 10 m de large et végétalisé non clôturé pour la circulation des animaux sauvages le long de l'Allée de</p>	OAP zones 1AU	<p>- Capacités réseaux : 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. Concernant l'eau potable, des rencontres avec le SIAO (Syndicat d'alimentation en eau) sont prévues pour remédier au problème (qui concerne tout l'Entre-deux-Mers). - Le SCOT préconise des « espaces de transitions » entre les espaces bâtis et l'espace agricole. L'OAP prévoit une interface végétalisée. Le chemin de la Raffette est hors périmètre de la zone 1AU et les parcelles 139 et 140 (elle pourrait</p>

N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
	<p>la Rafette (axe Nord-Sud) en face de la zone agricole, ce qui nous paraît indispensable. Le Nord de ce vaste terrain qui est en déclivité et reçoit toutes eaux pluviales et de ruissellement (Rte de la Rafette) devrait également être largement végétalisé. L'artificialisation côté RN89 (Grand Frais...) va accentuer le phénomène. L'accès à ce terrain (peut-être à sens unique ?) ne devrait pas être placé entre les écoles élémentaire et maternelle mais plus bas (à l'Est) route de la Rafette. D'autre part, et pour être en harmonie avec le bâti existant... les constructions futures ne devraient pas dépasser 7 m à l'égout du toit et 9 m au faîtage.</p> <p>La station d'épuration dysfonctionne depuis 2014 et la CDC prévoit une mise en conformité effective en juin 2025.</p> <p>Lieu-dit La Poste : Que deviennent les équipements sportifs (terrain de foot et bâtiment des vestiaires et salle de réunion) ? ».</p>		<p>faire l'objet d'un EBC ?), concomitantes à l'Ouest, sont boisées et non clôturées (permettant le passage de la faune).</p> <ul style="list-style-type: none"> - La gestion de l'eau pluviale est pleinement intégrée à l'OAP et au règlement de la zone 1AU. - Les principes de voiries pourront être modulés selon les contraintes techniques. - La hauteur des constructions a été adaptée au contexte environnement en prenant bien soin de ne pas créer de vis-à-vis avec les constructions existantes. - En ce qui concerne les équipements sportifs, des solutions alternatives sont envisagées pour installer les terrains de football à proximité des autres infrastructures existantes (écoles, collège, city-stade).
Mercredi 19 mars (4ème et dernière permanence / après-midi)			
31	<p>Mme et M. MANEIN, propriétaires de la parcelle 943 en zone agricole souhaitent « faire une <u>demande afin de changer la vocation de ce terrain</u>. Mes parents ont cessé l'exploitation de ces terres sur</p>		<ul style="list-style-type: none"> - Parcelle en AOC non plantée et au contact d'habitations. Une extension de la zone UC, d'un point de vue uniquement spatial, ne semblerait pas incohérente, mais : - Consommation d'ENAF - Hors enveloppe urbaine définie

N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
	<p>la commune, il y a 3 ans maintenant pour diverses raisons. La raison principale était la difficulté à faire cohabiter une zone urbaine UD et une exploitation viticole qui subit de nombreux traitements phytosanitaires. Nous avons eu de nombreuses plaintes du voisinage et donc décidé d'arracher ces vignes ».</p>	<p>Surface = 3730 m²</p>	<p>au SCOT → Avis défavorable à l'unanimité.</p>
32	<p>Mme et M. FRANCKE, « Nous sollicitons le <u>maintien des parcelles (1396 et 1398) en zone constructible</u> en continuité des parcelles dont nous sommes propriétaires et qui sont déjà construites. Ceci permettrait d'assurer un petit patrimoine pour l'avenir de notre fille Sabine... très handicapée âgée de 59 ans ».</p>	 <p>Surface = 5630 m²</p>	<p>- Fait partie des secteurs à risques inondation à moyen et long terme. - Second ou troisième rang de construction.</p>  <p>Extrait carte RPI issue du schéma de gestion et restauration des réseaux hydrographiques p69</p> <p>→ Avis défavorable à l'unanimité, l'ensemble des parcelles situées en zone à risque ont été retirées des zones constructibles.</p>
33	<p>Mme FONTENEAU Sylvie, « Je suis propriétaire au 8 Allée Hubert des parcelles D312 et D319... Je ne comprends pas pourquoi la parcelle 312 ne soit pas restée en totalité en zone UC (ex UD) d'autant plus qu'il n'y a pas d'arbre. Pour quelle raison la 319 (avec des</p>	 <p>Surface = 1160 m²</p>	<p>C'est une question de cohérence du zonage. Afin d'éviter un pastillage, les parcelles 318, 319, 962 et 963, toutes boisées, ont été classées en agricoles mais avec un EBC. Concernant la parcelle 1032, elle a été délimitée en zone UC pour maintenir la continuité entre les 2</p>

N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
	<p>arbres) est passée en agricole (en comparaison avec la 1032 restée en UC où il n'y a d'ailleurs pas d'arbre ? Je ne suis pas opposée au fait que cette parcelle ne soit plus constructible, par contre je ne souhaite pas qu'elle soit classée en Espace Boisé à conserver [EBC/espace boisé classé]».</p>		<p>secteurs urbanisés, avec un EBC là encore pour protéger les boisements existants.</p>  <p>Sur la photo satellite du secteur, on observe clairement les boisements qui font l'objet d'un EBC</p> <p>→ Avis défavorable à l'unanimité.</p>
34	<p>M. PERRONAT Louis, voisin de la zone 1AU de Mérigot dans le projet de PLU « OAP Mérigot : Quel est le nombre de logements ? 85, ce qui correspondrait environ à 160 personnes et voitures. Ce nombre ... très important et en conflit avec la mobilité du secteur (route, accès piéton...). En effet même s'il est prévu d'élargir route des Mimosas et Chemin des Graves, la route de la cure n'est pas dimensionnée pour accueillir autant de monde... il serait judicieux de construire des petits logements RDC... pour la population vieillissante et les jeunes à</p>	OAP Mérigot	<p>La problématique de la circulation routière a été abordée en réunion. Il est prévu de renforcer les voiries existantes et de s'assurer de la sécurisation des espaces publics.</p> <p>De nombreux logements adaptés aux personnes âgées sont déjà prévus dans la zone 1AU du Clos des Vignes et sur la parcelle OC 1154 (qui fait l'objet d'une OAP).</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>

N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
	<p>faibles revenus. La DDTM fait... des remarques sur le manque d'information sur la question des ressources en eau et sur la gestion de l'assainissement. La STEP actuelle n'est toujours pas conforme pour le PLU existant, comment peut-on donc prévoir d'aussi gros projet (359 logements d'ici 2034) sans un dispositif opérationnel aux normes ? Nous demandons donc (ensemble de voisins) que le nombre de logements soit revu à la baisse avec des projets d'aménagement de l'espace public en adéquation (route + trottoirs + piste cyclable)... le bourg est déjà saturé (parking) aux heures de pointe, qu'en sera-t-il avec 700 habitants de plus d'ici 2034 ?</p>		<p>Concernant l'eau potable, des rencontres avec le SIAO (Syndicat d'alimentation en eau) sont prévues pour remédier au problème (qui concerne tout l'Entre-deux-Mers).</p> <p>La programmation de l'opération répond à des équilibres financiers et aux objectifs en termes de logements (nombre et typologie) établis dans le PADD.</p> <p>Pour rappel, le scénario choisi, de croissance modérée, intègre toutes les problématiques citées.</p>
35	<p>Mme DUMEN Pierrette et M. DUMEN Bruno (fils) 13 route de Fontmerlet, « Changement de zonage d'une partie de notre parcelle : ... une partie de notre parcelle 52 devrait passer en zone A, alors que depuis au moins 50 ans, la totalité de la parcelle est classée en zone « urbanisable » (NBa sur l'ancien POS, UD depuis le premier PLU) ! Qu'est-ce qui motive ce changement de zonage ?... cette partie de parcelle est directement accessible depuis la route de Fontmerlet et...</p>	 <p>Surface = 2040 m²</p>	<p>C'est en effet en secteur situé dans l'enveloppe urbaine définie au SCOT.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Néanmoins, la parcelle est clairement en voie d'enfrichement avancé (elle est même couverte par des boisements). - Le zonage a été construit de la même façon pour tous les écarts : la limite de la zone U s'arrête à la dernière habitation présente sans discontinuité, ce qui est le cas ici. <p>→ Avis réservé selon les capacités en logements restantes. (d'une superficie permettant la construction d'1 ou 2 maisons maximum)</p>

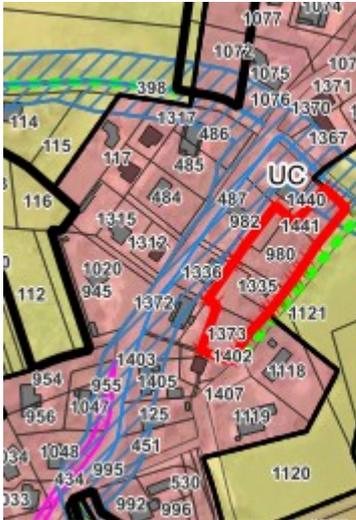
N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
	très bien desservie par les réseaux (un collecteur est déjà installé sur cette partie pour un futur branchement - illustration 1... Toutefois, si le changement de classement... est motivée par le contrôle du nombre de futures habitations... nous vous proposons deux alternatives... agrandir la zone UC prévue (A), ou une bande une bande pourrait rester en UC, longeant la route (B) - illustration 2 :		
36	Mme ZANETTI Laura représentant sa fille, Mme GELLE Caroline, « Je souhaiterais que les <u>parcelles 303, 1606 et 1608 puissent devenir constructibles</u> , en effet bordées de zones pavillonnaires nous pourrions envisager de ne construire que sur le haut de la parcelle afin de conserver une zone verte près du ruisseau ».	 <p>Surface = 3790 m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Zone entièrement boisée sensible au plan environnemental (constitutif de la trame verte et bleue locale) p 159 et 165 du RP II. Volonté de préserver les abords du ruisseau de Carsoule, risque inondation au Sud, présence d'espèces protégées. - Cohérence du zonage le retrait des parcelles 301 et 302 de la zone AU. <p>→ Avis défavorable à l'unanimité.</p>
37	Mme et M. ARRAMON , propriétaires des parcelles 980 et 982 « en zone agricole, mais la vigne a été arrachée il y a presque 50 ans et rien n'a été replanté depuis... Ce terrain n'est pas isolé, il est jouté par des maisons plus ou moins anciennes. Il n'est pas inondable... j'ai 82 ans... le classement de ces terrains en <u>zone constructible</u> me permettrait d'assurer mes dernières années dans de	 <p>Surface = 6910 m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Vaste extension linéaire sur des parcelles boisées (classées en agricole pour éviter un pastillage). - Hors enveloppe urbaine définie au SCOT <p>→ Avis défavorable à l'unanimité.</p>

N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
	bonnes conditions ».		
38	<p>MM. JOUBERT Alain, JOUBERT Stéphane et JOUBERT Guy, leur père,</p> <p>« Après la donation-partage de mon père... je suis devenu propriétaire de la parcelle 1232 donnant sur la route de Caussade (n° 40/42). <u>Actuellement ce lot est toujours constructible...</u> en « zone agricole » [dans le projet de nouveau PLU]. Or ce terrain a un accès direct entre les parcelles 1231 et 1423b ainsi que la possibilité de raccords directs aux réseaux électrique et eau potable... Auparavant le propriétaire était mon père et toute la succession par acte notarié [a été établie] sur une base de 2 parcelles constructives. Le déclassement de ce terrain remet... [en cause] la répartition de notre succession clôturée... Près de cette parcelle, j'ai remarqué que certaines parcelles agricoles sont passées en terrain à bâtir (183 et 581) au lieu-dit « Moulin de la Raffette ». De plus ces lots sont en second rideau, sans accès direct à la voie de circulation... ».</p>	 <p>Surface = 1750 m²</p>	<p>Nous comprenons la problématique.</p> <p>La parcelle n'a pas de vocation agricole (bien que classée en AOC, comme quasiment tout le secteur) ou naturelle particulière. Elle est située à l'intérieure de l'enveloppement urbaine du SCOT.</p> <p>→ Avis réservé selon les capacités en logements restantes (d'une superficie permettant la construction d'1 maison).</p>
39	<p>M. SAINLEGER, 16 route des Mimosas</p> <p>« Demande d'avoir uniquement des accès piétons sur la route des Mimosas, et des dispositifs de prévention (réduction de</p>	<p>Problématique sécurité routière</p>	<p>Avec la construction de la zone 1AU et l'arrivée potentielle d'une soixantaine de ménages, il semble compliqué de bloquer cette voie à la circulation automobile.</p> <p>Néanmoins, des emplacements</p>

N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
	vitesse pour les véhicules, car route très piétonne en semaine pour les enfants rejoignant les arrêts de bus, et en week-end pour les balades en famille...) ».		réservés (ER) sont prévus de part et d'autre de la voie afin d'en élargie la chaussée et sécuriser ses abords.

N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
Courriers reçus en mairie			
40	<p>M. HERY Philippe, propriétaire de la parcelle B235, route de Sorbède « ... <u>maintenir un fragment de ce terrain constructible</u>. Dans le précédent PLU, ce dernier était classé en zone UD... le zonage du nouveau PLU... en zone agricole... Nous comprenons les nouveaux enjeux environnementaux... notamment la prise en compte du ZAN... [mais] le maintien de la continuité de l'urbanisation actuelle ne remet pas en cause ces objectifs, mais y contribue au contraire, en favorisant une densification maîtrisée et en comblant les dents creuses du tissu urbain existant... La limite constructible peut donc rester telle qu'elle existait dans le précédent document d'urbanisme, un fossé établissant la limite naturelle entre la zone U et la zone A. Nous conservons également un accès pour le reste de la parcelle, qui elle sera maintenu agricole, afin de ne pas l'enclaver ».</p>	 <p>Surface = 760 m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - La délimitation du zonage des écarts a suivi la même logique sur l'ensemble du territoire : la limite de la zone U s'arrête à la dernière habitation existante (hors PC ou PA en cours de validité). - Cet ajout modeste ne viendrait pas bouleverser la consommation des ENAF, pour autant, il ne contribue pas non plus à une densification des dents creuses. <p>→ Avis réservé selon les capacités en logements restantes.</p>

N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
41	<p>Mme DESCOMBES Sabine, propriétaire des parcelles B118 et B119 à la Tuilerie, « Je sollicite un <u>changement de zonage</u> concernant les parcelles agricoles... actuellement inutilisées... à proximité d'habitations, d'infrastructures de transport et d'équipements publics... pour un <u>projet immobilier ou économique</u>... ».</p>	 <p>Surface = 5490 m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Parcelles en partie boisées en second rang de constructions. - Hors enveloppe urbaine définie au SCOT <p>→ Avis défavorable à l'unanimité.</p>
42	<p>Me CECCARELLI-LE GUEN, avocate associée, conseil de la société SCI Lomarg « ...propriétaire d'un terrain situé 1 allée de Puyméran... sur les parcelles suivantes... [autour du Château de Puyméran] le site faisant l'objet d'une protection au titre des sites inscrits... sollicite de faire évoluer le document arrêté afin de <u>supprimer ou déplacer l'emplacement réservé n°14</u> pour la réalisation d'un bassin de rétention... [qui] empêcherait toute culture maraîchère... envisagée dans le cadre d'[un] projet d'exploitation agricole... [et d']<u>identifier tous les bâtiments existants</u> sur le site - y compris la maison de maître - comme étant susceptibles de changer de destination afin de faciliter leur réhabilitation... pour y réaliser un projet d'oenotourisme...».</p>	 <p>Surface = 9670 m²</p>	<p>→ L'ER sera déplacé sur une parcelle plus à l'Est. Délimitation précise à déterminer.</p> <p>Attention à la consommation potentielle de parcelles en AOC.</p> <p>→ Pas d'objection concernant l'identification de changements de destination. Toutefois, il faudra rester vigilant pour ne pas transformer ce château viticole en de multiples habitations.</p> <p>La destination des bâtiments identifiés pourrait être précisée (par exemple : restaurant, salle de réception, hébergements, etc.).</p>

N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
43	<p>M. DUCOUSSO Jean-Claude, Président et au nom du Syndicat mixte eaux et rivières de l'Entre-Deux-Mers, « souhaite faire part de ses observations concernant certaines parcelles situées en zone à risque d'inondation avérée... quatre parcelles... (section UC : 1373,1334, 980, 1441) classées UA dans le futur zonage, qui présentent un risque élevé d'inondabilité par un bras secondaire du ruisseau le Courneau... le maintien de ces parcelles en zone urbanisable pourrait entraîner : une exposition accrue des biens et des personnes aux inondations ; une aggravation des écoulements et du ruissellement en aval, augmentant le risque pour d'autres secteurs; un non-respect des orientations de gestion du bassin versant notamment avec le Programme Pluriannuel de Gestion en cours de rédaction. <u>Nous recommandons donc que ces parcelles soient reclassées en zone inconstructible</u> afin de préserver les milieux naturels et garantir la sécurité des futurs aménagements urbains. Cette mesure serait cohérente avec les principes de prévention des risques et de gestion durable du territoire... ».</p>	 <p>Surface = 4100 m²</p>	<p>En effet, ces parcelles ont aussi fait l'objet de remarques de la part de la DDTM et sont identifiées au schéma de gestion et restauration des réseaux hydrographique comme inondable à court terme.</p>  <p>Extrait carte RPI issue du schéma de gestion et restauration des réseaux hydrographique p.67</p> <p>Le problème réside dans le fait qu'une grande partie de ces parcelles fait l'objet de PC (la parcelle 1335 étant déjà bâtie).</p> <p>→ Avis favorable à l'unanimité : les parcelles concernées par le risque inondation sont sorties de la zone constructible avec en plus l'extension de la bande inconstructible R.151-31 liée au ruisseau. <i>2700 m² de potentiel constructible rétrocedés.</i></p>

IV. CLÔTURE DE L'ENQUÊTE

Le registre a été arrêté et clos par les soins du commissaire enquêteur le 19 mars 2025, dernier jour de l'enquête.

On peut déduire de tout ce qui précède :

- Que l'enquête publique s'est déroulée régulièrement.
- Que le dossier d'enquête nous est apparu complet et accessible au public.
- Que cette enquête n'a donné lieu à aucun incident et qu'elle a mis en évidence plusieurs remises en cause par les propriétaires des terrains concernés dans le projet de révision générale du PLU.
- Qu'il y a plusieurs avis favorables des personnes publiques associées au travers des réponses écrites de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat Nouvelle Aquitaine Gironde, du Département de la Gironde, du Centre national de la propriété forestière / CNPF, de la Direction départementale des territoires et de la mer / DDTM de la Gironde, du Schéma de cohérence territoriale de l'aire bordelaise / SCoT-SYSDAU, de la Chambre des métiers et de l'artisanat de Nouvelle-Aquitaine Gironde et de la Préfecture de Gironde, assortis de plusieurs réserves, observations et remarques.
- Que le délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale / MRAE comporte plusieurs recommandations.
- Que l'institut national de l'origine et de la qualité / INAO a émis un avis défavorable
- Que la Commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers / CDPENAF a émis un 1^{er} avis conforme défavorable, suivi d'un 2nd avis conforme favorable annulant son 1^{er} avis.
- Que le procès-verbal des observations a été remis aux représentants de la Commune après clôture de l'enquête et dans les huit jours.
- Que M. le Maire de MONTUSSAN, en réponse, s'est exprimé par écrit dans les quinze jours suivants.

Les conclusions et l'avis motivé du commissaire enquêteur font l'objet d'un document séparé du présent rapport (pages 80 à 85).

Fait à Libourne, le 2 mai 2025

Le Commissaire Enquêteur,
Walter ACCHIARDI

Walter ACCHIARDI

Commissaire enquêteur

Adhérent à la Compagnie des Commissaires Enquêteurs de Bordeaux Aquitaine

2 mai 2025

Département de la Gironde
Communauté de communes des Rives de La Laurence
Commune de MONTUSSAN
Révision du Plan Local d'Urbanisme

ENQUÊTE PUBLIQUE

Sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme/PLU



CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

La commune de MONTUSSAN s'est dotée d'un plan local d'urbanisme en mars 2007, modifié en avril 2010 et une déclaration de projet pour son collègue valant mise en compatibilité en mars 2023.

Cette révision générale poursuit plusieurs objectifs, dont celui d'actualiser le document d'urbanisme au regard des évolutions législatives, ainsi que :

- conserver l'identité de la commune en préservant et en mettant en valeur les cadres de vie, les paysages et les milieux naturels,
- maîtriser et structurer le développement urbain à court et long terme, en cohérence avec les équipements et services publics présents sur la commune, et avec les besoins démographiques et économiques du territoire,
- revoir la politique d'accueil de logements, en adéquation avec les prescriptions du SCoT qui prévoit entre 180 et 220 logements par an pour le territoire de la Communauté de Communes du secteur de La Laurence d'ici 2030,
- diversifier l'offre de logements, en particulier par la production d'une part de logements locatifs dont une proportion de logements sociaux,
- modérer la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers en intensifiant l'urbanisation des secteurs déjà construits au travers d'une démarche participative de type BIMBY [Build in My Back Yard / construire dans mon jardin],
- prévoir une réflexion globale et transversale sur le devenir du centre bourg pour favoriser son animation,
- définir une stratégie de développement économique permettant de valoriser le potentiel foncier le long de la RN 89,
- analyser, sur la base de l'inventaire des capacités de stationnement des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités, les problématiques liées aux déplacements et au stationnement, notamment en privilégiant les modes doux pour relier les différents quartiers et équipements publics en toute sécurité pour les usagers.

Les principaux points pris en compte à partir des échanges durant la concertation sur le projet de révision du PLU concluant le bilan de la concertation portent sur des éléments d'information particuliers, tels que la problématique des eaux pluviales, sur certains secteurs ou zones régulièrement concernés par une inondabilité, les attentes en matière d'espaces verts, d'espaces publics non imperméabilisés et de problématique de qualité urbaine en lien avec des divisions parcellaires peu qualitatives, les orientations d'aménagement et de programmation / OAP avec des attentes en matière d'espaces verts et formes urbaines.

Ainsi, le Conseil municipal de MONTUSSAN, par délibération en date du 16 mai 2019, décide de procéder à la révision générale du plan local d'urbanisme de la commune.

Afin de constituer le dossier pour cette révision générale du PLU la commune de MONTUSSAN s'est attachée les services du Groupement d'études « NOEL – GERA – S. FONTAINE ».

Conséquemment, par délibération du 3 octobre 2024 le Conseil municipal de MONTUSSAN a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de révision générale du PLU.

Les diverses démarches administratives étant effectuées, la Collectivité demande au Tribunal Administratif de désigner un commissaire enquêteur. Un arrêté du Maire en date du 23 janvier 2025 porte organisation de l'enquête publique et nous en confie l'exécution.

L'information du public par voie de presse et d'affichage a été faite dans les règles de droit. L'ensemble du dossier a été mis en ligne sur le sites internet de la commune de MONTUSSAN.

Pour l'accueil du public, quatre permanences ont été organisées à la mairie de MONTUSSAN avec pour chacune un dépassement d'horaire pour cause d'affluence.

L'enquête effectuée du 19 février au 19 mars 2025 s'est déroulée sans incident.

46 visites ont eu lieu durant ces permanences donnant lieu à 39 mentions portées sur le registre d'enquête mis en place en mairie de MONTUSSAN, ainsi que 5 autres mentions déposées hors permanences et 7 contributions adressées sous forme de courrier en mairie de MONTUSSAN, soit 50 observations au total.

Ces observations se répartissent :

- en questionnements, demandes et désaccords concernant des terrains en zones constructibles dans le PLU actuel et devenant inconstructibles dans le projet de PLU, classifiés en zones A ou N,
- en demandes de mise en zones constructibles pour des terrains classés dans le PLU actuel en zones inconstructibles, A ou N,
- en propositions et demandes en ce qui concernent les OAP, la construction de logements en lien avec les équipements d'infrastructure et de superstructure (eau potable, eaux usées, collège...), les déplacements, le stationnement, la protection des zones agricoles, les paysages...

A noter que l'orientation suivie dans cette révision générale est de réduire les secteurs constructibles non bâtis en les classant agricoles ou naturels, à l'inverse par exemple des parcelles n°1072 et 1073, et que deux observations s'interrogent sur ce fait que certaines parcelles classées dans le PLU actuel en zone agricole sont prévues pour devenir constructibles en zone UC :

«... Découvre qu'une partie de parcelle voisine de leur propriété, n° 923 actuellement agricole, est prévue pour devenir constructible, avec un impact sur leur vue actuelle ».

«... Près de cette parcelle, j'ai remarqué que certaines parcelles agricoles sont passées en terrain à bâtir (183 et 581) au lieu-dit « Moulin de la Rafette ». De plus ces lots sont en second rideau, sans accès direct à la voie de circulation... »

Avis du Commissaire enquêteur soussigné

Le Commissaire enquêteur soussigné,

Vu le décret n° 85-453 du 23/04/85 pris pour l'application de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L123.10, L123.13 et R123.19 ;

Vu le Code de l'Environnement et notamment les articles L123.1 à L123.16 et R123.1 à R123.23 ;

VU l'arrêté de Monsieur le Maire de MONTUSSAN en date du 23 janvier 2025, portant organisation de l'enquête publique et fixant le siège de celle-ci à la mairie de MONTUSSAN.

Vu la décision N° E25000001/33 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux, en date du 9 janvier 2025, nous désignant en qualité de Commissaire Enquêteur.

Vu les pièces du dossier constitué par la collectivité pour servir à l'enquête publique et renseigner le public.

Vu les réponses apportées par les personnes publiques associées au projet.

Vu le registre d'enquête arrêté le 19 mars 2025, comportant 50 interventions de la part du public.

Vu le rapport du Commissaire enquêteur en date du 2 mai 2025 dont le présent avis constitue la conclusion.

Sur le déroulement de l'enquête et le dossier,

Étant donné :

Qu'il incombe au commissaire enquêteur d'attester la régularité du déroulement de l'enquête publique, d'émettre tout avis susceptible de contribuer à la mise au point du dossier, d'analyser et commenter les éventuelles observations recueillies et de donner sur celles-ci et sur l'ensemble du projet son avis personnel et ses conclusions, éventuellement assorties de réserves et de recommandations,

Que l'enquête publique s'est déroulée selon le calendrier prévu et les modalités prescrites par l'arrêté qui l'a ordonnée et les lois et règlements applicables en la matière, qu'en particulier elle a été portée à la connaissance de la population par voie de presse, de publications et d'affichage en mairie de MONTUSSAN, avec le dossier complet mis en ligne sur les sites internet de la commune de MONTUSSAN,

Que le dossier d'enquête tant sur le fond que sur la forme, nous a semblé complet et accessible à tous,

Que le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MONTUSSAN est conforme aux règles en la matière,

Que l'enquête a permis de recueillir des observations, des demandes et des propositions contestant le projet,

Que les personnes publiques associées au projet ont émis des avis favorables, assortis de réserves et de recommandations à prendre en compte, **hormis l'INAO qui a émis un avis défavorable, et la CDPENAF qui a émis un 1^{er} avis conforme défavorable suivi, post enquête publique, le 9 avril 2025, par un nouvel avis conforme favorable,**

Que le procès-verbal des observations a été remis à la commune de MONTUSSAN dans les 8 jours après la clôture de l'enquête,

Que M. le Maire de MONTUSSAN a adressé ses réponses dans les quinze jours suivants, précisant **les avis favorables à des modifications qui pourront être apportées au projet initial et des possibilités de prise en compte de certaines demandes sous forme d'« avis réservés. A voir selon les capacités en logements », de réflexion « à l'identification d'un changement de destination » ou d'« avis à déterminer si possibilité d'accès [cohérents et sécurisés] et en fonction des résultats d'investigation zone humide »**,

Que le commissaire enquêteur a formulé la demande, accepté par M. le Maire de MONTUSSAN, de proroger de 15 jours le rendu de ce présent rapport et de ses conclusions motivées compte tenu de l'information de la tenue par la CDPENAF d'une nouvelle commission et dans l'attente de son nouvel avis conforme, invalidant le précédent,

Avis motivé du commissaire enquêteur :

En conséquence,

le Commissaire enquêteur soussigné, **émet un avis favorable au projet** de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de MONTUSSAN, **compte tenu des réponses des élu.e.s apportées à la synthèse des observations produites modifiant le projet initial, avis favorable assorti de la recommandation énoncée ci-dessous,**

à savoir,

en tenant compte *des « capacités en logements »* recalculées en fonction des nouvelles données apportées durant l'enquête publique, tout en restant dans l'enveloppe urbaine préconisée par le SCoT, **accéder aux demandes des familles TROUILLET et JOUBERT concernées par des succession et donation-partage ayant été établies sur la base de la valeur de terrains constructibles avec réalisation anticipée de réseaux, en attente des projets de constructions à venir.**

Fait à Libourne, le 2 mai 2025,

Le Commissaire enquêteur,
Walter ACCHIARDI

LES PIÈCES ANNEXÉES AU RAPPORT

- p 84 Délibération du Conseil municipal de MONTUSSAN en date du 16 mai 2025 décidant d'engager une procédure de révision générale du PLU
- p 87 Délibération du Conseil municipal de MONTUSSAN en date du 3 octobre 2024 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision générale du PLU
- p 96 Arrêté de Monsieur le Maire de MONTUSSAN en date du 23 janvier 2025 portant organisation de l'enquête publique pour la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune
- p 100 Avis d'enquête publique
- p 101 Publication du journal Sud-Ouest du 5 février 2025
- p 102 Attestation du journal Le Résistant du 5 février 2025
- p 103 Publication du journal Sud-Ouest du 12 février 2025
- p 104 Attestation du journal Le Résistant du 12 février 2025
- p 105 Certificat d'affichage délivré par M. le Maire de MONTUSSAN
- p 108 Procès-verbal de synthèse des observations écrites ou orales
- p 125 Réponse de la mairie de MONTUSSAN au procès verbal de synthèse du commissaire enquêteur
- p 156 Second avis conforme favorable de la CDPENAF reçu post enquête publique le 23 avril 2025 rendant caduque un premier avis daté du 8 janvier 2025, communiqué durant l'enquête publique
- p 158 Lettre du Maire MONTUSSAN en réponse à la demande du commissaire enquêteur de prolonger le délai de rendu de ce présent rapport



































MONTUSSAN

AVIS AU PUBLIC

COMMUNE DE MONTUSSAN

Enquête publique du plan local d'urbanisme en cours de révision

Par arrêté n° 2025-01-003 - GENERAUX en date du 23 janvier 2025, le maire de Montussan a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le plan local d'urbanisme en cours de révision. A cet effet,

M. Walter ACCHIARDI domicilié ayant pour profession urbaniste retraité a été désigné par le Président du tribunal administratif comme commissaire enquêteur.

L'enquête se déroulera à la mairie, du 19/02/2025 au 19/03/2025 aux jours et heures habituels d'ouverture.

M. le commissaire enquêteur recevra en mairie le mercredi 19 février de 08h30 à 11h30, le mardi 04 mars de 09h00 à 12h00, le vendredi 14 mars de 14h00 à 17h00 et le mercredi 19 mars de 14h00 à 17h00.

pendant la durée de l'enquête, les observations sur le projet de plan local d'urbanisme en cours de révision pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie. Elles peuvent également être adressées par écrit au commissaire-enquêteur à l'adresse suivante : Mairie de Montussan - 1 place Pierre de Brach - 33450 MONTUSSAN. Enfin, les observations ou propositions du public pourront être également déposées par courrier électronique à l'adresse suivante : urbanisme@montussan.fr.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur pourront être consultés à la mairie à l'issue de l'enquête.

Le Maire, Frédéric DUPIC

Rencontres



Unicentre
Trouvez l'amour en vrai !
Agence de rencontres
Pour la Saint-Valentin
Unicentre, spécialiste de la rencontre sérieuse et réelle depuis 53 ans, vous offre 6 mois d'adhésion gratuits, pour un abonnement d'une durée de 6 mois.

Unicentre vous offre 6 mois GRATUITS*
06 80 42 60 09

Consultez nos profils en ligne
www.unicentre.eu

* 6 mois d'abonnement payant + 6 mois gratuits (12 mois de service)

Préférez notre belle nature, les valeurs authentiques, je suis veuve 67 ans, retraitée milieu agricole. Look : yeux bleus, féminine et petits vêtements. twoday contact 06 80 42 60 09. Profil 603

Les seniors souhaitent profiter d'une belle qualité de vie. Veuve 73 ans, retraitée fonctionnaire. J'ai du goût. Look : 1m60, cheveux blancs et longs, très mince. Style de vie : doubleur de vivre et partage. twoday contact 06 80 42 60 09. Profil 605

Je crois être un homme de cœur, généreux et gentil. Vaut 68 ans, j'étais artisan mon compte (bâtiment). Look : belle stature rassurante, 1m80, décontracté soigné. Style de vie : bricolage, restos, balades, lecture. twoday contact 06 80 42 60 09. Profil 613

Très en forme, je suis prêt à partager, voyager. Veuve 76 ans, retraitée de la poste, sens des valeurs, souriant. Look : 1m80, décontracté-ric, mince et non fumeur. Style de vie : sans vie commune, vraie complicité. twoday contact 06 80 42 60 09. Profil 609

J'ai tout pour être heureux... sauf les bonnes vibrations... Homme 56 ans, div grand chef d'entreprise, très à l'aise. Look : belle maturité, 1m78, élégant et très sport, yeux verts. Style de vie : voyages, recevoir des amis, moto. twoday contact 06 80 42 60 09. Profil 611

Caractère sensible, affectueux et encore très actif. Veuve 73 ans, retraitée cadre médical, jolie maison proche ville. Look : grand 1m80 sport-chic, soigné, yeux bleus. Style de vie : voyages, théâtre, jardinage (fleurs). twoday contact 06 80 42 60 09. Profil 604

La féminité... ce n'est pas s'afficher sur Internet ! Je suis divorcée 54 ans, secrétaire juridique, fait du théâtre. Look : petite, mince, moderne, super discrète, câline et douce. Style de vie : j'adore cuisiner, bouger, vélo. twoday contact 06 80 42 60 09. Profil 605

NI CLUB NI AGENCE - de 3400 de 06 02 88 02
avec tel pour des rencontres sérieuses sur votre région
POINT RENCONTRES MAGAZINE, doc gratuite s'il y a lieu : 0 800 02 88 02 (Service & appel gratuits)

twoday Efficace depuis 25 ans. TWODAY vous aide à trouver la bienvenue. Prenez rendez-vous au bureau ou à domicile pour découvrir nos rencontres sérieuses de qualité, partir de vos attentes sentimentales et consulter des profils compatibles avec photos, c'est GRATUIT. Contactez Olivia et Catherine 06 80 42 60 09.

Homme de caractère mais pas macho ! J'ai 51 ans, milieu médical. Look : 1m77, sport, très soigné, yeux clairs. Style de vie : moto, after works, voyages, shopping, week-ends, goût du partage en tendresse. twoday contact 06 80 42 60 09. Profil 606

Brienne piquante, origines espagnoles. Femme 44 ans, commerciale, divorcée, fille de la ans. Look : 1m63, cheveux longs, yeux verts, jolies formes. Style de vie : la simplicité, la franchise. twoday contact 06 80 42 60 09. Profil 607

Le douceur de vivre, le respect et la bienveillance. Femme 54 ans, divorcée, em-ployée d'école. Look : 1m60, blonde et mince, naturelle. Style de vie : balades et plaisir de la maison. twoday contact 06 80 42 60 09. Profil 614

Pas compliqué, très chaleureuse, souriante... Femme 63 ans, je suis veuve, réalisatrice auxiliaire de vie. Look : 1m70, brune, cheveux longs, élégance naturelle. Style de vie : trouver le juste équilibre à deux. twoday contact 06 80 42 60 09. Profil 610

J'aime la culture, la détente et la simplicité... Homme 65 ans, div, retraité ingénieur. Look : bob, moderne. Style de vie : adore les voyages, l'humour, les vieilles pierres, resto, bricolage. twoday contact 06 80 42 60 09. Profil 602

DE PARTICULIER A PARTICULIER Recevez des centaines de contacts de femmes seules prêtes à faire des rencontres immédiates sur la région ! Appel gratuit. SPC Tel 0805 030 553

Pour un homme simple et affectueux... Veuve 72 ans, j'étais cuisinière, j'ai 2 grands enfants. Look : 1m61, mince, joli visage allure classique. Caractère : très douce et diétète. twoday contact 06 80 42 60 09. Profil 612

La réussite professionnelle ne fait pas tout ! H 50 ans, cadre supérieur milieu commercial. Look : brun, 1m85, élégant, très soigné, sportif, chasseur. Style de vie : équitation, thalasso, voyages, yoga. twoday contact 06 80 42 60 09. Profil 615

Jolie femme épanouie... sans prétention. Femme 58 ans, divorcée, j'étais infirmière. Look : 1m62, mince et féminine, super souriante. Style de vie : très active, affectueuse, ouverte. twoday contact 06 80 42 60 09. Profil 616

Sans vie commune... c'est plus simple ! Veuve 73 ans, j'étais cadre dans les assurances. Look : classique élégant, 1m78, mince. Style de vie : week-end culturels, resto, balades, lecture, voyages. twoday contact 06 80 42 60 09. Profil 617

Depuis 53 ans Unicentre met en contact des personnes célibataires, veuves ou divorcées, désireuses de construire une relation sérieuse et durable. Pour la Saint-Valentin, bénéficiez de 6 mois offerts pour 6 mois d'adhésion supérieurs. Contactez Unicentre au 06 12 59 89 14 - www.unicentre.eu RDV gratuit au bureau ou à domicile. Documentation sur demande.

Annonces légales et officielles

Retrouvez toutes nos annonces légales sur sudouest.fr/annonces-legales, sudouest-marchespublics.com, avec le réseau 

Marchés publics et privés **Avis administratifs et judiciaires**

Marchés à procédure adaptée sup. à 90 000 € **Enquêtes publiques**



Mairie de Listrac-Médoc
AVIS DE MARCHÉ

Section 1 - Identification de l'acheteur
Nom complet de l'acheteur : Mairie de Listrac-Médoc.
Type de numéro national d'identification : Siret.
N° national d'identification : 21 330248200012
Ville : Listrac-Médoc.
Code postal : 33480.
Groupement d'acheteurs : Non.
Section 2 - Communication
Moyen d'accès aux documents de la consultation : <https://infoai-emploi3/index.php?page=detailRequeteConsultation&id=567255&lang=fr>
MARI_21_20
Identifiant interne de la consultation : TRXESS2
L'intégralité des documents de la consultation se trouve sur le profil d'acheteur : Oul.
Utilisation de moyens de communication non communément disponibles : Non.
Nom du contact : M^{me} TERREIRA.
Adresse mail du contact : dg@listrac-medoc.fr
N° téléphone du contact : +33 556580316
Section 3 - Procédure
Type de procédure : Procédure adaptée > 90 k. EUR HT.
Condition de participation : Conditions énoncées dans les documents de la consultation.
Technique d'achat : Sans objet.
Date et heure limites de réception des plis : 3 mars 2025 à 12 h.
Présentation des offres par catalogue électronique : Autorisée.
Réduction du nombre de candidats : Non.
Possibilité d'attribution sans négociation : Non.
Section 4 - Identification du marché
Intitulé du marché : travaux de construction de bâtiments communaux.
Code CPV Principal : 45210000.
Type de marché : Marché.
Description succincte du marché : La construction de bâtiments communaux situés au 7, route de Berniquet, 33480 Listrac-Médoc, comprenant une épicerie sociale et séculaire et un centre technique municipal.
Lieu principal d'exécution du marché : 33.
Durée du marché (en mois) : 12.
La consultation comporte des tranches : Non.
La consultation prévoit une réservation de tout ou partie du marché : Non.
Section 5 - Lots
Marché alloué : Oui.
Description du lot 1 : Gros œuvre.
- CPV du lot 1 : 45222220.
Description du lot 2 : Charpente bois - Couverture.
- CPV du lot 2 : 45261000.
Description du lot 3 : Enduits.
- CPV du lot 3 : 45443000.
Description du lot 4 : Menuiseries extérieures.
- CPV du lot 4 : 45421150.
Description du lot 5 : Plâtres.
- CPV du lot 5 : 45410000.
Description du lot 6 : Isolation.
- CPV du lot 6 : 45291000.
Description du lot 7 : Menuiseries intérieures.
- CPV du lot 7 : 45421000.
Description du lot 8 : Plomberie - Sanitaires - Chauffage - VMC.
- CPV du lot 8 : 45330000.
Description du lot 9 : Électricité.
- CPV du lot 9 : 45315300.
Description du lot 10 : Carrelage faïence.
- CPV du lot 10 : 45431000.
Description du lot 11 : Peinture.
- CPV du lot 11 : 45442100.
Description du lot 12 : Terrassements - VRD.
- CPV du lot 12 : 45112500.
Section 6 - Informations complémentaires
Visite obligatoire : Non.



Commune de Montoussan
AVIS AU PUBLIC

Enquête publique du plan local d'urbanisme en cours de révision

Par arrêté n° 2025-01-003 - GÉNÉRALUX en date du 23 janvier 2025, le maire de Montoussan a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le plan local d'urbanisme en cours de révision. A cet effet, M. Walter ACCHIARDI, domicilié ayant pour profession urbaniste retraité a été désigné par le Président du tribunal administratif comme commissaire enquêteur. L'enquête se déroulera à la mairie, du 19 février 2025 au 19 mars 2025 aux jours et heures habituels d'ouverture. M. le commissaire enquêteur recevra au mairie le mercredi 19 février de 08h30 à 11h30, le mardi 04 mars de 09h00 à 12h00, le vendredi 14 mars de 14h00 à 17h00 et le mercredi 19 mars de 14h00 à 17h00. Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le projet de plan local d'urbanisme en cours de révision pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie. Elles peuvent également être adressées par écrit au commissaire-enquêteur à l'adresse suivante : Mairie de Montoussan - 1 place Pierre de Brach - 33450 Montoussan. Enfin, les observations ou propositions du public pourront être également déposées par courrier électronique à l'adresse suivante : urbanisme@montoussan.fr. Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur pourront être consultés à la mairie à l'issue de l'enquête.

Le Maire,
Frédéric DUPIC



Sud Ouest légales

Publiez votre annonce légale
7 jours sur 7 24 h sur 24

- 1 Saisissez votre annonce légale via un formulaire
- 2 Visualisez votre avis avant sa parution
- 3 Téléchargez votre attestation de parution

Paiement en ligne sécurisé

Un service des quotidiens du Groupe Sud-Ouest



Annonces légales

Via des sociétés

ZE BES DISTRIB SARL
SARL au capital de 8 000 €

Siège social : 161 AVENUE DE LABARDE - RD 209

33290 BLANQUEFORT
RCS de BORDEAUX n°920 631 686

TRANSFERT DE SIEGE

En date du 01/01/2025, le gérant a décidé le transfert du siège social au 88 RUE DE MACAU, 33290 PAREMPYVRE à compter du 01/01/2025.
Mention : RCS de BORDEAUX
BESCE, JEROME

Sud Ouest marchés publics

Entreprises, inscrivez-vous aux alertes automatiques

Tous les marchés du Sud-Ouest
100 % gratuit sur
sud-ouest-marchespublics.com

Un service des quotidiens du Groupe Sud-Ouest





Rencontres

UniCentre
Trouvez l'amour en vrai!
Agence de rencontres

Pour la Saint Valentin UniCentre, spécialiste de la rencontre sérieuse et réelle depuis 53 ans, vous offre 6 mois d'adhésion gratuits, pour un abonnement d'une durée de 6 mois.

Unicentre vous offre 6 mois GRATUITS*
06.12.99.89.14
Consultez nos profils en ligne
www.unicentre.eu

Depuis 53 ans UniCentre met en contact des personnes célibataires, veuves ou divorcées, désireuses de construire une relation sérieuse et durable. Pour la Saint Valentin, bénéficiez de 6 mois offerts pour 6 mois d'adhésion supplémentaires. Contactez UniCentre au 06.12.99.89.14 - www.unicentre.eu
RDV gratuit au bureau ou à domicile. Documentation sur demande.

DEPARTICULIER A HARKILLER Hicavez des centaines de contacts de femmes seules prêtes à faire des rencontres immédiates sur la région l'Appel gratuit SPC Tel 06 05 030 553

Elegante et joyeuse de nature ! Sa vie est pleine de joie et cette situation ne lui donne pas le bonheur qu'elle aime. Elle souhaite retrouver un compagnon pour partager les bons moments de la vie, du dialogue, des projets, des sorties, de la tendresse et surtout de l'amour ! 74 ans, veuve, retraitée gérante. Rencontrer-la. Le bonheur est à portée de main. Adh: 655475
UniCentre
06.12.99.89.14

Divertir d'esprit, humour. Veut 74, a encore dynamique, allie sport, chlr, non fumeur, ne souhaite pas de vie commune. J'étais chef d'entreprise. Twoday pour me rencontrer tel 06 80 42 60 09. Profil: 702

Il a travaillé dur pour se construire une vie professionnelle confortable, il est désormais prêt à accueillir une femme dans sa vie personnelle. 38 ans, séparé, régulier. Ses loisirs vont de la musique aux randonnées en passant par des moments simples et conviviaux. Une femme franche et sensible et dotée d'un humour et du charisme de bonheur. Adh: 655522
UniCentre
06.12.99.89.14

C'est un homme attentionné et généreux qui croit encore aux valeurs de l'amour. 60 ans, veuf, retraité. Il aime se contenter de peu pour être heureux à partir du moment où il partage ses petits plaisirs avec une femme. Il fume, aime, simple et conviviale. Adh: 255372
UniCentre
06.12.99.89.14

Il est de ceux qui n'abandonnent pas facilement. Autodidacte, travailleur il a su se construire seul et compte désormais profiter de sa retraite. 69 ans, divorcé, artisan retraité. Il aime les sorties culturelles, les brocantes, ainsi que les balades en bord de mer et cherche une compagne dynamique qui comme lui apprécie jardiner et cuisiner. Adh: 655807
UniCentre
06.12.99.89.14

70 a Petite blonde naturelle, yeux bleus, apparence jeune, travailleuse, aime les petites sorties, sorties coin du feu. Je suis divorcée et retraitée infirmière. Twoday pour me rencontrer tel 06 80 42 60 09. Profil: 709

Veuf 80 ans, encore très partant pour les voyages, la danse. Je suis un fin cuisinier, j'ai fait et positif. Je souhaite une relation amicale et complice sans vie commune. Twoday pour me rencontrer tel 06 80 42 60 09. Profil: 706

Ne restez pas seul(e)
06 80 42 60 09
twoday

L'agence de rencontres sérieuses Twoday optimise à 100 % votre recherche amoureuse. Rencontres sérieuses compatibles dans votre région. Vous souhaitez parler de votre recherche amoureuse, découvrir des profils avec photos. Contactez Olivia et Catherine twoday au 06 80 42 60 09

Veuf 74 a, bonne taille du torso, calme et savoi-vivre, allure classique et soignée, mince souhaite rompre solitude. Mes loisirs : golf, voyages, restaurant, balades. Twoday pour me rencontrer tel 06 80 42 60 09. Profil: 711

Professionnels de l'immobilier, grâce à notre expertise en marketing immobilier et à la qualité de nos supports print et digitaux, touchez efficacement votre cible et réalisez des campagnes publicitaires performantes.
sudouest-publicite.com

Cofiffeuse 57 a, blonde, très féminine, Im66, jolie silhouette, honnête et gentille, apprécie la franchise et le dialogue. Je suis divorcée et prête à vivre un nouvel Amour. Twoday pour me rencontrer tel 06 80 42 60 09. Profil: 712

Annonces légales et officielles

Retrouvez toutes nos annonces légales sur sudouest.fr/annonces-legales, sudouest-marchespublics.com, avec le réseau

Ventes au tribunal

VENTE AUX ENCHÈRES PUBLIQUES

le Vendredi 21 mars 2025 à 14 h 00 au Tribunal Judiciaire de Libourne (33), 22 rue Thiers.

Une maison individuelle à Coutras (33230), 5 rue Jules Vallès de 110 m² (hors garage).

Comprenant : entrée, salon-séjour, 3 chambres, cuisine, salle de bain, v-c, garage attenant, terrasse à l'arrière.
Sur un terrain d'une contenance totale de 10 ares 25 centiares.
Occupée.

Mise à prix : 72.000 Euros (outre les charges)
(Caution bancaire ou chèque de banque de 7.200 Euros)

Pour consulter le cahier des conditions de vente, s'adresser :
Au Greffe de Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Libourne, où il a été déposé sous le Référence Greffe 24000302, à Maître Jean-Philippe MAGRET, membre de la SELAS MAGRET, Avocat à Libourne (33), 82 rue Montesquieu, 1 Maître Jérôme HOUGLIARD, membre associé de la SELAS ELCOA, Avocate à Paris 6^{ème}, 79 boulevard du Montparnasse, 75^{ème}, 81-83, 26, 82, 88, 90 à 121 h 00 - Sur Internet, www.djca.fr
Vente : sur place le Mercredi 6 mars 2025 de 10 h 00 à 12 h 00.

Avis administratifs et judiciaires

BORDEAUX MÉTROPOLE

AVIS DE CONSULTATION PUBLIQUE RECTIFICATIF A L'AVIS PARU LE 11/02/2025

PLAN DE PREVENTION DU BRUIT DANS L'ENVIRONNEMENT 2025-2029 DU 26 FÉVRIER AU 25 AVRIL 2025

Consultez le projet de plan
Disposez vos avis, ils enrichiront le plan avant sa présentation en conseil métropolitain
COMMENT PARTICIPER ?
En vertu de l'article R572-8 du code de l'environnement, le projet de plan sera consultable et des registres seront ouverts :
DU LUNDI AU VENDREDI DE 9H À 17 H
Au siège de Bordeaux Métropole : 41 cours du Maréchal Juin à Bordeaux
Au pôle territorial Ouest : 10-12 rue des Serrallès au Hallan
Au pôle territorial Sud : Bercet bâtiment C, 29 avenue Gustave Eiffel à Pessac
Au pôle territorial rive droite : 6 rue Romarin Roland à Larromont
A TOUT MOMENT
Sur le site internet <https://participation.bordeaux-metropole.fr/>
CE PLAN CONCERNE LES BRUITS ROUTIER, FERROVIAIRE, AÉRIEN ET INDUSTRIEL SUR LES 28 COMMUNES DE BORDEAUX MÉTROPOLE.

Enquêtes publiques



Commune de Montussan
AVIS AU PUBLIC

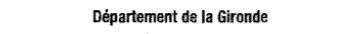
Enquête publique du plan local d'urbanisme en cours de révision

Par arrêté n° 2023-01-003 - GENEVAUX en date du 23 janvier 2025, le maire de Montussan a autorisé l'ouverture de l'enquête publique sur le plan local d'urbanisme en cours de révision. A cet effet,
M. Walter ACCHIARDI domicilié ayant pour profession urbaine retraité a été désigné par le Président du tribunal administratif comme commissaire enquêteur.
L'enquête se déroulera à la mairie, du 19 février 2025 au 19 mars 2025 aux jours et heures habituelles d'ouverture.
M. le commissaire enquêteur recevra en mairie le mercredi 19 février de 08h30 à 11h30, le mardi 04 mars de 09h00 à 12h00, le vendredi 14 mars de 14h00 à 17h00 et le mercredi 19 mars de 14h00 à 17h00.
Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le projet de plan local d'urbanisme en cours de révision pourront être consignées sur le registre d'avis déposés en mairie. Elles peuvent également être adressées par écrit au commissaire-enquêteur à l'adresse suivante : Mairie de Montussan - 1 place Pierre de Brach - 33450 Montussan.
Enfin, les observations ou propositions du public pourront être également déposées par courrier électronique à l'adresse suivante : urbanisme@montussan.fr.
Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur pourront être consultés à la mairie à l'issue de l'enquête.

Le Maire,
Frédéric DUPIC

Marchés publics et privés

Autres marchés



Département de la Gironde
APPEL À CANDIDATURE
Autorisation d'Occupation Temporaire
Site des Prairies de Vensac et Marais de Talais
Communes Vensac - Talais



Le Département de la Gironde est propriétaire de terrains sur les communes de Vensac et Talais, classés Espaces Naturels Sensibles. Ces terrains sont mis à disposition par le Département pour une activité agricole et pastorale, assujettie au paiement d'une redevance annuelle établie selon l'usage de fermage de l'année en cours. Il s'agit de prairies d'une superficie totale de 44,8 hectares réparties en 2 lots sur la commune de Vensac et 118,1 hectares réparties en 4 lots sur la commune de Talais.
Les personnes qui seraient intéressées par le dépôt d'une candidature peuvent consulter les informations relatives à cet appel à candidature sur le site Internet du Département de la Gironde : gironde.fr/appel-a-projet
Le retrait des dossiers de candidature, des cahiers des charges et des plans d'occupation s'effectue sur le site du Département, ou sur demande par mail ou téléphone.
Contact : Sylvain CARONNEL - s.caronnel@gironde.fr - Portable : 06 25 17 15 45.
Date limite de dépôt des dossiers de candidatures : vendredi 20 février 2025 à 16 heures.

Publiez votre annonce légale

7 jours sur 7 - 24 h sur 24

- 1) Saisissez votre annonce légale via un formulaire
- 2) Validez votre avis avant sa parution
- 3) Takecharge assure l'attention de parution

Paiement en ligne sécurisé

SUD OUEST



POLICE MUNICIPALE



MONTUSSAN

RAPPORT N° 202500 0002

Objet :
Constatation Affichage Enquête Publique

Carte Grise :
Date de délivrance :
1ère Mise en Circul. :
Type de véhicule :

Destinataires :
- Monsieur le Maire
- Monsieur le Chef de Service de la Police Municipale
- Le Chef du Service Urbanisme
- Archives de la Police Municipale

REPUBLIQUE FRANCAISE

RAPPORT DE CONSTATATION - URBANISME

L'an deux mille vingt cinq, le cinq du mois de février,

Nous soussigné(s), Brigadier-Chef Principal PICO Michael
Chef de Service BOYER Philippe

Agents de Police Judiciaire Adjoints, agréés et assermentés, en
résidence à la Mairie de MONTUSSAN

En fonction à la Police Municipale de MONTUSSAN

Agissant en tenue et de service, conformément aux ordres reçus de
Monsieur le Maire de MONTUSSAN

Vu les articles 21, 21/2°, 21-1, 21-2, 73 et 429 du Code de Procédure
Pénale

Vu les articles L.2212-1 et suivants du Code Général des Collectivités
Territoriales

Vu l'article L511-1 du Code de la Sécurité Intérieure

Nous avons l'honneur de vous rendre compte des faits suivants :

--- Le cinq février deux mille vingt cinq à quinze heures constatons
que l'affiche de l'enquête publique est présente sur les portes affiches
positionnés :

- façade de la Mairie
- route d'Yvrac école primaire
- entrée parking Carsoule

--- En annexe les photos des différents sites.---

--- Rapport fait pour être transmis à notre Chef de Service ainsi qu'à
Monsieur le Maire de MONTUSSAN.---

--- En conséquence, nous avons rédigé le présent rapport à toutes
fins que vous jugerez utiles.---

Fait et clos à MONTUSSAN

Le cinq février deux mille vingt cinq

Signature du rapport N°2025 000002

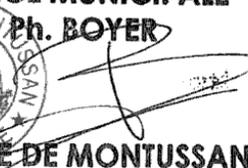
Les A.P. **POLICE MUNICIPALE**

M. PICO

MAIRIE DE MONTUSSAN

Vu et transmis,

Le Chef de Service **POLICE MUNICIPALE**

Ph. BOYER

MAIRIE DE MONTUSSAN

Page n°1 - 2025 000002

Photo N°1 - Entrée Parking Carsoule



Photo N°2 - Route d'Yvrac école primaire



Photo N°3 - Façade MAIRIE



Walter ACCHIARDI
Commissaire enquêteur
Adhérent à la Compagnie des Commissaires Enquêteurs de Bordeaux Aquitaine

à Monsieur Frédéric DUPIC ,
Maire de la commune de MONTUSSAN

Libourne, le 28 mars 2025

ENQUÊTE PUBLIQUE
sur la commune de MONTUSSAN
pour le projet de révision de son PLU

PROCÈS – VERBAL
DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ÉCRITES OU ORALES

Au terme de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19 février au 19 mars 2025, nous établissons un procès-verbal de synthèse sur le déroulement de l'enquête pour informer le responsable du projet et recueillir ses observations éventuelles.

L'enquête publique prescrite par la commune de MONTUSSAN s'est déroulée dans de bonnes conditions, conformément aux instructions contenues dans l'arrêté en date du 23 janvier 2025.

L'information du public, par voie de presse, affichage en mairie et sur le site internet de la Commune, ainsi que l'organisation de quatre demi-journées de permanences, a permis le recueil de ... observations écrites portées sur le registre d'enquête.../...

Le dossier d'enquête établi à partir du projet de révision de PLU élaboré par le Cabinet NOEL- GERA – S.FONTAINE, nous est apparu complet et accessible à tout public.

Les observations consignées sur le registre d'enquête

Le mercredi 19 février / 9 visites :

M. GARCIA Jean-François, propriétaire des parcelles 112, 113, 116, 411 et 945 situées 60 route de Caussade, classées en zone A, souhaite un classement en zone constructible avec don de la valeur d'une parcelle à la Commune.

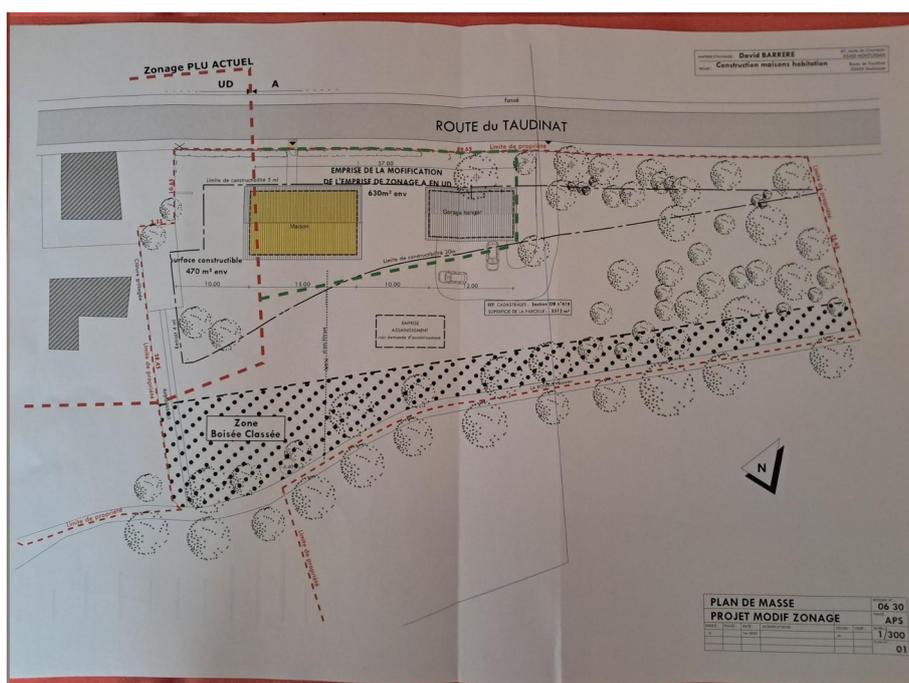
M. MIRZAYEV Shahsuva, propriétaire des parcelles 395, 2043, 2047, 2051, 1902, 1228 et 958 situées 8 route de la Poste, classées en zone N, s'était vu refuser une demande pour la construction d'un bâtiment agricole pour une future activité apicole, dont il avait fait l'achat de matériels. Ceux-ci sont actuellement sur la propriété et se dégradent sans stockage adéquat. Renouvelle sa demande assortie d'une possibilité de construction d'habitation pour pouvoir résider à côté de son activité.

M. ARTIGA Xavier, propriétaire des parcelles 1740 et 1742, classées en zone N, située à Carsoule, renouvelle sa demande de constructibilité pour 1800 m² en compensation de l'autorisation donnée en 1981 par sa mère, Mme ARTIGA Henriette, pour la traversée du tout à l'égout sur la parcelle 1742.

« ... Après en avoir délibéré le Conseil [municipal du 18 juin 1981] tenant compte de la servitude supportée par le terrain ARTIGA, décide... de donner son avis favorable pour que deux lots d'environ 2000 m² chacun deviennent constructibles dans la partie Est de ce terrain... ».

M. BARRERE David, propriétaire de la parcelle 419 classée en partie en zone UD et dans sa plus grande partie en zone A, Route du Taudinat, ex-exploitant agricole devenu salarié agricole :

« Compte tenu de la déclivité du terrain et du recul imposé par le ruisseau en fond de parcelle, il est nécessaire que je puisse obtenir un agrandissement de 600 m² environ de la zone de constructibilité vers l'Est de la parcelle... pour implanter ma maison avec un garage en dépendance... ».



Mme MOINE Lucile, propriétaire avec M. FRIER Mathias des parcelles classées en partie en UC et en partie en A 1424, 1431, 1433 et 1426 situées 36 Route de Caussade :
« Vu que le découpage cadastral actuel n'est pas porté sur le plan de zonage à l'enquête publique, la limite de zonage A et UC est confuse... nous demandons ... que les parcelles [considérées] soient classées en zone UC.
L'emprise au sol de la zone UC ... est de 30 % ce qui est peu par rapport au « caractère central d'habitat » que la ville a souhaité... nous demandons une emprise au sol de 60 %. OU si l'emprise reste à 30 %, nous demandons que les piscines, garages, annexes à l'habitation soient exclues de l'emprise... ».

M. SI-ALI Thibaut et Mme LERET Lucie, propriétaires de la parcelle 1131 située 15 av. de la Chapelle, lieu-dit Picot, classée en zone A, souhaitaient y développer un projet agricole et avaient obtenu un certificat d'urbanisme opérationnel en 2023 pour un bâtiment agricole. Hors le terrain, après débroussaillage, s'est avéré « un important dépôt de déchets et matériaux polluants... » ne permettant plus le projet agricole initial.
« Dans ce contexte, nous souhaiterions ... un reclassement de notre terrain en zone constructible... [dans le cadre d']une continuité urbaine existante... d'une localisation adaptée à la construction... [réseaux existants], d'un enracinement local et un engagement pour la Commune... [famille avec 2 enfants en bas-âge], d'un projet de rapprochement familial...».

M. LARRICQ Christophe, domicilié 5 Allée de Lamotte, propriétaire des « ...parcelles 1428, 1429, 1430 et 1462 qui étaient totalement en zone constructible. Une révision du PLU en 2010 a créé une zone agricole de 2540 m² sur ces 4 parcelles. Ayant un projet éventuel d'aménagement pour mes enfants je souhaiterais que ces parcelles redeviennent constructibles en totalité... ».

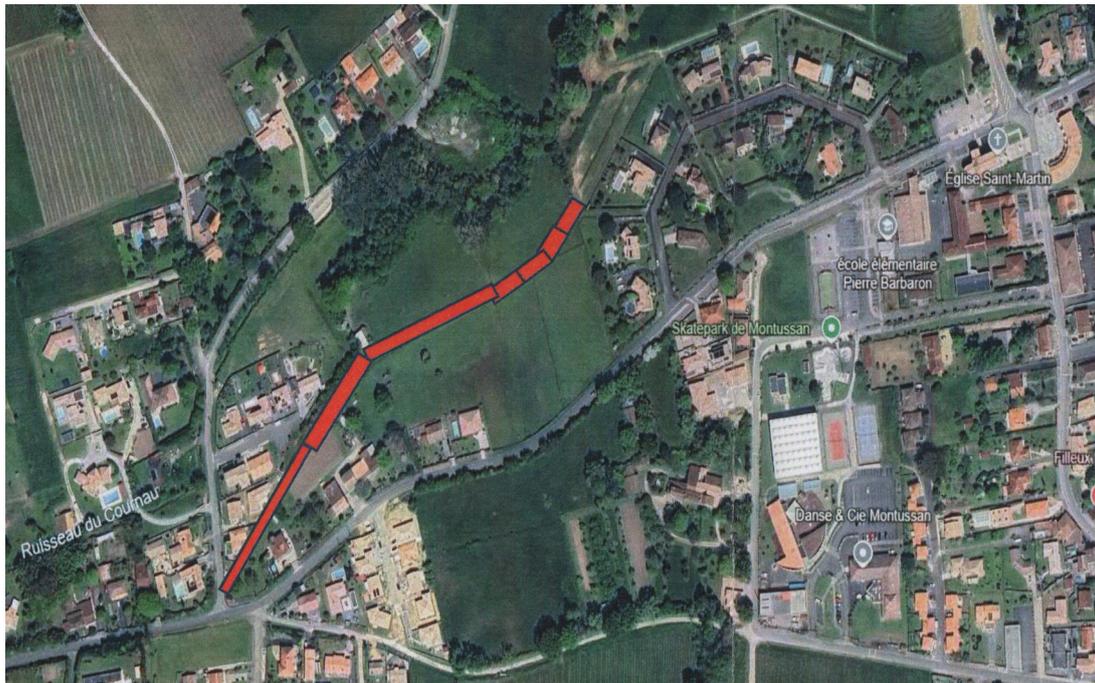
M. SIMON Didier, 50 Route de Peyron, en co-propriété avec son frère pour les parcelles 353, 449, 450, 1288, 1289, classées en zone A, demande leur constructibilité pour l'habitation de ses enfants.
Est jointe à sa demande celle de sa voisine Mme CONTE Marcelle, propriétaire de la parcelle 354, classée en zone A également : « ... Sa modification en zone constructible [réseaux existants] me permettrait de me rapprocher de ma mère habitant 36 Route de Peyron, Mme CONTE Odette âgée de 92 ans qui pourrait ainsi bénéficier d'une visite quotidienne... ».

Mme MOUNIER, résidant au 70bis route de la Caussade, avait demandé un changement de zonage pour les parcelles 1072 et 1073, de A en UC. Le projet du nouveau PLU intègre ces parcelles en zone UC.

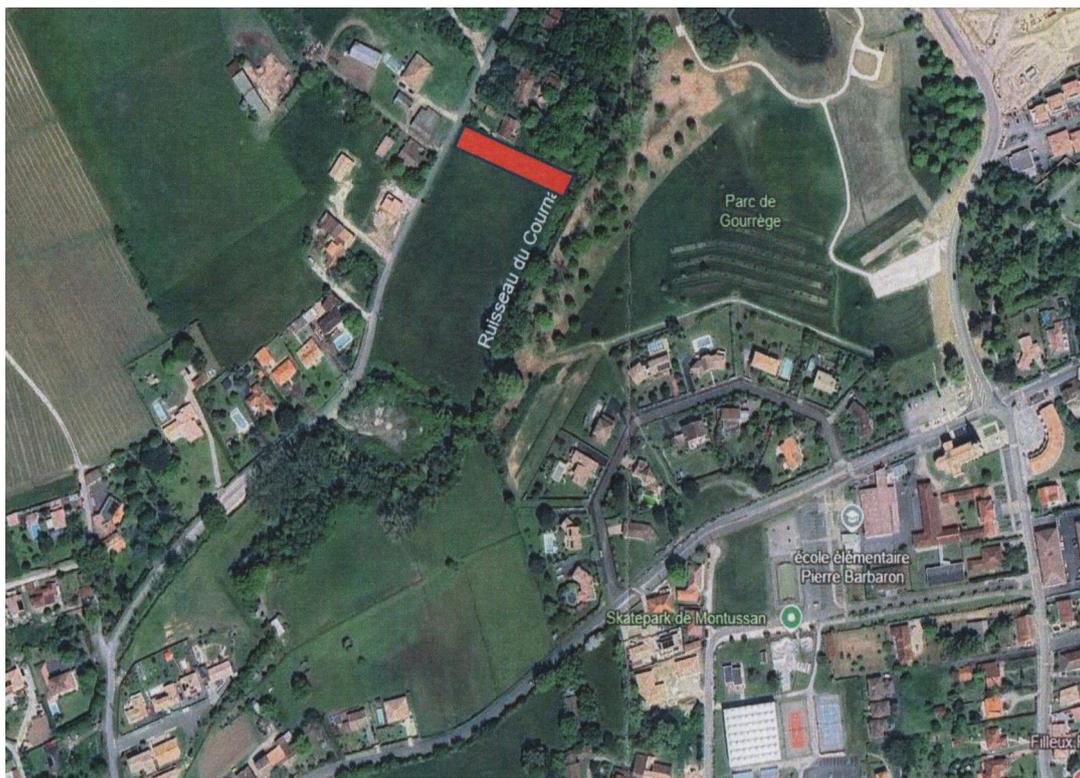
Observation déposée durant la semaine 9,

au nom du **Groupe de citoyens, pour des déplacements cyclables sécurisé sur notre commune** , avec 3 photos aériennes localisant différentes emprises préconisées :

1. « Prévoir un emplacement réservé pour piste cyclable de la route de Caussade au parc de Courrège afin de cheminer dans un endroit sécurisé »



2. « Prévoir un emplacement réservé pour piste cyclable et piéton de la route de Caussade au parc de Courrège afin de cheminer dans un endroit sécurisé pour accéder au bourg et collège »



3. « Prévoir des emplacements réservés en vue de l'élargissement de la Route de Lalande et emprise pour un rond point »



Le mardi 4 mars / 9 visites :

M. GRAZIANO Eric, représentant l'indivision Georges LACROIX, propriétaire des parcelles 151, 155, 156, 157, 158, 166 et 464 situées Route de Sorbède, demande de changement de zonage de A en zone constructible, également pour les parcelles de **l'indivision FAZILLEAU – 465 -** et de **la famille BAUDET – 152.**

Il s'agirait de prolonger « un ensemble de terrains qui ont été considérés comme constructibles et des maisons y ont été édifiées de longue date... La route de Sorbède est étroite... une bande de terrain... [serait cédée] suffisante pour permettre aux véhicules de disposer d'un lieu de parking provisoire d'attente... hormis le réseau collectif d'assainissement... sont présentes... l'électricité, l'eau, le téléphone... si des dépenses devaient être engagées, nous pourrions participer au financement... le caractère paysager de la zone pourrait être maintenu, sachant que les terrains sont couverts de nombreux chênes...zone non inondable... cette zone n'est pas du tout protégée contre les tentatives d'intrusion... la zone agricole [a subi] un apport de pierres calcaires qui a complètement dénaturé son sol... les apports de déchets sauvages ont fini de réduire la qualité de son sol... ».

M. RAGONNAUD, fondé de pouvoir, et M. BEYLARD, expert comptable, pour le compte de M. WALTON Franck, SCI Domaine de Taillefer propriétaire de « la parcelle ZB 308, issue de ZB 224... qualifiée A et N à ce jour, et NP dans le projet PLU ». Souhait « aujourd'hui de poursuivre le développement [de la zone d'activités] en tout ou partie restante... les travaux de réseau, d'accès, et voirie sont aujourd'hui réalisés et

fonctionnels... S'il est besoin de procéder à une compensation de zone, [détenion d'] un terrain de 2 ha... proche du stade... situé sur la commune de Beychac et Cailleau... ».

M. NUNES Philippe, exploitant agricole, formule 3 demandes :

1. Reclasser de zone A les parcelles 248, 279, 701, 793, 794 et 796 en zone constructible en « *continuité de la zone UB... [avec] accès à l'ensemble des réseaux... »*.

Mention est faite de l'avis défavorable de l'INAO et de constructions récentes en zone UB qui « *enclavent mes parcelles... La législation en termes d'épandage phytosanitaire rend l'exploitation agricole de ces parcelles impossible... [car] les 3/4 de ces parcelles ne peuvent être traitées en fonction des molécules utilisées... par ailleurs ... j'ai planté des haies... créé des zones tampons en achetant des bois (parcelles 250 à 252), créé des zones de 10 à 20 m limite riverains en arrachant de la vigne, [fait l']acquisition d'une parcelle de 5000 m² en dehors de zone urbaine pour replanter la vigne arrachée et continuer mon activité... ».*

2. Reclasser « *de la zone A en zone Auy une partie de la parcelle 340... située en face de mon bâtiment d'exploitation (parcelle 786)... [afin] de diversifier l'activité de mon exploitation et de trouver de nouvelles sources de revenus [en développant] les circuits courts et la vente directe des vins à la propriété... [en faisant] 1 bâtiment de 1000 m² avec 500 m² de panneaux photovoltaïques... [soit] 500 m²... [pour] stocker du vin et créer une zone d'habillage et de commercialisation en face du chai existant »*. Le reste du bâtiment pour « *stocker du matériel de culture et des matières sèches »*.

3. « *Demande de protection des parcelles viticoles. Le schéma ci-dessous est extrait du plan de zonage. La zone en rouge représente l'ensemble de mon vignoble :* »



Afin de préserver l'activité agricole de mon exploitation, et pour éviter d'accentuer l'enclavement du reste de mon vignoble, je souhaite que les parcelles 253, 256, 258, 264, 265, 266, 288, 308, 309, 310, 436, 457, 594, 595, 620, 710, 790, 884, 887, 889, 890, 894

et 897 conservent leur caractère agricole soit en totalité soit a minima avec une bande de 20m de large touchant les limites de mon exploitation ainsi qu'une obligation de planter une haie en limite de propriété, ce qui permettrait d'avoir une DSR [Distance Sécurité Riverains] convenable ».

« Pour les parcelles 264 à 266, ces terres agricoles ont été remblayées par 5000 m³ de déchets en remblais les rendant ce jour inutilisable pour du terrain à bâtir. Pour retrouver leur caractère agricole, les 50000 m³ de déchets devraient être retraités. Merci d'y attacher une attention particulière ».

M. VALLEE Alain, accompagné de sa fille Jeanne, propriétaires avec ses autres enfants *« d'un ensemble de parcelles de 1380 à 1395 et 978, 1099, 1101 situées route d'Yvrac », classées en zone UD dans le PLU actuel et prévues en zone A dans le projet de révision pour les parcelles non bâties 1381, 1383, 1384, 1385, 1391, 1392, 1393, 1394, 1395, 1099, 1101, avec un zonage d'espace boisé classé/EBC pour ces deux dernières.*

La demande consiste à maintenir ces parcelles en zone constructible, le classement en zone A/agricole ne correspondant pas « aux termes de l'article 5.151-22 du code de l'urbanisme... Peuvent être classées en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

« Pour fonder son déclassement en zone A, la commune a indiqué dans son rapport de présentation « justification des choix retenus » en page 150 que cette rétrocession est opérée pour les parcelles « en contact avec une zone agricole et non bâtie »... [cette unité foncière] « est pourtant entourée de parcelles bâties si bien qu'un classement en zone agricole constituerait un pastillage agricole au sein d'une zone bâtie

La question est posée également sur la justification du classement en EBC, les parcelles concernées ne faisant pas « partie d'une trame verte ou d'une zone naturelle remarquable pour laquelle une protection particulière serait à prévoir ».

M. CAPDEVILLE Nicolas, *« ... propriétaire d'une maison au 80 bis route de Sorbède je souhaiterai la révision du statut de mon terrain... parcelle composée en 2 lots (752 et 756) ... afin d'homogénéiser »* son zonage en zone constructible.

L'Association « Zone 1AU Clos des Vignes » souhaite *« voir intégrées dans l'OAP Clos des Vignes »* les propositions suivantes :

« Densité maximale [de] 100 logements...[des] constructions uniquement en rez-de-chaussée en périphérie du lotissement et éventuellement du R+1 en partie centrale... Pas de présence de chiens (Brigade canine) sur le site... un plan de prévention (eaux pluviales) adapté pour tenir compte des habitations en contrebas situées rue de la Garosse... une clôture lotissement rigide de 2m de hauteur sur toute la périphérie... [un] espace végétalisé de 20m de large... sans aménagement ni équipement, fermé avec accès uniquement pour l'entretien, essences d'une hauteur entre 2 et 3m maximum avec feuilles persistantes, clôture de séparation des riverains jouxtant le lotissement [avec] récupération par le riverains des 1,50m de servitude leur appartenant, prise en charge par le constructeur du retrait des clôtures et haies existantes, pose par le constructeur d'une clôture de 1,50m entre chaque propriété, plantation par le constructeur d'une haie entre la clôture et l'espace végétalisé ».

M. ALLARD Guillaume, Mme ALLARD Marion et leurs enfants, propriétaires des « parcelles cadastrées section A 1270, 1272 (1268, 1364). Nous pensons que cette affectation de zone [agricole] ne correspond plus aux critères actuels de classement. Ces parcelles nues, situées entre deux maisons... possèdent deux accès directs à la route ». Nous avons pour projet « la construction d'une seule et unique habitation familiale ».

M. PEYREY Laurent, « propriétaire... d'un terrain... situé Lieu-dit Picot... parcelle 339... classée à ce jour en zone agricole. Porteur d'un projet immobilier je souhaiterai construire une maison. ... ce terrain est adossé à des habitations déjà existantes qui se situent Impsse Picot ... il existe des constructions [sur] la commune d'Yvrac adjacente à l'avenue de la Chapelle ... » et je dispose d'« un courrier du SDEEG... qui mentionne que ce terrain est bien desservi... l'assainissement public est bien présent avenue de la Chapelle, voie qui dessert mon terrain ».

M. ARNAUD Claude, en indivision avec ARNAL/ARNAUD Hélène, propriétaire des parcelles 369, 1097 et 1099 classée en zone N et comprenant pour partie un espace boisé classé, souhaite un reclassement de ces terrains en zone constructible en lien avec « le développement des constructions sur la même rue..., la création du lotissement Le Postillon à proximité, le réseau d'assainissement longeant la parcelle, le terrain ayant perdu son caractère boisé ».

Le vendredi 14 mars / 14 visites :

M. ALFA Grégoire, résidant 19, Allée de la Raffette, « ... Ce projet de construction [Clos des Vignes] va être face à mon habitation, qui est située à l'angle Sud-Ouest de ce projet... L'Allée de la Raffette est privée... je souhaite une clôture rigide occultante sur tout le long de l'Allée... ainsi que sur le côté Sud du projet, des habitations en Rdc sur tout le pourtour du projet, des habitations en R+1 en partie centrale, une densité ... limitée à 100 logements, une bande végétalisée de 15m sur tout le pourtour du lotissement ».

M. DUBOIS Jean-Michel, propriétaire des parcelles 533, 527 et 534 en zone UD dans le PLU actuel avec une classification en zone N de la partie sud de la parcelle 527 dans le projet de PLU souhaite « que me soit accordé et conservé ... l'autorisation à la construction... acceptant une cote de surélévation pour construire (dalle à 28.8 NGF)... Ma maison n'a jamais été inondée, simplement du ruissellement sur mon terrain et ma piscine, quand... les maisons route de Caussade ont été inondées de plus d'une mètre de hauteur, et sur ces mêmes terrains, plusieurs permis ont... été accordés avant la future prise d'effet du PLU ».

Mme PELLETIER-ARDOUIN Carole propriétaire en indivision avec son frère PELLETIER Bertrand, signifie leur « opposition au projet du nouveau PLU de déclassement des parcelles C1168, C1496 et C1175... en zone N alors qu'elles sont classées actuellement en zone urbaine... constructibles à vocation centrale d'habitat... zone UA... Nous n'avons trouvé mention d'aucun critère écrit... qui justifie le choix de notre terrain en zone naturelle. Pouvez-vous nous le justifier ?.. Notre terrain figure dans le potentiel de densification : zonage en rouge page 22 (du Rapport de présentation Tome 0 – Résumé non technique du projet de PLU ».

Mme ABADIE Julie, pour la SCI la Sororie, 18 route de Sorbède, « ... Notre propriété, actuellement en partie classée en zone constructible (sur parcelle C 287), comprend une maison d'habitation et une dépendance. Une emprise constructible supplémentaire subsiste et nous comptons précisément l'utiliser pour agrandir notre maison. Ce projet d'extension... permettrait d'accueillir notre mère dans un logement adapté... Ma sœur occuperait ... la maison principale, tandis que je continuerais à résider dans la dépendance... Nous ne comprenons pas cette requalification (en zone N), d'autant que notre terrain est déjà bâti et que la configuration des lieux ne justifie pas une telle décision ».

M. MERCIER Serge, propriétaire de la parcelle 250 :
« Notre maison initialement classée en zone Nh comprend actuellement trois logements. Nous souhaiterions éventuellement faire aménager un ou deux logements. La classification en N le permet-elle ? Sinon serait-il préférable de [la] classer... en changement de destination ? Ce projet de logement serait-il compatible avec un classement en zone Uy ? ».

M. LABADIE Pascal et Mme LABADIE Liliane, ne comprennent pas « les raisons pour lesquelles les parcelles 1578, 1580 et 1581 constructibles jusqu'alors soient passées en zone naturelle... Aucune justification n'a été apportée pour le classement de ces parcelles en zone naturelle... la parcelle 1578 est la seule sur le côté droit de la Route des Mimosas à ne pas être construite et la parcelle 1580 est collée aux maisons déjà présentes... Dans un autre registre, suite aux recommandations de la mairie, les promoteurs du Clos Mérigot... nous avaient promis que la route du secteur B n'arriverait pas à l'angle de la parcelle 1579 ».

Mme et M. RABA Dominique, résidant 65 rue de Sorbède, souhaitent « que les parcelles B211, B212 et B2132 aujourd'hui classées agricoles deviennent parcelles urbanisables ».

MM. TROUILLET Marc et TROUILLET Xavier, demandent « la conservation de la parcelle B840 en zone constructible... Lors de la construction de l'allée commune (parcelle B841) pour desservir les parcelles B839 et B840, ... ENEDIS nous a demandé de financer une extension du réseau électrique, lors de la construction de la maison d'habitation sur la parcelle B839 (2018)... L'extension de réseau d'eau potable a été prévu et financé à l'époque pour la parcelle B840... Par ailleurs, lors de l'arrêt de l'Indivision (fratrie Trouillet) en 2017, nous avons payé des droits de frais de partage basés sur le prix de terrains constructibles pour les parcelles B839, B840 et B841 ».

Lundi 17 mars :

M. NERIN, « Nous souhaiterions que soit fait mention au règlement par zone du PLU de la possibilité de faire moins de deux places [de stationnement] par logement en ce qui concerne les logements sociaux (comme le permet le code de l'urbanisme)... Serait-il possible également de compléter la règle relative au stationnement en zone 1AU en spécifiant que pour les logements seniors 1 place /logement pour les T2 pourra être admise ».

Anonyme, « Dans le règlement de la zone A est-il possible de rajouter dans le paragraphe « Occupation et utilisation des sols autorisée sous conditions » que seuls les productions agricoles produite sur la propriété peuvent être transformées et commercialisées sur celle-ci. Et que les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles soient autorisées dès lors qu'elles sont dimensionnées et justifiées ».

Mercredi 19 mars (matin) :

Association Trait d'Union n° W332009352 7, Allée de la Raffette :

« Notre préoccupation principale concerne l'augmentation brutale du nombre d'habitants (lotissements route de la Raffette, de Mérigot et collège avec 270 EH [équivalent habitant] et de son incidence sur a ressource en eau potable (déjà déficitaire sur la commune), l'assainissement, le ruissellement et la circulation routière.

OAP lotissement route de la Raffette (Clos des Vignes) ; Le SCOT prévoit un espace tampon d'au moins 10m de large et végétalisé non clôturé pour la circulation des animaux sauvages le long de l'Allée de la Raffette (axe Nord-Sud) en face de la zone agricole, ce qui nous paraît indispensable. Le Nord de ce vaste terrain qui est en déclivité et reçoit toutes eaux pluviales et de ruissellement (Rte de la Raffette) devrait également être largement végétalisé. L'artificialisation côté RN89 (Grand Frais...) va accentuer le phénomène. L'accès à ce terrain (peut-être à sens unique ?) ne devrait pas être placé entre les écoles élémentaire et maternelle mais plus bas (à l'Est) route de la Raffette. D'autre part, et pour être en harmonie avec le bâti existant... les constructions futures ne devraient pas dépasser 7m à l'égout du toit et 9m au faîte...

La station d'épuration dysfonctionne depuis 2014 et la CDC [Communauté de communes] prévoit une mie en conformité effective en juin 20245.

Lieu-dit La Poste : Que deviennent les équipements sportifs (terrain de foot et bâtiment des vestiaire et salle de réunion) ? ».

Mercredi 19 mars (4ème et dernière permanence / après-midi)

Mme et M. MANEIN, propriétaires de la parcelle 943 en zone agricole souhaitent « faire une demande afin de changer la vocation de ce terrain. Mes parents ont cessé l'exploitation de ces terres sur la commune, il y a 3 ans maintenant pour diverses raisons. La raison principale était la difficulté à faire cohabiter une zone urbaine UD et une exploitation viticole qui subit de nombreux traitements phytosanitaires . Nous avons eu de nombreuses plaintes du voisinage et donc décidé d'arracher ces vignes ».

Mme et M. FRANCKE, « Nous sollicitons le maintien des parcelles (1396 et 1398) en zone constructible en continuité des parcelles dont nous sommes propriétaires et qui sont déjà construites. Ceci permettrait d'assurer un petit patrimoine pour l'avenir de notre fille Sabine... très handicapée âgée de 59 ans ».

Mme FONTENEAU Sylvie, « Je suis propriétaire au 8 Allée Hubert des parcelles D312 et D319... Je ne comprends pas pourquoi la parcelles 312 ne soit pas restée en totalité en zone UC (ex UD) d'autant plus qu'il n'y a pas d'arbre. Pour quelle raison la 319 (avec des

arbres) est passée en agricole (en comparaison avec la 1032 restée en UC où il n'y a d'ailleurs pas d'arbre ?.. Je ne suis pas opposée au fait que cette parcelle ne soit plus constructible , par contre je ne souhaite pas qu'elle soit classée en Espace Boisé à conserver [EBC/espace boisé classé]».

M. PERRONAT Louis, voisin de la zone 1AU de Mérigot dans le projet de PLU
« OAP Mérigot : Quel est le nombre de logements ?... 85, ce qui correspondrait environ à 160 personnes et voitures. Ce nombre ... très important et en conflit avec la mobilité du secteur (route, accès piéton,...). En effet même s'il est prévu d'élargir route des Mimosas et Chemin des Graves, la route de la cure n'est pas dimensionnée pour accueillir autant de monde... il serait judicieux de construire des petits logements RDC... pour la population vieillissante et les jeunes à faibles revenus. La DDTM fait... des remarques sur le manque d'information sur la question des ressources en eau et sur la gestion de l'assainissement. La STEP actuelle n'est toujours pas conforme pour le PLU existant, comment peut-on donc prévoir d'aussi gros projet (359 logements d'ici 2034) sans un dispositif opérationnel aux normes ? Nous demandons donc (ensemble de voisins) que le nombre de logements soit revu à la baisse avec des projets d'aménagement de l'espace public en adéquation (route + trottoirs + piste cyclable)... le bourg est déjà saturé (parking) aux heures de pointe, qu'en sera-t-il avec 700 habitants de plus d'ici 2034 ?

Mme DUMEN Pierrette et M. DUMEN Bruno (fils) 13 route de Fontmerlet,
« Changement de zonage d'une partie de notre parcelle : ... une partie de notre parcelle 52 devrait passer en zone A, alors que depuis au moins 50 ans, la totalité de la parcelle est classée en zone « urbanisable » (NBa sur l'ancien POS, UD depuis le premier PLU) ! Qu'est ce qui motive ce changement de zonage ?... cette partie de parcelle est directement accessible depuis la route de Fontmerlet et... très bien desservie par les réseaux (un collecteur est déjà installé sur cette partie pour un futur branchement - illustration 1... Toutefois, si le changement de classement... est motivée par le contrôle du nombre de futures habitations... nous vous proposons deux alternatives... agrandir la zone UC prévue (A), ou une bande une bande pourrait rester en UC, longeant la route (B) – illustration 2 :

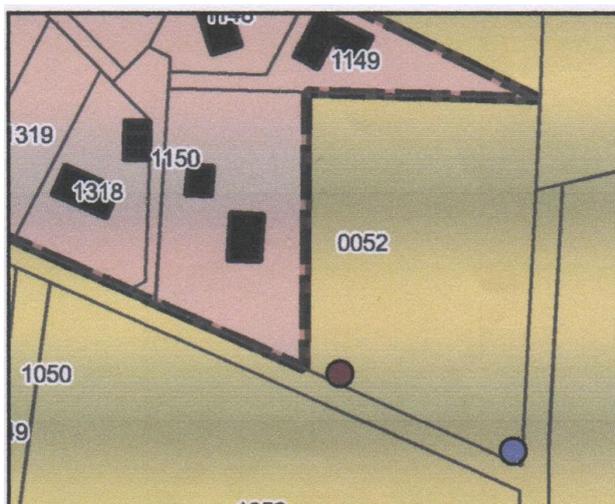


Illustration 1 extrait : 4.Plan-de-zonage_PLU-Montussan...
● Collecteur assainissement
● Borne «d'incendie»

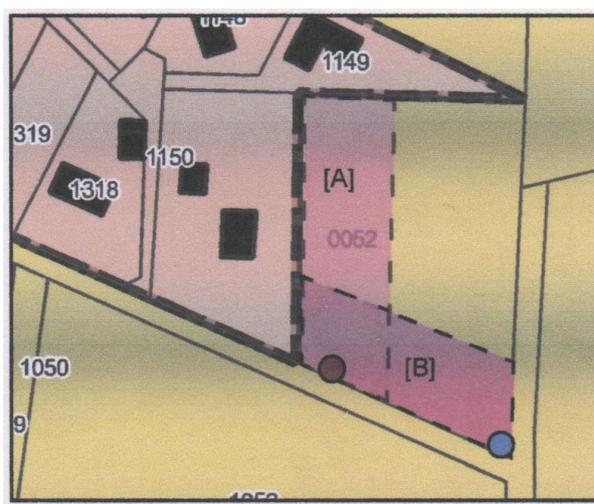


Illustration 2 extrait : 4.Plan-de-zonage_PLU-Montussan...
Partie qui pourrait être en UC, [A] ou [B]. Les dimensions de ces parties s'appuient sur des parcelles existantes sur la route de Fontmerlet, déjà construites.

Mme ZANETTI Laura représentant sa fille, Mme GELLE Caroline,

« Je souhaiterais que les parcelles 303, 1606 et 1608 puissent devenir constructibles, en effet bordées de zones pavillonnaires nous pourrions envisager de ne construire que sur le haut de la parcelle afin de conserver une zone verte près du ruisseau ».

Mme et M. ARRAMON, propriétaires des parcelles 980 et 982 « en zone agricole, mais la vigne a été arrachée il y a presque 50 ans et rien n'a été replanté depuis... Ce terrain n'est pas isolé, il est jouté par des maisons plus ou moins anciennes. Il n'est pas inondable... j'ai 82 ans... le classement de ces terrains en zone constructible me permettrait d'assurer mes dernières années dans de bonnes conditions ».

MM. JOUBERT Alain, JOUBERT Stéphane et JOUBERT Guy, leur père,

« Après la donation-partage de mon père... je suis devenu propriétaire de la parcelle 1232 donnant sur la route de Caussafe (n° 40/42). Actuellement ce lot est toujours constructible... en « zone agricole » [dans le projet de nouveau PLU]. Or ce terrain a un accès direct entre les parcelles 1231 et 1423b ainsi que la possibilité de raccords directs aux réseaux électrique et eau potable... Auparavant le propriétaire était mon père et toute la succession par acte notarié [a été établie] sur une base de 2 parcelles constructives. Le déclassement de ce terrain remet... [en cause] la répartition de notre succession clôturée...



Près de cette parcelle, j'ai remarqué que certaines parcelles agricoles sont passées en terrain à bâtir (183 et 581) au lieu-dit « Moulin de la Raffette ». De plus ces lots sont en second rideau, sans accès direct à la voie de circulation... ».

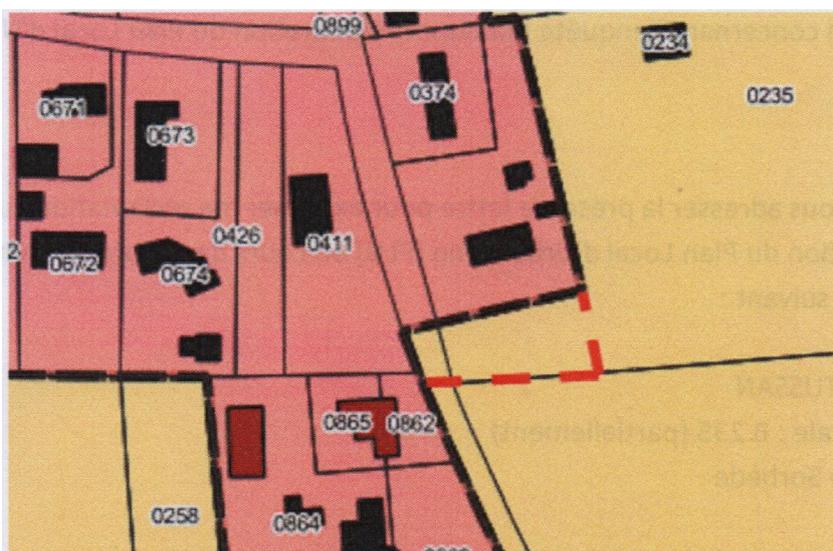
M. SAINLEGER, 16 route des Mimosas

« Demande d'avoir uniquement des accès piétons sur la route des Mimosas, et des dispositifs de prévention (réduction de vitesse pour les véhicules, car route très piétonne en semaine pour les enfants rejoignant les arrêts de bus, et en week-end pour les balades en famille...) ».

Courriers reçus en mairie

M. HERY Philippe, propriétaire de la parcelle B235, route de Sorbède

« ... maintenir un fragment de ce terrain constructible. Dans le précédent PLU, ce dernier était classé en zone UD... le zonage du nouveau PLU... en zone agricole... Nous comprenons les nouveaux enjeux environnementaux... notamment la prise en compte du ZAN... [mais] le maintien de la continuité de l'urbanisation actuelle ne remet pas en cause ces objectifs, mais y contribue au contraire, en favorisant une densification maîtrisée et en comblant les dents creuses du tissu urbain existant... La limite constructible peut donc rester telle qu'elle existait dans le précédent document d'urbanisme, un fossé établissant la limite naturelle entre la zone U et la zone A.



Nous conservons également un accès pour le reste de la parcelle, qui elle sera maintenu agricole, afin de ne pas l'enclaver ».

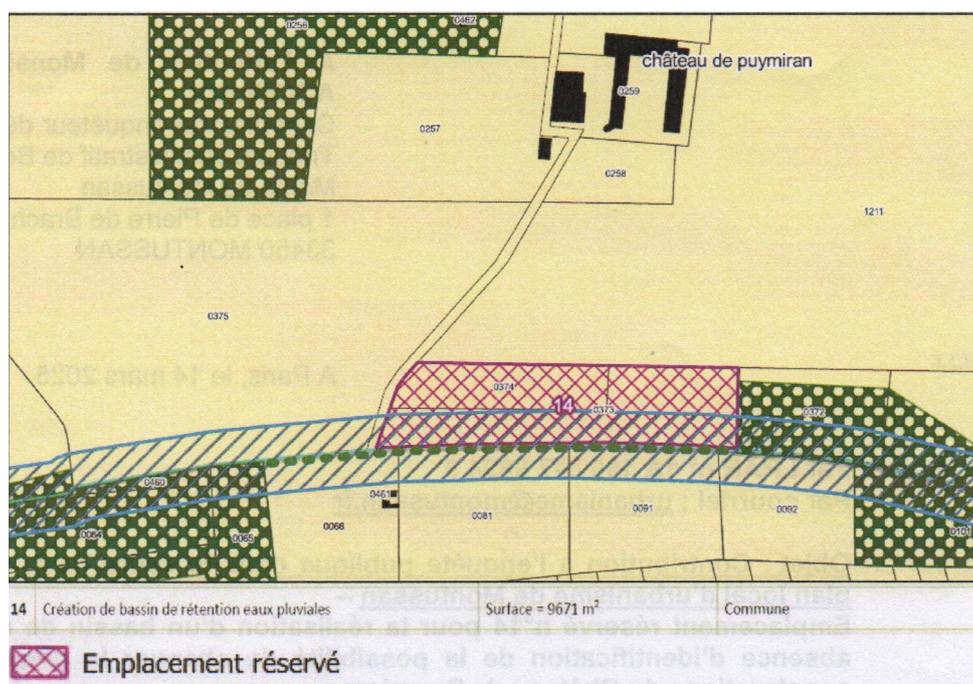
Mme DESCOMBES Sabine, propriétaire des parcelles B118 et B119 à la Tuilerie,

« Je sollicite un changement de zonage concernant les parcelles agricoles... actuellement inutilisées... à proximité d'habitations, d'infrastructures de transport et d'équipements publics... pour un projet immobilier ou économique... ».

Me CECCARELLI-LE GUEN, avocate associée, conseil de la société SCI Lomarg
« ...propriétaire d'un terrain situé 1 allée de Puyméran... sur les parcelles suivantes...



[autour du Château de Puyméran] le site faisant l'objet d'une protection au titre des sites inscrits... sollicite de faire évoluer le document arrêté afin de supprimer ou déplacer l'emplacement réservé n°14 pour la réalisation d'un bassin de rétention... [qui] empêcherait toute culture maraîchère... envisagée dans le cadre d'un projet d'exploitation agricole...



[et d']identifier tous les bâtiments existants sur le site – y compris la maison de maître – comme étant susceptibles de changer de destination afin de faciliter leur réhabilitation... pour y réaliser un projet d'oenotourisme...».

M. DUCOUSSO Jean-Claude, Président et au nom du Syndicat mixte eaux et rivières de l'Entre-Deux-Mers, « *souhaite faire part de ses observations concernant certaines parcelles situées en zone à risque d'inondation avérée... quatre parcelles... (section UC : 1373,1334, 980, 1441) classées UA dans le futur zonage, qui présentent un risque élevé d'inondabilité par un bras secondaire du ruisseau le Courneau... le maintien de ces parcelles en zone urbanisable pourrait entraîner :*

- *une exposition accrue des biens et des personnes aux inondations ;*
- *une aggravation des écoulements et du ruissellement en aval, augmentant le risque pour d'autres secteurs;*
- *un non-respect des orientations de gestion du bassin versant notamment avec le Programme Pluriannuel de Gestion en cours de rédaction.*

Nous recommandons donc que ces parcelles soient reclassées en zone inconstructible afin de préserver les milieux naturels et garantir la sécurité des futurs aménagements urbain. Cette mesure serait cohérente avec les principes de prévention des risques et de gestion durable du territoire... ».

Éléments notés [le 28 mars 2025] par le Commissaire enquêteur à la lecture des avis des personnes publiques associées [intégrés dans le procès verbal de synthèse des observations remis à la Commune]

Avis favorables du **Centre national de la propriété forestière/CNPF** et de la **Chambre des métiers et de l'artisanat de Gironde**.

Avis favorable du **SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise/SYSDAU** qui formule au titre des objectifs « *11 ha de parcelles non bâties ont été reclassées en zone agricole A ou naturelle N au regard du PLU actuel. A l'inverse, quelques secteurs des zones A ou N ont été intégrés aux zones U... Il s'agit de parcelles facilement desservies, sans vocation agricole, ni enjeu naturel..* ».

Avis favorable assorti de remarques émis par la **Chambre d'agriculture de Gironde** concernant « *le rapport de présentation, le PADD, le zonage, le règlement et les OAP.* ».

Demandes et observations émanant de **Réseau de transport de l'électricité/Rte** - du **Service régional de l'archéologie de la Direction régionale des affaires culturelles de Nouvelle Aquitaine**, du **Service départemental d'incendie et de secours/SDIS - de la Gironde**,

Avis favorable avec réserves du **Département de la Gironde**, soit « *les modalités d'accès et de sécurisation des accès sur plusieurs zones de projets (OAP de la zone 1AU du Clos des Vignes, OAP de l'Allée de la Garlande, zone 1AU dévolue au collège), le risque inondation et remontée des nappes, la prise en compte des circuits et sites de sport de nature, l'affirmation de la stratégie communale en matière de mobilités douces* » et recommandations relatives à « *la gestion de la ressource en eau potable, la gestion de l'assainissement collectif et individuel, la prise en compte des enjeux de paysage et de continuités écologiques* ».

L'avis délibéré de la **Mission régionale d'autorité environnementale de Nouvelle Aquitaine** comporte plusieurs recommandations :

« *...expliquer et justifier l'absence de prise en compte des logements vacants à destination d'habitation..., la faible densité de construction de logements par hectare (7,7) envisagée dans les zones urbaines..., identifier dans le règlement graphique les arbres existants sur le secteur de développement « Mérigot » et Allée de Garlande... pour garantir leur protection..., fournir le volume effectivement consommé et le volume de prélèvement autorisé en eau potable sur le territoire communal... afin de confirmer les possibilités de développement envisagées..., s'assurer de la disponibilité effective de la ressource en eau potable en vue de l'ouverture des zones à l'urbanisation..., 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 celle de Montussan, après travaux pour s'assurer de la faisabilité du projet de PLU au regard des besoins des deux commune..., 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..., préciser dans le dossier les mesures réglementaires acoustiques*

d'évitement-réduction prévues dans le secteur de développement de l'habitat envisagé au Sud-Ouest du centre-bourg, à proximité de la RN89... ».

L'avis favorable de la **Préfecture de Gironde** est assorti, outre des observations, de deux réserves concernant notamment « *les capacités de traitement des eaux usées et la pression de prélèvement sur la nappe profonde Eocène-centre* ».

L'avis défavorable émis par l'**Institut national de l'origine et de la qualité/INAO** concernant concernant une « *double consommation des zones 1AU et 1AUe [générant] 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 de diminuer artificiellement l'affichage des superficies des zones constructibles [soit] des modifications d'affichage purement comptables qui ne peuvent servir à justifier l'ouverture à l'urbanisation de secteurs en extension sur les espaces agricoles... 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...* ».

L'avis défavorable conforme au titre de l'article L.112-1-1 du CRPLM de la **Commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers/CDPENAF - de Gironde** « *retient... les conclusions de l'INAO...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...* ».

En conclusion, le Commissaire enquêteur expose ces éléments apportés au dossier en cours d'enquête pour qu'ils soient observés en vue d'une éventuelle réponse de la Collectivité.



Walter ACCHIARDI

Commune de MONTUSSAN - PROJET DE REVISION DU PLU

ENQUÊTE PUBLIQUE du 19 février au 19 mars 2025

RÉPONSE EN MÉMOIRE DE LA COMMUNE au procès-verbal de synthèse des observations écrites ou orales du commissaire enquêteur

Dans le cadre de la révision du PLU, la commune de Montussan a souhaité traduire un **projet de développement équilibré**, permettant tout à la fois de répondre aux besoins d'accueil de la population liés à une attractivité du territoire communal indéniable et aux besoins identifiés pour l'accueil de nouvelles entreprises artisanales et de services.

Le projet de la commune dans le cadre du PLU s'est attachée par ailleurs à ce que le développement urbain se fasse dans le respect de la **préservation de son cadre de vie**, mais également de la **prise en compte des risques naturels et des espaces sensibles** de protection.

La commune inscrit son développement dans un cadre de référence supérieur, celui du SCOT, et doit en cela contenir les zones constructibles au sein des enveloppes définies au SCOT.

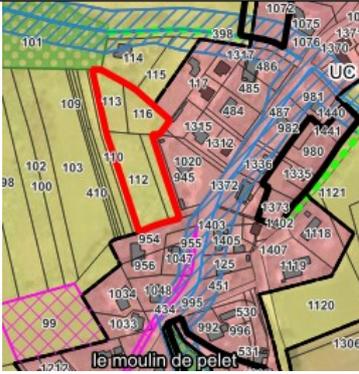
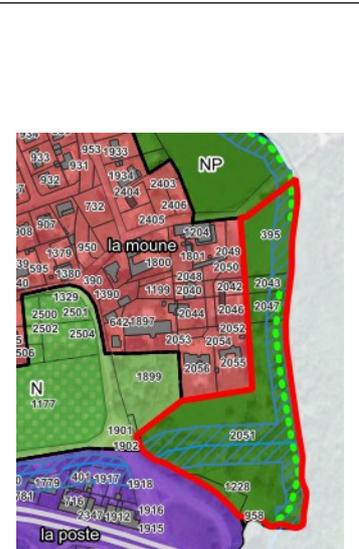
Elle doit par ailleurs, pour répondre aux exigences du SCOT et des lois édictées, **modérer la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers** avec un objectif de réduction de la consommation foncière de ces espaces d'environ 50% au regard de la période antérieure.

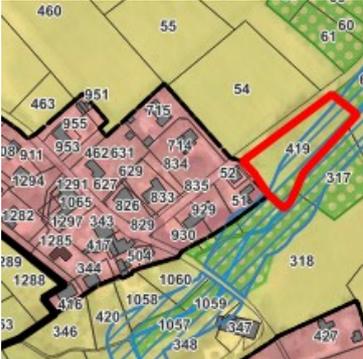
Enfin, la commune a l'impérieuse nécessité de répondre à ses obligations en matière **de production de logements locatifs sociaux** qui représentent actuellement 5,2% du parc total de logements pour atteindre de manière progressive une part attendue de 25% et s'inscrire ainsi dans le respect d'un plan de rattrapage établi par l'Etat.

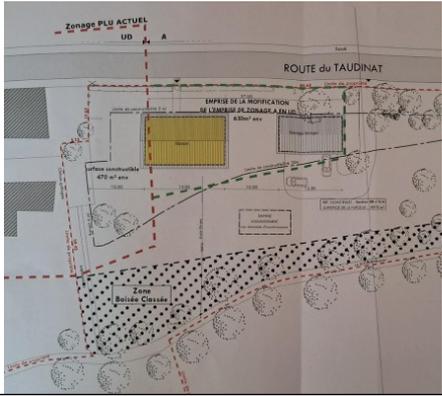
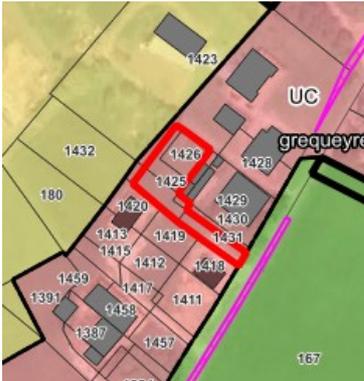
Pour ce faire, outre qu'elle s'est dotée dans son règlement **d'obligations en la matière** (part de logements locatifs sociaux à respecter dans toute opération d'une certaine taille), il s'est avéré indispensable de définir des **zones à urbaniser, accompagnées d'un aménagement d'ensemble, défini dans ses intentions par la collectivité**, et faisant une large part à la production de logements locatifs sociaux.

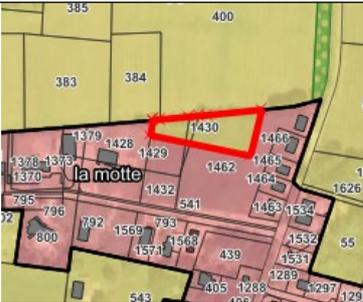
Les réponses proposées à l'examen des demandes de la population issues de l'enquête publique, telles que transcrites ci-dessous, se sont attachées à répondre de manière homogène aux différentes demandes : ainsi une même réponse, favorable ou défavorable, est proposée pour des demandes qui s'inscrivent dans le même cadre (localisation dans l'enveloppe urbaine du SCOT, consommation d'ENAF, risque naturel ...).

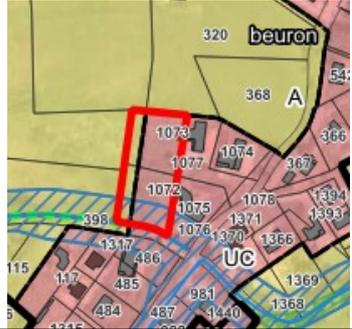
La « réponse des élus » est issue d'une commission ayant eu lieu le lundi 7 avril en présence de 9 élus à la mairie de Montussan. Chaque demande a fait l'objet d'un vote à main levée. Les élus concernés par une demande n'ont pas voté la demande en question.

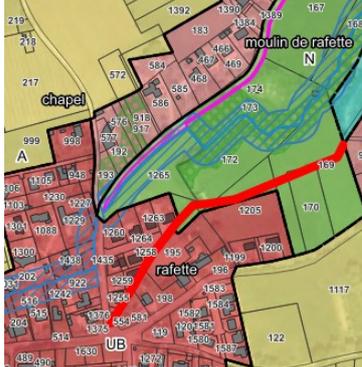
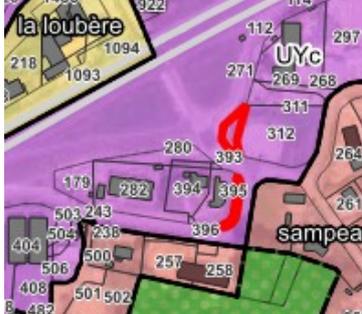
N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
Le mercredi 19 février / 9 visites :			
1	<p>M. GARCIA Jean-François, propriétaire des parcelles 112, 113, 116, 411 et 945 situées 60 route de Caussade, classées en zone A, souhaite un <u>classement en zone constructible</u> avec don de la valeur d'une parcelle à la Commune.</p>	 <p>Surface = 6150 m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Extension en second et troisième rang de constructions sur espace agricole en AOC (non exploité). - Consommation d'ENAF. - Hors enveloppe urbaine définie au SCOT <p>→ Avis défavorable à l'unanimité.</p>
2	<p>M. MIRZAYEV Shahsuva, propriétaire des parcelles 395, 2043, 2047, 2051, 1902, 1228 et 958 situées 8 route de la Poste, classées en zone N, s'était vu refuser une demande pour la <u>construction d'un bâtiment agricole</u> pour une future activité apicole, dont il avait fait l'achat de matériels. Ceux-ci sont actuellement sur la propriété et se dégradent sans stockage adéquat. <u>Renouvelle sa demande assortie d'une possibilité de construction d'habitation</u> pour pouvoir résider à côté de son activité.</p>	 <p>Surface = 2,56 ha</p>	<p>Ne concerne pas tout le périmètre mais absence de précisions.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone NP car espace sensible au plan environnemental (milieux à dominante humide, réservoir de biodiversité – voir carte p165 du RPII). - Hors enveloppe urbaine définie au SCOT - Si le porteur du projet n'est pas agriculteur, un classement en zone N ou A ne changerait rien. <p>→ Avis défavorable à l'unanimité.</p>
3	<p>M. ARTIGA Xavier, propriétaire des parcelles 1740 et 1742, classées en zone N, située à Carsoule, renouvelle sa <u>demande de constructibilité pour 1800 m²</u> en compensation de l'autorisation donnée en 1981 par sa mère, Mme ARTIGA Henriette, pour la traversée du tout à l'égout sur la parcelle 1742. « ... Après en avoir délibéré le Conseil</p>	 <p>Surface des parcelles = 6380 m²</p>	<p><u>Périmètre de la demande à préciser.</u></p> <p>« Afin d'éviter toute incidence directe sur ces espèces d'intérêt communautaire et leurs habitats, des mesures d'évitement ont été mises en œuvre dans le cadre de la révision générale du document d'urbanisme » (p.158 du RP II).</p>

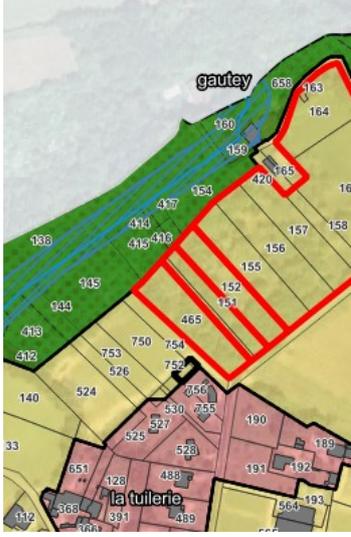
N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
	<p>[municipal du 18 juin 1981] tenant compte de la servitude supportée par le terrain ARTIGA, décide... de donner son avis favorable pour que deux lots, d'environ 2000 m² chacun, deviennent constructibles dans la partie Est de ce terrain... ».</p>	<p>Surface de la demande= 4000 m²</p>	<p><i>« Maintien des parcelles 1740 et 1742 en zone naturelle (N) bien que positionnées au cœur de l'enveloppe urbaine en raison de la présence de l'Agrion de Mercure + ajout d'une prescription autour du ruisseau de Carsoule au titre de l'article R151-31 du CU (secteur avec interdiction de constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général) »</i></p> <p>→ Avis défavorable à l'unanimité.</p>
4	<p>M. BARRERE David, propriétaire de la parcelle 419 classée en partie en zone UD et dans sa plus grande partie en zone A, Route du Taudinat, ex-exploitant agricole devenu salarié agricole : « Compte tenu de la déclivité du terrain et du recul imposé par le ruisseau en fond de parcelle, il est nécessaire que je puisse obtenir un <u>agrandissement de 600 m² environ de la zone de constructibilité</u> vers l'Est de la parcelle... pour implanter ma maison avec un garage en dépendance... ».</p>	 <p>Surface parcelle = 3300 m² Surface demande = 600 m²</p>	<p>- Bien que la demande soit mesurée, cela constituerait une extension linéaire sur une parcelle concernée par un risque inondation.</p> <p>- Consommation d'ENAF (limitée)</p> <p>- Une partie de la demande est actuellement située en zone constructible.</p> <p>→ Avis réservé. A voir selon les capacités en logements.</p>

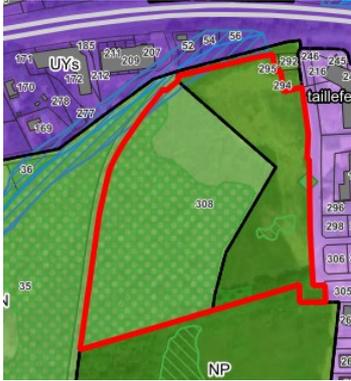
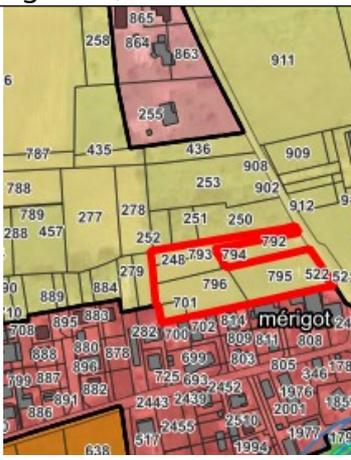
N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
			
5	<p>Mme MOINE Lucile, propriétaire avec M. FRIER Mathias des parcelles classées en partie en UC et en partie en A 1424, 1431, 1433 et 1426 situées 36 Route de Caussade : « Vu que le découpage cadastral actuel n'est pas porté sur le plan de zonage à l'enquête publique, la limite de zonage A et UC est confuse... nous demandons que les parcelles [considérées] soient classées en zone UC. L'emprise au sol de la zone UC est de 30 % ce qui est peu par rapport au « caractère central d'habitat » que la ville a souhaité...<u>nous demandons une emprise au sol de 60 %</u>. OU si l'emprise reste à 30 %, nous demandons que les piscines, garages, annexes à l'habitation soient exclues de l'emprise... ».</p>	 <p>Surface = 840 m²</p>	<p><u>Question réglementaire.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'emprise est bien en zone UC. - Concernant l'emprise au sol autorisée (mais aussi le coefficient de non imperméabilisation), c'est un choix de la commune pour ne pas avoir une sur-densification du tissu urbain, en lien avec la problématique de gestion des eaux pluviales. <p>→ Il n'est pas possible de sortir les annexes de l'emprise et difficile de modifier le % d'emprise au sol (cohérence des différents zones). En revanche, il pourrait être envisagé de réduire un peu, en zone UC, le diamètre du cercle d'inscription des espaces de pleine terre (de 12 à 10 mètres de diamètre).</p>

N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
6	<p>M. SI-ALI Thibaut et Mme LERET Lucie, propriétaires de la parcelle 1131 située 15 av. de la Chapelle, lieu-dit Picot, classée en zone A, souhaitent y développer un projet agricole et avaient obtenu un certificat d'urbanisme opérationnel en 2023 pour un bâtiment agricole. Hors le terrain, après débroussaillage, s'est avéré « un important dépôt de déchets et matériaux polluants... » ne permettant plus le projet agricole initial. « Dans ce contexte, nous souhaiterions ... un <u>reclassement de notre terrain en zone constructible...</u> [dans le cadre d'une continuité urbaine existante... d'une localisation adaptée à la construction...] : [réseaux existants], d'un enracinement local et un engagement pour la Commune... [famille avec 2 enfants en bas-âge], d'un projet de rapprochement familial...».</p>	 <p>Surface = 1410 m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Parcelle isolée (même en prenant en compte la demande voisine – n°18) au sein de l'espace agricole. + terrain pollué - Consommation d'ENAF. - Hors enveloppe urbaine définie au SCOT <p>→ Avis défavorable à l'unanimité.</p>
7	<p>M. LARRICQ Christophe, domicilié 5 Allée de Lamotte, propriétaire des « ...parcelles 1428, 1429, 1430 et 1462 qui étaient totalement en zone constructible. Une révision du PLU en 2010 a créé une zone agricole de 2540 m² sur ces 4 parcelles. Ayant un projet éventuel d'aménagement pour mes enfants je souhaiterai <u>que ces parcelles redeviennent constructibles en totalité...</u> ».</p>	 <p>Surface = 2700 m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bien que pouvant paraître à 1^{ère} vue « logique » par rapport à la délimitation de la zone, ce secteur a déjà fait l'objet d'une réflexion pour enlever la partie sud, qui consomme déjà des ENAF alors que les parcelles 1429, 1432 et 1462 ne sont pas bâties. Le Maire a souhaité la conserver. On ne va pas l'étendre au-delà. - Hors enveloppe urbaine définie au SCOT.

N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
			<p>- Consommation supplémentaire d'ENAF. → Avis défavorable à l'unanimité.</p>
8	<p>M. SIMON Didier, 50 Route de Peyron, en copropriété avec son frère pour les parcelles 353, 449, 450, 1288, 1289, classées en zone A, <u>demande leur constructibilité</u> pour l'habitation de ses enfants. Est jointe à sa demande celle de sa voisine Mme CONTE Marcelle, propriétaire de la parcelle 354, classée en zone A également : « ... Sa modification en zone constructible [réseaux existants] me permettrait de me rapprocher de ma mère habitant 36 Route de Peyron, Mme CONTE Odette âgée de 92 ans qui pourrait ainsi bénéficier d'une visite quotidienne... ».</p>	 <p>Surface = 1,026 ha</p>	<p>- Hors enveloppe urbaine définie au SCOT (à l'exception des parcelles 1289 et 1288). - Consommation importante d'ENAF → Avis défavorable à l'unanimité.</p>
9	<p>Mme MOUNIER, résidant au 70bis route de la Caussade, avait demandé un changement de zonage pour les parcelles 1072 et 1073, <u>de A en UC</u>. Le projet du nouveau PLU intègre ces parcelles en zone UC.</p>		<p>RAS. Parcelles situées en grande partie en zone UC.</p>

N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
Observation déposée durant la semaine 9			
	<p>Au nom du Groupe de citoyens, pour des déplacements cyclables sécurisés sur notre commune, avec 3 photos aériennes localisant différentes emprises préconisées :</p>		<p><u>Demandes d'ajouts d'emplacements réservés (ER)</u> Les tracés devront être affinés et les destinataires validés (entre la commune et la communauté de communes notamment).</p>
10	<p>1. « Prévoir un emplacement réservé pour piste cyclable de la route de Caussade au parc de Courrège afin de cheminer dans un endroit sécurisé »</p>		<p>Avis favorable à l'unanimité.</p>
	<p>2. « Prévoir un emplacement réservé pour piste cyclable et piéton de la route de Caussade au parc de Courrège afin de cheminer dans un endroit sécurisé pour accéder au bourg et collège »</p>		<p>Avis favorable à l'unanimité.</p>
	<p>3. « Prévoir des emplacements réservés en vue de l'élargissement de la Route de Lalande et emprise pour un rond-point »</p>		<p>Avis favorable à l'unanimité.</p>

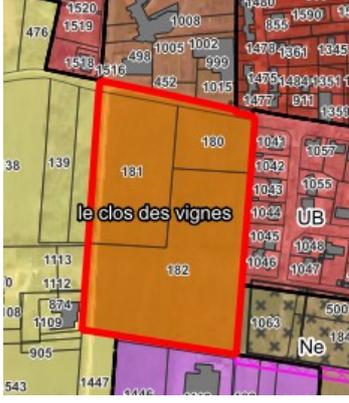
N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
Le mardi 4 mars / 9 visites			
11	<p>M. GRAZIANO Eric, représentant l'indivision Georges LACROIX, propriétaire des parcelles 151, 155, 156, 157, 158, 166 et 464 situées Route de Sorbède, <u>demande de changement de zonage de A en zone constructible</u>, également pour les parcelles de l'indivision FAZILLEAU - 465 - et de la famille BAUDET - 152.</p> <p>Il s'agirait de prolonger « un ensemble de terrains qui ont été considérés comme constructibles et des maisons y ont été édifiées de longue date... La route de Sorbède est étroite... une bande de terrain... [serait cédée] suffisante pour permettre aux véhicules de disposer d'un lieu de parking provisoire d'attente... hormis le réseau collectif d'assainissement... sont présentes... l'électricité, l'eau, le téléphone... si des dépenses devaient être engagées, nous pourrions participer au financement... le caractère paysager de la zone pourrait être maintenu, sachant que les terrains sont couverts de nombreux chênes...zone non inondable... cette zone n'est pas du tout protégée contre les tentatives d'intrusion... la zone agricole [a subi] un apport de pierres calcaires</p>	 <p>Surface totale = 3,7 ha</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Hors enveloppe urbaine définie au SCOT - Bien que non exploitées, parcelles constitutives de l'espace agricole et classées en AOC. - Consommation très importante d'ENAF <p>→ Avis défavorable à l'unanimité.</p>

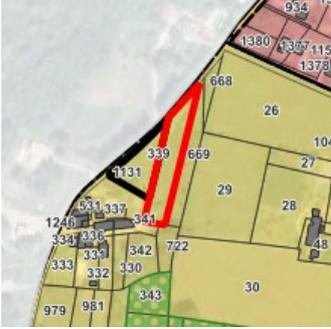
N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
	qui a complètement dénaturé son sol... les apports de déchets sauvages ont fini de réduire la qualité de son sol... ».		
12	<p>M. RAGONNAUD, fondé de pouvoir, et M. BEYLARD, expert-comptable, pour le compte de M. WALTON Franck, SCI Domaine de Taillefer propriétaire de « la parcelle ZB 308, issue de ZB 224... qualifiée A et N à ce jour, et NP dans le projet PLU ».</p> <p>Souhait « aujourd'hui de poursuivre le développement [de la <u>zone d'activités</u>] en <u>tout ou partie restante</u>... les travaux de réseau, d'accès, et voirie sont aujourd'hui réalisés et fonctionnels... S'il est besoin de procéder à une compensation de zone, [détention d'] un terrain de 2 ha... proche du stade... situé sur la commune de Beychac et Cailleau... ».</p>	 <p>Surface totale = 5,92 ha</p>	<p>Ne concerne peut-être pas toute la parcelle 308, mais quoi qu'il en soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une zone humide a été identifiée sur toute la frange ouest de la zone UY de Taillefer. Espace sensible au plan environnemental. - Hors enveloppe urbaine définie au SCOT - Consommation très importante d'ENAF <p>→ Avis défavorable à l'unanimité.</p>
13	<p>M. NUNES Philippe, exploitant agricole, formule 3 demandes :</p> <p>1. <u>Reclasser de zone A les parcelles 248, 279, 701, 793, 794 et 796 en zone constructible</u> en « continuité de la zone UB... [avec] accès à l'ensemble des réseaux... ». Mention est faite de l'avis défavorable de l'INAO et de constructions récentes en zone UB qui « enclavent mes parcelles... La législation en termes d'épandage phytosanitaire rend l'exploitation agricole de ces</p>	 <p>Surface = 6150 m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Espace agricole en AOC (bien que tout ou partie des vignes ait été arraché). - Consommation d'ENAF. - Hors enveloppe urbaine définie au SCOT <p>→ Avis défavorable à l'unanimité.</p>

N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
	<p>3. « Demande de protection des parcelles viticoles. Le schéma ci-dessous est extrait du plan de zonage. La zone en rouge représente l'ensemble de mon vignoble : Afin de préserver l'activité agricole de mon exploitation, et pour éviter d'accentuer l'enclavement du reste de mon vignoble, je souhaite que les parcelles 253, 256, 258, 264, 265, 266, 288, 308, 309, 310, 436, 457, 594, 595, 620, 710, 790, 884, 887, 889, 890, 894 et 897 conservent leur caractère agricole soit en totalité soit a minima avec une bande de 20m de large touchant les limites de mon exploitation ainsi qu'une obligation de planter une haie en limite de propriété, ce qui permettrait d'avoir une DSR [Distance Sécurité Riverains] convenable ». « Pour les parcelles 264 à 266, ces terres agricoles ont été remblayées par 5000 m³ de déchets en remblais les rendant ce jour inutilisable pour du terrain à bâtir. Pour retrouver leur caractère agricole, les 5000 m³ de déchets devraient être retraités. Merci d'y attacher une attention particulière ».</p>		<p>Ce sont les terrains situés en zone constructible (U) qui ont une obligation de se tenir à distance de la limite séparative et/ou de planter une haie.</p> <p><i>« Lorsque la parcelle constructible jouxte ou une parcelle plantée en vigne, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 m de la limite séparative ; ce recul étant porté à 5 m en cas de plantation d'un écran de végétation en limite de parcelle ».</i></p> <p>Déchets de remblais : ce point n'est pas du ressort du PLU.</p>

N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
14	<p>M. VALLEE Alain, accompagné de sa fille Jeanne, propriétaires avec ses autres enfants « d'un ensemble de parcelles de 1380 à 1395 et 978, 1099, 1101 situées route d'Yvrac », classées en zone UD dans le PLU actuel et prévues en zone A dans le projet de révision pour les parcelles non bâties 1381, 1383, 1384, 1385, 1391, 1392, 1393, 1394, 1395, 1099, 1101, avec un zonage d'espace boisé classé/EBC pour ces deux dernières.</p> <p>La demande consiste à <u>maintenir ces parcelles en zone constructible</u>, le classement en zone A/agricole ne correspondant pas « aux termes de l'article 5.151-22 du code de l'urbanisme... Peuvent être classées en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».</p> <p>« Pour fonder son déclassement en zone A, la commune a indiqué dans son rapport de présentation « justification des choix retenus » en page 150 que cette rétrocession est opérée pour les parcelles « en contact avec une zone agricole et non bâtie »... [cette unité foncière] « est</p>	 <p>Surface = 8120 m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - La demande n'est pas incohérente du point de vue du périmètre de la zone UC. - Néanmoins, ces parcelles sont classées en AOC et sont en grande partie identifiées comme agricole au référentiel d'occupation des sols OCS GE (voir illustration ci-après). - Elles constituent de fait de la consommation d'espace agricole et leur classement en zone A, à minima pour les parcelles 1381, 1383, 1385, 1391 et 1392p, se justifie pleinement. - Les autres parcelles, qui se situent côté est, sont difficilement accessibles (dans le virage avec la présence d'un emplacement réservé qui grève les potentiels accès + talus). - L'EBC recouvre bien des arbres (photo ci-après) :   <p>En strié l'AOC En aplats l'OCS GE (en jaune l'espace agricole, en violet,</p>

N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
	<p>pourtant entourée de parcelles bâties si bien qu'un classement en zone agricole constituerait un pastillage agricole au sein d'une zone bâtie.</p> <p>La question est posée également sur la justification du classement en EBC, les parcelles concernées ne faisant pas « partie d'une trame verte ou d'une zone naturelle remarquable pour laquelle une protection particulière serait à prévoir ».</p>		<p>usage résidentiel)</p> <p>→ Avis défavorable pour les parcelles à l'Ouest. → A étudier si accès cohérents et sécurisés pour les parcelles à l'Est (au droit de la limite entre les parcelles 1384 et 1385) et selon le potentiel logements restant.</p>
15	<p>M. CAPDEVILLE Nicolas, « ... propriétaire d'une maison au 80 bis route de Sorbède, je souhaiterai la révision du statut de mon terrain... parcelle composée en 2 lots (752 et 756)... afin d'homogénéiser » son zonage en zone constructible.</p>	 <p>Surface = 270 m²</p>	<p>- Le projet de zonage de la révision du PLU reprend déjà la délimitation de l'actuelle zone UD en se calant sur les parcelles existantes (voir illustration ci-après).</p> <p>→ Avis défavorable à l'unanimité, pour éviter un second rang de construction au contact de l'espace agricole (la construction existante a déjà un jardin, des annexes, une piscine et un large espace pour le stationnement).</p>  <p>En vert le zonage du PLU actuel En rouge la demande En aplat rose, la zone UC au projet de révision</p>

N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
16	<p>L'Association « Zone 1AU Clos des Vignes » souhaite « voir intégrées dans l'OAP Clos des Vignes » les propositions suivantes :</p> <p>« Densité maximale [de] 100 logements...[des] constructions uniquement en rez-de-chaussée en périphérie du lotissement et éventuellement du R+1 en partie centrale... Pas de présence de chiens (Brigade canine) sur le site... un plan de prévention (eaux pluviales) adapté pour tenir compte des habitations en contrebas situées rue de la Garosse... une clôture lotissement rigide de 2m de hauteur sur toute la périphérie... [un] espace végétalisé de 20 m de large... sans aménagement ni équipement, fermé avec accès uniquement pour l'entretien, essences d'une hauteur entre 2 et 3 m maximum avec feuilles persistantes, clôture de séparation des riverains jouxtant le lotissement [avec] récupération par le riverains des 1,50m de servitude leur appartenant, prise en charge par le constructeur du retrait des clôtures et haies existantes, pose par le constructeur d'une clôture de 1,50m entre chaque propriété, plantation par le constructeur d'une haie entre la clôture et l'espace</p>		<p>L'OAP prévoit toute une série de prescriptions pour l'insertion paysagère du projet (forte végétalisation, traitement qualitatif des interfaces) et notamment sa bonne intégration dans le site existant.</p> <p>De plus, la gestion des eaux pluviales a aussi été largement intégrée dans le projet, entraînant une moindre imperméabilisation du site mais de facto, une densité plus importante des constructions (en hauteur).</p> <p>La programmation prévue, déjà réduite par rapport aux réflexions initiales, intègre la faisabilité financière de l'opération, qui intègre un équipement public et des logements de gendarmerie (mais pas de chenil, qui est prévu à l'écart dans la zone 1AUy).</p>

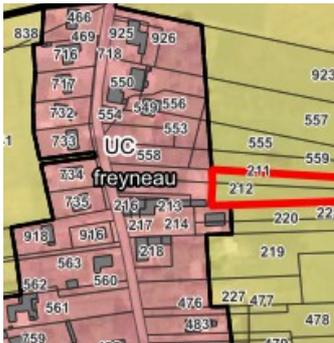
N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
17	<p>végétalisé ».</p> <p>M. ALLARD Guillaume, Mme ALLARD Marion et leurs enfants, propriétaires des « parcelles cadastrées section A 1270, 1272 (1268, 1364). Nous pensons que cette affectation de zone [agricole] ne correspond plus aux critères actuels de classement. Ces parcelles nues, situées entre deux maisons... possèdent deux accès directs à la route ». Nous avons pour projet « la construction d'une seule et unique habitation familiale »</p>	 <p>Surface = 2610 m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Parcelle isolée au sein de l'espace agricole. - Consommation d'ENAF. - Pas de zone urbaine à proximité. - Hors enveloppe urbaine définie au SCOT <p>→ Avis défavorable à l'unanimité.</p>
18	<p>M. PEYREY Laurent, « propriétaire... d'un terrain... situé Lieu-dit Picot... parcelle 339... classée à ce jour en zone agricole. Porteur d'un projet immobilier je souhaiterais construire une maison. ... ce terrain est adossé à des habitations déjà existantes qui se situent Impasse Picot ... il existe des constructions [sur] la commune d'Yvrac adjacente à l'avenue de la Chapelle ... » et je dispose d'« un courrier du SDEEG... qui mentionne que ce terrain est bien desservi... l'assainissement public est bien présent avenue de la Chapelle, voie qui dessert mon terrain ».</p>	 <p>Surface = 2110 m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Parcelle isolée (même en prenant en compte la demande voisine – n°6) au sein de l'espace agricole. - Consommation d'ENAF. - Hors enveloppe urbaine définie au SCOT <p>→ Avis défavorable à l'unanimité.</p>

N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
19	<p>M. ARNAUD Claude, en indivision avec ARNAL/ARNAUD Hélène, propriétaire des parcelles 369, 1097 et 1099 classée en zone N et comprenant pour partie un espace boisé classé, souhaite un reclassement de ces terrains en zone constructible en lien avec « le développement des constructions sur la même rue..., la création du lotissement Le Postillon à proximité, le réseau d'assainissement longeant la parcelle, le terrain ayant perdu son caractère boisé ».</p>	 <p>Surface = 4870 m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Parcelle isolée au sein de l'espace naturel. Réservoir de biodiversité (carte p. 165 du RP II). - Consommation d'ENAF. - Pas de zone urbaine à proximité. - Hors enveloppe urbaine définie au SCOT. <p>Si la parcelle a perdu son caractère boisé, cela veut dire que l'EBC présent (au PLU de 2007) n'a pas été respecté.</p> <p>→ Avis défavorable à l'unanimité.</p>

N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
Le vendredi 14 mars / 14 visites			
20	<p>M. ALFA Grégoire, résidant 19, Allée de la Raffette, « ... Ce projet de construction [Clos des Vignes] va être face à mon habitation, qui est située à l'angle Sud-Ouest de ce projet... L'Allée de la Raffette est privée... je souhaite une clôture rigide occultante sur tout le long de l'Allée... ainsi que sur le côté Sud du projet, des habitations en Rdc sur tout le pourtour du projet, des habitations en R+1 en partie centrale, une densité ... limitée à 100 logements, une bande végétalisée de 15 m sur tout le pourtour du lotissement ».</p>		<p>L'OAP prévoit toute une série de prescriptions pour l'insertion paysagère du projet (forte végétalisation, traitement qualitatif des interfaces) et notamment sa bonne intégration dans le site existant.</p> <p>De plus, la gestion des eaux pluviales a aussi été largement intégrée dans le projet, entraînant une moindre imperméabilisation du site mais de facto, une densité plus importante des constructions (en hauteur).</p> <p>La programmation prévue, déjà réduite par rapport aux réflexions initiales, intègre la faisabilité financière de l'opération, qui intègre un équipement public et des logements de gendarmerie.</p>
21	<p>M. DUBOIS Jean-Michel, propriétaire des parcelles 533, 527 et 534 en zone UD dans le PLU actuel avec une classification en zone N de la partie sud de la parcelle 527 dans le projet de PLU souhaite « que me soit accordé et conservé ... l'autorisation à la construction... acceptant une cote de surélévation pour construire (dalle à 28.8 NGF)... Ma maison n'a jamais été inondée, simplement du ruissellement sur mon terrain et ma piscine, quand... les maisons route de Caussade ont été inondées de plus d'une mètre de hauteur, et sur ces mêmes terrains, plusieurs</p>	 <p>Surface = 4180 m²</p>	<p>- Ce secteur est pourtant pointé par la DDTM dans son avis sur le PLU :</p> <p>« En outre, on constate un report parfois inexact de la zone définie par l'étude hydraulique dans le zonage du PLU. C'est le cas notamment dans le secteur du Moulin de Pelet où le PLU minimise la zone inondable définie »</p> <p>→ Avis défavorable à l'unanimité pour une extension de la zone U. Le secteur pourrait même connaître une réduction de la zone UC et/ou une extension de la bande inconstructible liée au caractère inondable du secteur.*</p> <p>A rapprocher avec les demandes n°32 et 43.</p>

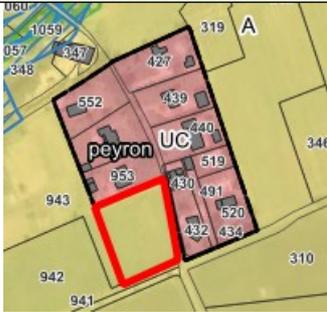
N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
	<p>permis ont... été accordés avant la future prise d'effet du PLU ».</p>		
22	<p>Mme PELLETIER-ARDOUIN Carole propriétaire en indivision avec son frère PELLETIER Bertrand, signifie leur « opposition au projet du nouveau PLU de déclassement des parcelles C1168, C1496 et C1175... en zone N alors qu'elles sont <u>classées actuellement en zone urbaine... constructibles à vocation centrale d'habitat... zone UA...</u> Nous n'avons trouvé mention d'aucun critère écrit... qui justifie le choix de notre terrain en zone naturelle. Pouvez-vous nous le justifier ?. Notre terrain figure dans le potentiel de densification : zonage en rouge page 22 (du Rapport de présentation Tome 0 – Résumé non technique du projet de PLU ».</p>	 <p>Surface = 4190 m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - En effet, cette parcelle avait été retirée en raison de difficultés à y accéder. - Une mare est présente sur la partie nord de la parcelle 1175. → Avis à déterminer si possibilité d'accès et en fonction des résultats d'une investigation zone humide.
23	<p>Mme ABADIE Julie, pour la SCI la Sororie, 18 route de Sorbède, «Notre propriété, actuellement en partie classée en zone constructible (sur parcelle C 287), comprend une maison d'habitation et une dépendance. Une <u>emprise constructible supplémentaire</u> subsiste et nous comptons précisément l'utiliser pour agrandir notre maison. Ce projet d'extension... permettrait d'accueillir notre mère dans un logement</p>	 <p>Surface = 1290 m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bâties situés en discontinuité de la zone UB au Nord. - A noté que la parcelle 1863p, un peu plus au Nord, n'a été conservée qu'en raison d'un PC valide, sinon elle aurait été aussi retirée. → Avis défavorable à l'unanimité pour l'établissement d'une zone U mais réfléchir à l'identification d'un changement de destination pour la dépendance. - On rappellera que le règlement de la zone N autorise les

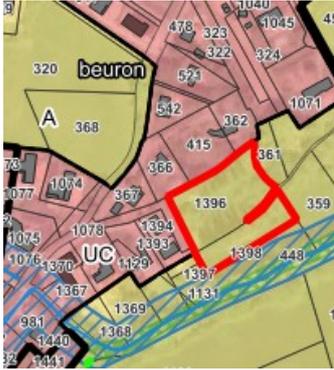
N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
	adapté... Ma sœur occuperait la maison principale, tandis que je continuerais à résider dans la dépendance... Nous ne comprenons pas cette requalification (en zone N), d'autant que notre terrain est déjà bâti et que la configuration des lieux ne justifie pas une telle décision».		extensions (limitées) des habitations.
24	<p>M. MERCIER Serge, propriétaire de la parcelle 250 :</p> <p>« Notre maison initialement classée en zone Nh comprend actuellement trois logements. Nous souhaiterions éventuellement faire aménager un ou deux logements. La classification en N le permet-elle ? Sinon serait-il préférable de [la] classer... en changement de destination ? Ce projet de logement serait-il compatible avec un classement en zone Uy ? ».</p>	 <p>Surface = 2400 m²</p>	<p>- Le secteur Nh du PLU actuel avait été créé pour permettre une extension mesurée des constructions existantes. <u>Le règlement de la zone N au PLU révisé permet ces extensions sur l'ensemble de la zone N</u> (évolution du code de l'urbanisme). La zone N autorise :</p> <ul style="list-style-type: none"> « - <i>L'extension des bâtiments d'habitation dans la limite de 30% de la surface de plancher du bâtiment existant (l'emprise au sol initiale du bâti existant est appréciée à la date d'approbation du PLU).</i> - <i>La surélévation des bâtiments d'habitation dans la limite de la hauteur autorisée.</i> - <i>La construction d'annexes à l'habitation. La superficie maximale de l'ensemble des annexes (hors piscine) ne devra pas excéder 80 m².</i> - <u>Un classement en zone UY</u> serait de nature à bloquer l'installation de nouveaux logements (<i>autorisés uniquement si destinés au logement de l'exploitant et des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone.</i> <p>→ Possibilité d'identifier un</p>

N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
25	<p>M. LABADIE Pascal et Mme LABADIE Liliane, ne comprennent pas « les raisons pour lesquelles les parcelles 1578, 1580 et 1581 constructibles jusqu'alors soient passées en zone naturelle... Aucune justification n'a été apportée pour le classement de ces parcelles en zone naturelle... la parcelle 1578 est la seule sur le côté droit de la Route des Mimosas à ne pas être construite et la parcelle 1580 est collée aux maisons déjà présentes... Dans un autre registre, suite aux recommandations de la mairie, les promoteurs du Clos Mérigot... nous avaient promis que la route du secteur B n'arriverait pas à l'angle de la parcelle 1579 ».</p>	<p>Localisation de la demande</p>  <p>Surface = 3150 m²</p>	<p>changement de destination.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour l'ensemble du secteur, volonté de préserver les abords du ruisseau de Carsoule, risque inondation, présence d'espèces protégées, enjeu lié à la trame verte et bleue locale. <p>Extrait p 159 du RP II</p> <ul style="list-style-type: none"> - Néanmoins, la bande en question est déjà en partie bâtie. Une zone U pourrait être délimitée dans le prolongement de la zone 1AU afin de pouvoir bâtir la dent creuse mais hors de la bande inconstructible liée au ruisseau. → Avis favorable à l'unanimité.
26	<p>Mme et M. RABA Dominique, résidant 65 rue de Sorbède, souhaite « que les parcelles B211, B212 et B2132 aujourd'hui classées agricoles <u>deviennent parcelles urbanisables</u> ».</p>	<p>Localisation de la demande</p>  <p>Surface = 3720 m²</p>	<p>Vérifier la demande, nous n'avons pas pu identifier la parcelle B2132.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parcelles agricoles en AOC. - Consommation d'ENAF - Hors enveloppe urbaine définie au SCOT - Extension non cohérente avec le zonage. <p>→ Avis défavorable à l'unanimité.</p>

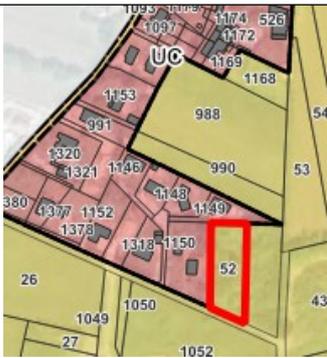
N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
27	<p>MM. TROUILLET Marc et TROUILLET Xavier, demandent « <u>la conservation de la parcelle B840 en zone constructible...</u> Lors de la construction de l'allée commune (parcelle B841) pour desservir les parcelles B839 et B840, ... ENEDIS nous a demandé de financer une extension du réseau électrique, lors de la construction de la maison d'habitation sur la parcelle B839 (2018). L'extension de réseau d'eau potable a été prévue et financée à l'époque pour la parcelle B840... Par ailleurs, lors de l'arrêt de l'Indivision (fratrie Trouillet) en 2017, nous avons payé des droits de frais de partage basés sur le prix de terrains constructibles pour les parcelles B839, B840 et B841 ».</p>	 <p>Surface = 2480 m²</p>	<p>- Parcelle classée en AOC mais occupée par quelques boisements épars et considérée comme déjà artificialisée à l'OCS GE.</p> <p>- Pourrait être considérée comme faisant partie de l'enveloppe urbaine.</p> <p>→ Avis réservé selon les capacités en logements restantes.</p>
Lundi 17 mars			
28	<p>M. NERIN, « Nous souhaiterions que soit fait mention au règlement par zone du PLU de la possibilité de faire moins de deux places [de stationnement] par logement en ce qui concerne les logements sociaux (comme le permet le code de l'urbanisme). Serait-il possible également de compléter la règle relative au stationnement en zone 1AU en spécifiant que pour les logements seniors 1 place /logement pour les T2</p>	<p>Voir règlement</p>	<p>La commune veut s'assurer que l'opération comprendra suffisamment de places de stationnement pour éviter tout désordre lié à du stationnement « sauvage ».</p> <p>→ Avis défavorable à l'unanimité -maintien du règlement en l'état.</p>

N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
	pourra être admise ».		
29	<p>Anonyme, « Dans le règlement de la zone A est-il possible de rajouter dans le paragraphe « Occupation et utilisation des sols autorisée sous conditions » que <u>seules les productions agricoles produite sur la propriété peuvent être transformées et commercialisées sur celle-ci</u>. Et que les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles soient autorisées dès lors qu'elles sont dimensionnées et justifiées ».</p>	Voir règlement	<p>Il pourrait être ajouté à l'intitulé présent au règlement : « - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles provenant exclusivement des parcelles situées sur la commune, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, ... » → Ajout validé à l'unanimité</p>
Mercredi 19 mars (matin)			
30	<p>Association Trait d'Union n° W332009352 7, Allée de la Rafette : « Notre préoccupation principale concerne l'augmentation brutale du nombre d'habitants (lotissements route de la Rafette, de Mérigot et collège avec 270 EH et de son incidence sur la ressource en eau potable (déjà déficitaire sur la commune), l'assainissement, le ruissellement et la circulation routière. OAP Clos des Vignes ; Le SCOT prévoit un espace tampon d'au moins 10 m de large et végétalisé non clôturé pour la circulation des animaux sauvages le long de l'Allée de</p>	OAP zones 1AU	<p>- Capacités réseaux : 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. Concernant l'eau potable, des rencontres avec le SIAO (Syndicat d'alimentation en eau) sont prévues pour remédier au problème (qui concerne tout l'Entre-deux-Mers). - Le SCOT préconise des « espaces de transitions » entre les espaces bâtis et l'espace agricole. L'OAP prévoit une interface végétalisée. Le chemin de la Raffette est hors périmètre de la zone 1AU et les parcelles 139 et 140 (elle pourrait</p>

N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
	<p>la Rafette (axe Nord-Sud) en face de la zone agricole, ce qui nous paraît indispensable. Le Nord de ce vaste terrain qui est en déclivité et reçoit toutes eaux pluviales et de ruissellement (Rte de la Rafette) devrait également être largement végétalisé. L'artificialisation côté RN89 (Grand Frais...) va accentuer le phénomène. L'accès à ce terrain (peut-être à sens unique ?) ne devrait pas être placé entre les écoles élémentaire et maternelle mais plus bas (à l'Est) route de la Rafette. D'autre part, et pour être en harmonie avec le bâti existant... les constructions futures ne devraient pas dépasser 7 m à l'égout du toit et 9 m au faîtage.</p> <p>La station d'épuration dysfonctionne depuis 2014 et la CDC prévoit une mise en conformité effective en juin 2025.</p> <p>Lieu-dit La Poste : Que deviennent les équipements sportifs (terrain de foot et bâtiment des vestiaires et salle de réunion) ? ».</p>		<p>faire l'objet d'un EBC ?), concomitantes à l'Ouest, sont boisées et non clôturées (permettant le passage de la faune).</p> <ul style="list-style-type: none"> - La gestion de l'eau pluviale est pleinement intégrée à l'OAP et au règlement de la zone 1AU. - Les principes de voiries pourront être modulés selon les contraintes techniques. - La hauteur des constructions a été adaptée au contexte environnement en prenant bien soin de ne pas créer de vis-à-vis avec les constructions existantes. - En ce qui concerne les équipements sportifs, des solutions alternatives sont envisagées pour installer les terrains de football à proximité des autres infrastructures existantes (écoles, collège, city-stade).
Mercredi 19 mars (4ème et dernière permanence / après-midi)			
31	<p>Mme et M. MANEIN, propriétaires de la parcelle 943 en zone agricole souhaitent « faire une <u>demande afin de changer la vocation de ce terrain</u>. Mes parents ont cessé l'exploitation de ces terres sur</p>		<ul style="list-style-type: none"> - Parcelle en AOC non plantée et au contact d'habitations. Une extension de la zone UC, d'un point de vue uniquement spatial, ne semblerait pas incohérente, mais : - Consommation d'ENAF - Hors enveloppe urbaine définie

N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
	<p>la commune, il y a 3 ans maintenant pour diverses raisons. La raison principale était la difficulté à faire cohabiter une zone urbaine UD et une exploitation viticole qui subit de nombreux traitements phytosanitaires. Nous avons eu de nombreuses plaintes du voisinage et donc décidé d'arracher ces vignes ».</p>	<p>Surface = 3730 m²</p>	<p>au SCOT → Avis défavorable à l'unanimité.</p>
32	<p>Mme et M. FRANCKE, « Nous sollicitons le <u>maintien des parcelles (1396 et 1398) en zone constructible</u> en continuité des parcelles dont nous sommes propriétaires et qui sont déjà construites. Ceci permettrait d'assurer un petit patrimoine pour l'avenir de notre fille Sabine... très handicapée âgée de 59 ans ».</p>	 <p>Surface = 5630 m²</p>	<p>- Fait partie des secteurs à risques inondation à moyen et long terme. - Second ou troisième rang de construction.</p>  <p>Extrait carte RPI issue du schéma de gestion et restauration des réseaux hydrographiques p69</p> <p>→ Avis défavorable à l'unanimité, l'ensemble des parcelles situées en zone à risque ont été retirées des zones constructibles.</p>
33	<p>Mme FONTENEAU Sylvie, « Je suis propriétaire au 8 Allée Hubert des parcelles D312 et D319... Je ne comprends pas pourquoi la parcelle 312 ne soit pas restée en totalité en zone UC (ex UD) d'autant plus qu'il n'y a pas d'arbre. Pour quelle raison la 319 (avec des</p>	 <p>Surface = 1160 m²</p>	<p>C'est une question de cohérence du zonage. Afin d'éviter un pastillage, les parcelles 318, 319, 962 et 963, toutes boisées, ont été classées en agricoles mais avec un EBC. Concernant la parcelle 1032, elle a été délimitée en zone UC pour maintenir la continuité entre les 2</p>

N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
	<p>arbres) est passée en agricole (en comparaison avec la 1032 restée en UC où il n'y a d'ailleurs pas d'arbre ? Je ne suis pas opposée au fait que cette parcelle ne soit plus constructible, par contre je ne souhaite pas qu'elle soit classée en Espace Boisé à conserver [EBC/espace boisé classé]».</p>		<p>secteurs urbanisés, avec un EBC là encore pour protéger les boisements existants.</p>  <p>Sur la photo satellite du secteur, on observe clairement les boisements qui font l'objet d'un EBC</p> <p>→ Avis défavorable à l'unanimité.</p>
34	<p>M. PERRONAT Louis, voisin de la zone 1AU de Mérigot dans le projet de PLU « OAP Mérigot : Quel est le nombre de logements ? 85, ce qui correspondrait environ à 160 personnes et voitures. Ce nombre ... très important et en conflit avec la mobilité du secteur (route, accès piéton...). En effet même s'il est prévu d'élargir route des Mimosas et Chemin des Graves, la route de la cure n'est pas dimensionnée pour accueillir autant de monde... il serait judicieux de construire des petits logements RDC... pour la population vieillissante et les jeunes à</p>	OAP Mérigot	<p>La problématique de la circulation routière a été abordée en réunion. Il est prévu de renforcer les voiries existantes et de s'assurer de la sécurisation des espaces publics.</p> <p>De nombreux logements adaptés aux personnes âgées sont déjà prévus dans la zone 1AU du Clos des Vignes et sur la parcelle OC 1154 (qui fait l'objet d'une OAP).</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>

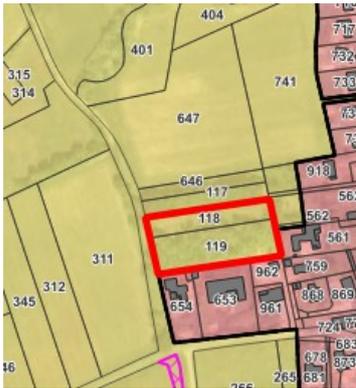
N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
	<p>faibles revenus. La DDTM fait... des remarques sur le manque d'information sur la question des ressources en eau et sur la gestion de l'assainissement. La STEP actuelle n'est toujours pas conforme pour le PLU existant, comment peut-on donc prévoir d'aussi gros projet (359 logements d'ici 2034) sans un dispositif opérationnel aux normes ? Nous demandons donc (ensemble de voisins) que le nombre de logements soit revu à la baisse avec des projets d'aménagement de l'espace public en adéquation (route + trottoirs + piste cyclable)... le bourg est déjà saturé (parking) aux heures de pointe, qu'en sera-t-il avec 700 habitants de plus d'ici 2034 ?</p>		<p>Concernant l'eau potable, des rencontres avec le SIAO (Syndicat d'alimentation en eau) sont prévues pour remédier au problème (qui concerne tout l'Entre-deux-Mers).</p> <p>La programmation de l'opération répond à des équilibres financiers et aux objectifs en termes de logements (nombre et typologie) établis dans le PADD.</p> <p>Pour rappel, le scénario choisi, de croissance modérée, intègre toutes les problématiques citées.</p>
35	<p>Mme DUMEN Pierrette et M. DUMEN Bruno (fils) 13 route de Fontmerlet, « Changement de zonage d'une partie de notre parcelle : ... une partie de notre parcelle 52 devrait passer en zone A, alors que depuis au moins 50 ans, la totalité de la parcelle est classée en zone « urbanisable » (NBa sur l'ancien POS, UD depuis le premier PLU) ! Qu'est-ce qui motive ce changement de zonage ?... cette partie de parcelle est directement accessible depuis la route de Fontmerlet et...</p>	 <p>Surface = 2040 m²</p>	<p>C'est en effet en secteur situé dans l'enveloppe urbaine définie au SCOT.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Néanmoins, la parcelle est clairement en voie d'enfrichement avancé (elle est même couverte par des boisements). - Le zonage a été construit de la même façon pour tous les écarts : la limite de la zone U s'arrête à la dernière habitation présente sans discontinuité, ce qui est le cas ici. <p>→ Avis réservé selon les capacités en logements restantes. (d'une superficie permettant la construction d'1 ou 2 maisons maximum)</p>

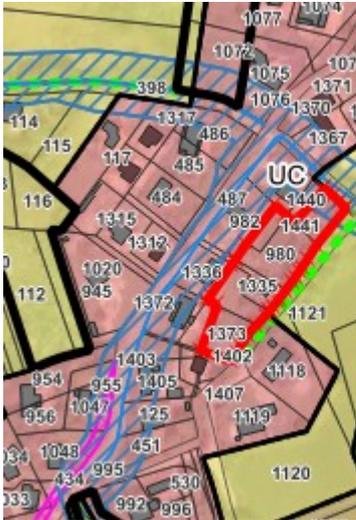
N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
	<p>très bien desservie par les réseaux (un collecteur est déjà installé sur cette partie pour un futur branchement - illustration 1... Toutefois, si le changement de classement... est motivée par le contrôle du nombre de futures habitations... nous vous proposons deux alternatives... agrandir la zone UC prévue (A), ou une bande une bande pourrait rester en UC, longeant la route (B) - illustration 2 :</p>		
36	<p>Mme ZANETTI Laura représentant sa fille, Mme GELLE Caroline, « Je souhaiterais que les <u>parcelles 303, 1606 et 1608</u> <u>puissent devenir constructibles</u>, en effet bordées de zones pavillonnaires nous pourrions envisager de ne construire que sur le haut de la parcelle afin de conserver une zone verte près du ruisseau ».</p>	 <p>Surface = 3790 m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Zone entièrement boisée sensible au plan environnemental (constitutif de la trame verte et bleue locale) p 159 et 165 du RP II. Volonté de préserver les abords du ruisseau de Carsoule, risque inondation au Sud, présence d'espèces protégées. - Cohérence du zonage le retrait des parcelles 301 et 302 de la zone AU. <p>→ Avis défavorable à l'unanimité.</p>
37	<p>Mme et M. ARRAMON, propriétaires des parcelles 980 et 982 « en zone agricole, mais la vigne a été arrachée il y a presque 50 ans et rien n'a été replanté depuis... Ce terrain n'est pas isolé, il est jouté par des maisons plus ou moins anciennes. Il n'est pas inondable... j'ai 82 ans... le classement de ces <u>terrains en zone constructible</u> me permettrait d'assurer mes dernières années dans de</p>	 <p>Surface = 6910 m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Vaste extension linéaire sur des parcelles boisées (classées en agricole pour éviter un pastillage). - Hors enveloppe urbaine définie au SCOT <p>→ Avis défavorable à l'unanimité.</p>

N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
	bonnes conditions ».		
38	<p>MM. JOUBERT Alain, JOUBERT Stéphane et JOUBERT Guy, leur père,</p> <p>« Après la donation-partage de mon père... je suis devenu propriétaire de la parcelle 1232 donnant sur la route de Caussade (n° 40/42). <u>Actuellement ce lot est toujours constructible...</u> en « zone agricole » [dans le projet de nouveau PLU]. Or ce terrain a un accès direct entre les parcelles 1231 et 1423b ainsi que la possibilité de raccords directs aux réseaux électrique et eau potable... Auparavant le propriétaire était mon père et toute la succession par acte notarié [a été établie] sur une base de 2 parcelles constructives. Le déclassement de ce terrain remet... [en cause] la répartition de notre succession clôturée... Près de cette parcelle, j'ai remarqué que certaines parcelles agricoles sont passées en terrain à bâtir (183 et 581) au lieu-dit « Moulin de la Raffette ». De plus ces lots sont en second rideau, sans accès direct à la voie de circulation... ».</p>	 <p>Surface = 1750 m²</p>	<p>Nous comprenons la problématique.</p> <p>La parcelle n'a pas de vocation agricole (bien que classée en AOC, comme quasiment tout le secteur) ou naturelle particulière. Elle est située à l'intérieure de l'enveloppement urbaine du SCOT.</p> <p>→ Avis réservé selon les capacités en logements restantes (d'une superficie permettant la construction d'1 maison).</p>
39	<p>M. SAINLEGER, 16 route des Mimosas</p> <p>« Demande d'avoir uniquement des accès piétons sur la route des Mimosas, et des dispositifs de prévention (réduction de</p>	<p>Problématique sécurité routière</p>	<p>Avec la construction de la zone 1AU et l'arrivée potentielle d'une soixantaine de ménages, il semble compliqué de bloquer cette voie à la circulation automobile.</p> <p>Néanmoins, des emplacements</p>

N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
	vitesse pour les véhicules, car route très piétonne en semaine pour les enfants rejoignant les arrêts de bus, et en week-end pour les balades en famille...) ».		réservés (ER) sont prévus de part et d'autre de la voie afin d'en élargie la chaussée et sécuriser ses abords.

N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
Courriers reçus en mairie			
40	<p>M. HERY Philippe, propriétaire de la parcelle B235, route de Sorbède « ... <u>maintenir un fragment de ce terrain constructible</u>. Dans le précédent PLU, ce dernier était classé en zone UD... le zonage du nouveau PLU... en zone agricole... Nous comprenons les nouveaux enjeux environnementaux... notamment la prise en compte du ZAN... [mais] le maintien de la continuité de l'urbanisation actuelle ne remet pas en cause ces objectifs, mais y contribue au contraire, en favorisant une densification maîtrisée et en comblant les dents creuses du tissu urbain existant... La limite constructible peut donc rester telle qu'elle existait dans le précédent document d'urbanisme, un fossé établissant la limite naturelle entre la zone U et la zone A. Nous conservons également un accès pour le reste de la parcelle, qui elle sera maintenu agricole, afin de ne pas l'enclaver ».</p>	 <p>Surface = 760 m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - La délimitation du zonage des écarts a suivi la même logique sur l'ensemble du territoire : la limite de la zone U s'arrête à la dernière habitation existante (hors PC ou PA en cours de validité). - Cet ajout modeste ne viendrait pas bouleverser la consommation des ENAF, pour autant, il ne contribue pas non plus à une densification des dents creuses. <p>→ Avis réservé selon les capacités en logements restantes.</p>

N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
41	<p>Mme DESCOMBES Sabine, propriétaire des parcelles B118 et B119 à la Tuilerie, « Je sollicite un <u>changement de zonage</u> concernant les parcelles agricoles... actuellement inutilisées... à proximité d'habitations, d'infrastructures de transport et d'équipements publics... pour un <u>projet immobilier ou économique...</u> ».</p>	 <p>Surface = 5490 m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Parcelles en partie boisées en second rang de constructions. - Hors enveloppe urbaine définie au SCOT <p>→ Avis défavorable à l'unanimité.</p>
42	<p>Me CECCARELLI-LE GUEN, avocate associée, conseil de la société SCI Lomarg « ...propriétaire d'un terrain situé 1 allée de Puyméran... sur les parcelles suivantes... [autour du Château de Puyméran] le site faisant l'objet d'une protection au titre des sites inscrits... sollicite de faire évoluer le document arrêté afin de <u>supprimer ou déplacer l'emplacement réservé n°14</u> pour la réalisation d'un bassin de rétention... [qui] empêcherait toute culture maraîchère... envisagée dans le cadre d'[un] projet d'exploitation agricole... [et d']<u>identifier tous les bâtiments existants</u> sur le site - y compris la maison de maître - comme étant susceptibles de changer de destination afin de faciliter leur réhabilitation... pour y réaliser un projet d'oenotourisme...».</p>	 <p>Surface = 9670 m²</p>	<p>→ L'ER sera déplacé sur une parcelle plus à l'Est. Délimitation précise à déterminer.</p> <p>Attention à la consommation potentielle de parcelles en AOC.</p> <p>→ Pas d'objection concernant l'identification de changements de destination. Toutefois, il faudra rester vigilant pour ne pas transformer ce château viticole en de multiples habitations.</p> <p>La destination des bâtiments identifiés pourrait être précisée (par exemple : restaurant, salle de réception, hébergements, etc.).</p>

N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
43	<p>M. DUCOUSSO Jean-Claude, Président et au nom du Syndicat mixte eaux et rivières de l'Entre-Deux-Mers, « souhaite faire part de ses observations concernant certaines parcelles situées en zone à risque d'inondation avérée... quatre parcelles... (section UC : 1373,1334, 980, 1441) classées UA dans le futur zonage, qui présentent un risque élevé d'inondabilité par un bras secondaire du ruisseau le Courneau... le maintien de ces parcelles en zone urbanisable pourrait entraîner : une exposition accrue des biens et des personnes aux inondations ; une aggravation des écoulements et du ruissellement en aval, augmentant le risque pour d'autres secteurs; un non-respect des orientations de gestion du bassin versant notamment avec le Programme Pluriannuel de Gestion en cours de rédaction. <u>Nous recommandons donc que ces parcelles soient reclassées en zone inconstructible</u> afin de préserver les milieux naturels et garantir la sécurité des futurs aménagements urbains. Cette mesure serait cohérente avec les principes de prévention des risques et de gestion durable du territoire... ».</p>	 <p>Surface = 4100 m²</p>	<p>En effet, ces parcelles ont aussi fait l'objet de remarques de la part de la DDTM et sont identifiées au schéma de gestion et restauration des réseaux hydrographique comme inondable à court terme.</p>  <p>Extrait carte RPI issue du schéma de gestion et restauration des réseaux hydrographique p.67</p> <p>Le problème réside dans le fait qu'une grande partie de ces parcelles fait l'objet de PC (la parcelle 1335 étant déjà bâtie).</p> <p>→ Avis favorable à l'unanimité : les parcelles concernées par le risque inondation sont sorties de la zone constructible avec en plus l'extension de la bande inconstructible R.151-31 liée au ruisseau. <i>2700 m² de potentiel constructible rétrocedés.</i></p>





