



MONTUSSAN

Plan Local d'Urbanisme



1.2 – Tableau de de prise en compte des demandes de l'enquête publique

PLU arrêté par délibération du Conseil municipal en date du 3 Octobre 2024

PLU approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 3 Juillet 2025

Jun 2025

Envoyé en préfecture le 04/07/2025

Reçu en préfecture le 04/07/2025

Publié le



ID : 033-213302938-20250703-DEL2025_27-DE

Commune de MONTUSSAN - PROJET DE REVISION DU PLU

ENQUÊTE PUBLIQUE du 19 février au 19 mars 2025

REPONSE EN MEMOIRE 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.

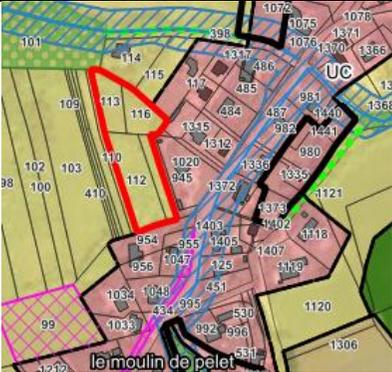
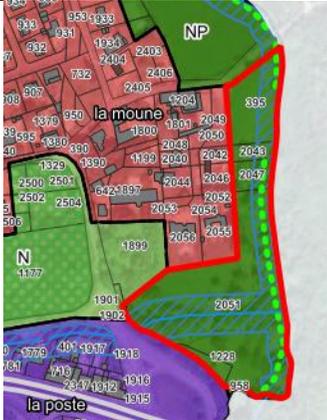
Elle doit par ailleurs, pour répondre aux exigences du SCOT et des lois édictées, **modérer la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers** avec un objectif de réduction de la consommation foncière de ces espaces d'environ 50% au regard de la période antérieure.

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.

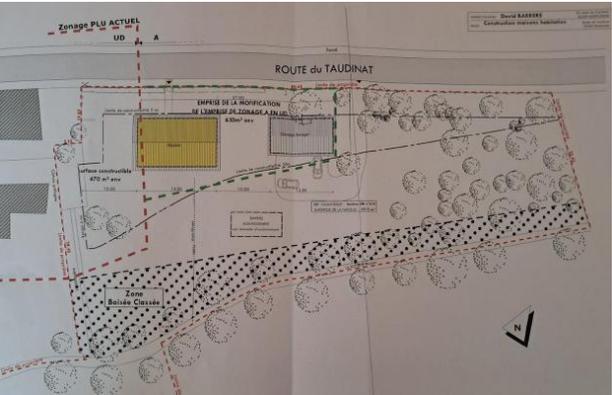
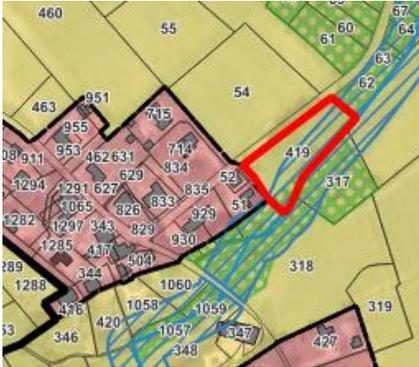
Pour ce faire, outre qu'elle s'est dotée dans son règlement **d'obligations en la matière** (part de logements locatifs sociaux à respecter dans toute opération d'une certaine taille), il s'est avéré indispensable de définir des **zones à urbaniser, accompagnées d'un aménagement d'ensemble, défini dans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

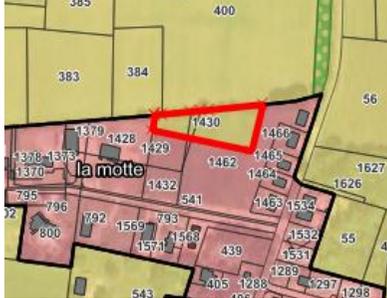
Les réponses proposées à l'examen des demandes de la population issues de l'enquête publique, telles que transcrites ci-dessous, à répondre de manière homogène aux différentes demandes : ainsi une même réponse, favorable ou défavorable, est proposée pour des demandes qui s'inscrivent dans le même cadre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

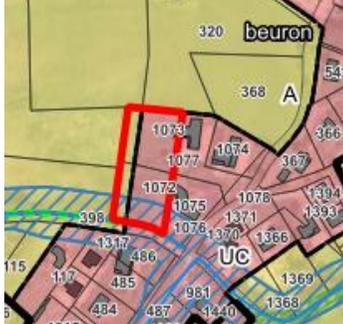
La « réponse des élus » est issue d'une commission ayant eu lieu le lundi 7 avril en présence de 9 élus à la mairie de Montussan. Chaque demande a fait l'objet d'un vote à main levée. Les élus concernés par une demande n'ont pas voté la demande en question.

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 style="text-align: center;">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 → Avis défavorable à l'unanimité.
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 style="text-align: center;">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. → Avis défavorable à l'unanimité.

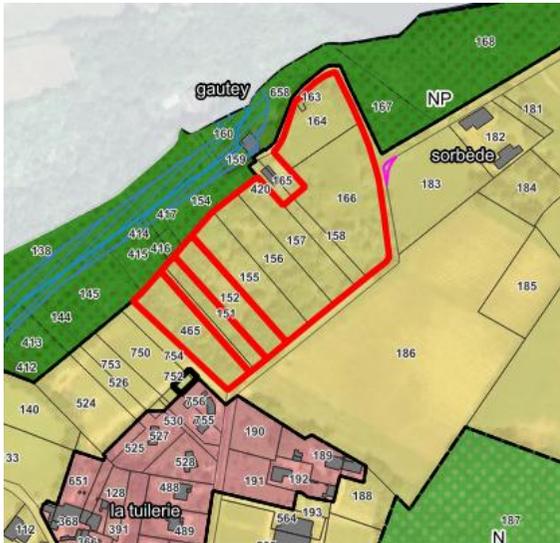
N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse de la commune
3	<p>M. ARTIGA Xavier, propriétaire des parcelles 1740 et 1742, classées en zone N, située à Carsoule, renouvelle sa <u>demande de constructibilité pour 1800 m²</u> en compensation de l'autorisation donnée en 1981 par sa mère, Mme ARTIGA Henriette, pour la traversée du tout à l'égout sur la parcelle 1742. « ... Après en avoir délibéré le Conseil [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 des parcelles = 6380 m² Surface de la demande = 4000 m²</p>	<p><u>Périmètre de la demande à préciser.</u> « 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>  <p>« 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) » → Avis défavorable à l'unanimité.</p>

N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande
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 vers l'Est de la parcelle...</u> pour implanter ma maison avec un garage en dépendance... ».</p> 	 <p>Surface parcelle = 3300 m² Surface demande = 600 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bien que la demande soit mesurée, cela constituerait une extension linéaire sur une parcelle concernée par un risque inondation. - Consommation d'ENAF (limitée) - Une partie de la demande est actuellement située en zone constructible. <p>→ Avis réservé. A voir selon les capacités en logements.</p> <p>Décision finale : seule une petite portion de 670 m² de potentiel constructible est ajoutée.</p>
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... 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... ».</p>	

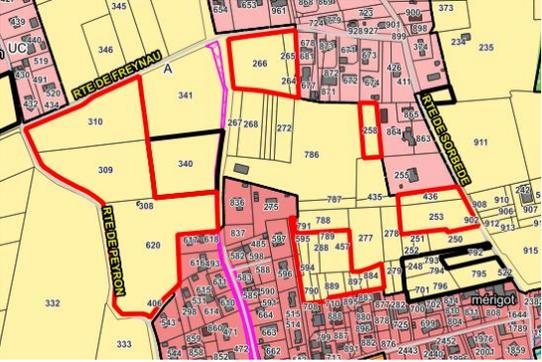
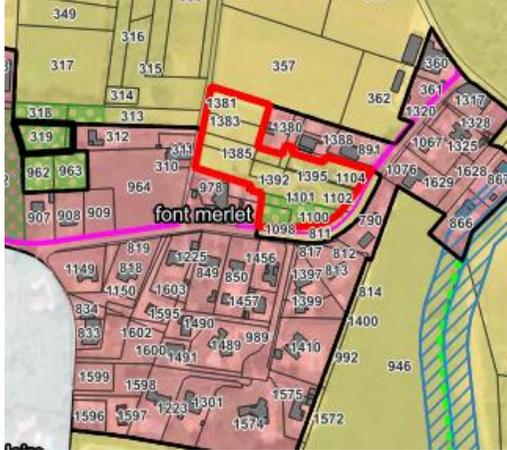
N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse
6	<p>M. SI-ALI Thibaut et Mme LERET Lucie, propriétaires de la parcelle 1131 située 15 av. de la Chapelle, lieu-dit Picot, classée en zone A, souhaitent y développer un projet agricole et avaient obtenu un certificat d'urbanisme 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. - Consommation supplémentaire d'ENAF. <p>→ Avis défavorable à l'unanimité.</p>

N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse
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.</p> <p>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>	<ul style="list-style-type: none"> - Hors enveloppe urbaine définie au SCOT (à l'exception des parcelles 1289 et 1288). - Consommation importante d'ENAF <p>→ 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>

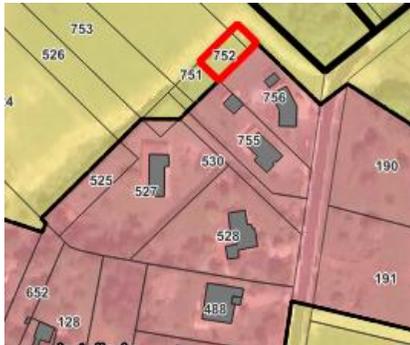
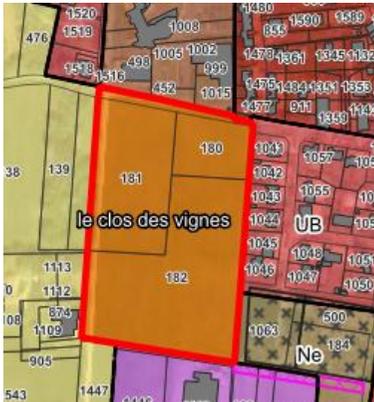
N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse de la commune
Observation déposée durant la semaine 9			
	<p>Au nom du Groupe de citoyens, pour des déplacements cyclables sécurisés sur notre commune, avec 3 photos aériennes localisant différentes emprises préconisées :</p>		<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 commune
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 qui a complètement dénaturé son sol... les apports de déchets sauvages ont fini de réduire la qualité de son sol... ».</p>	 <p style="text-align: center;">Surface totale = 3,7 ha</p>	<p>- Hors enveloppe urbaine définie au SCOT</p> <p>- Bien que non exploitées, parcelles constitutives de l'espace agricole et classées en AOC.</p> <p>- Consommation très importante d'ENAF</p> <p>→ Avis défavorable à l'unanimité.</p>
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 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... ».</p>		<p>Ne concerne peut-être pas toute la parcelle 308, mais quoi qu'il en soit :</p> <p>- une zone humide a été identifiée sur toute la frange ouest de la zone UY de Taillefer. Espace sensible au plan environnemental.</p> <p>- Hors enveloppe urbaine définie au SCOT</p> <p>- Consommation très importante d'ENAF</p> <p>→ Avis défavorable à l'unanimité.</p>

N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	L'avis
	proche du stade... situé sur la commune de Beychac et Cailleau... ».	Surface totale = 5,92 ha	
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 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>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>
	<p>2. <u>Reclasser « de la zone A en zone AUy une partie de la parcelle 340...</u> 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 ».</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	Localisation de la demande
	<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>« 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 ».</p> <p>Déchets de remblais : ce point n'est pas du ressort du PLU.</p>
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>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) :

N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	Localisation de la demande
	<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 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>En strié l'AOC</p> <p>En aplats l'OCS GE (en jaune l'espace agricole, en violet, usage résidentiel)</p> <p>→ Avis défavorable pour les parcelles à l'Ouest.</p> <p>→ 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 logement restant.</p> <p>Décision finale : accepté pour les parcelles à l'Est au vu bilan tableau final capacités en logements.</p>

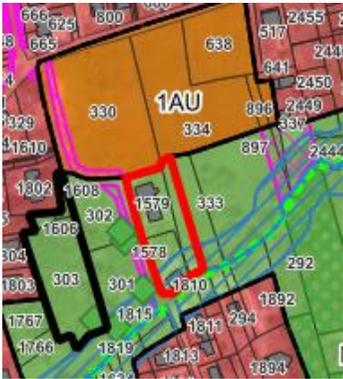
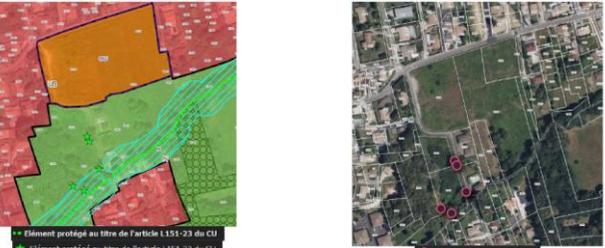
N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	Localisation de la demande
15	<p>M. CAPDEVILLE Nicolas, « ... propriétaire d'une maison au 80 bis route de Sorbède, je souhaiterai la révision du statut de mon terrain... parcelle composée en 2 lots (752 et 756)... afin d'homogénéiser » 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). → 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>
16	<p>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 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</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. 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). 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>

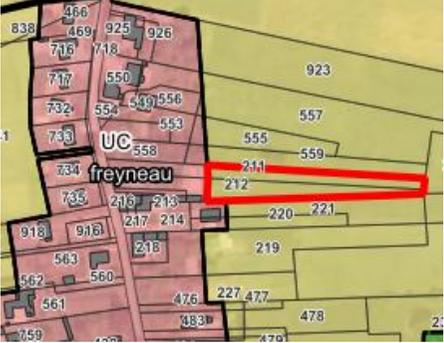
N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La commune de Montussan
	séparation des riverains jouxtant le lotissement [avec] récupération par le riverains des 1,50m de servitude leur appartenant, prise en charge par le constructeur du retrait des clôtures et haies existantes, pose 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 ».		
17	<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 commune
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>

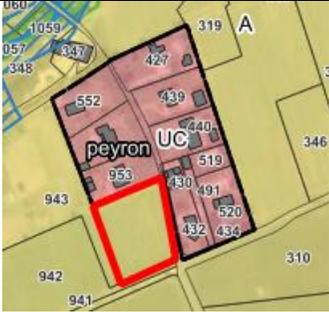
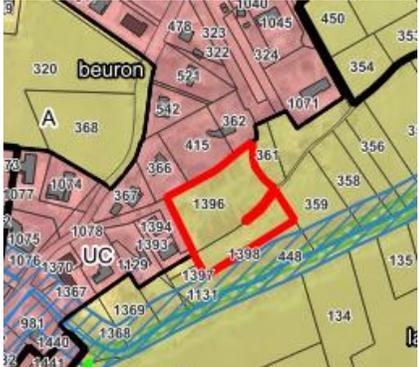
N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
Le vendredi 14 mars / 14 visites			
20	<p>M. ALFA Grégoire, résidant 19, Allée de la Raffette, « ... Ce projet de construction [Clos des Vignes] va être face à mon habitation, qui est située à l'angle Sud-Ouest de ce 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>le clos des vignes</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). 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 permis ont... été accordés avant la future prise d'effet du PLU ».</p>	 <p>le moulin de pelet</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 de la commune
22	<p>Mme PELLETIER-ARDOUIN Carole propriétaire en indivision avec son frère PELLETIER Bertrand, signifie leur « opposition au projet du nouveau PLU de déclasser 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 ».</p>	 <p>Surface = 4190 m²</p>	<p>- 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. → Les propriétaires ont refusé l'accès aux parcelles. L'investigation zone humide programmée n'a pas pu avoir lieu. Refus.</p>
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 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».</p>	 <p>Surface = 1290 m²</p>	<p>- Bâti 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 identification d'un changement de destination pour la dépendance. - On rappellera que le règlement de la zone N autorise les extensions (limitées) des habitations.</p>
24	<p>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 ? ».</p>		<p>- Le secteur Nh du PLU actuel avait été créé pour permettre une extension mesurée des constructions existantes. Le règlement de la zone N au PLU révisé permet ces extensions sur l'ensemble de la zone N (évolution du code de l'urbanisme). La zone N autorise : « - 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).</p>

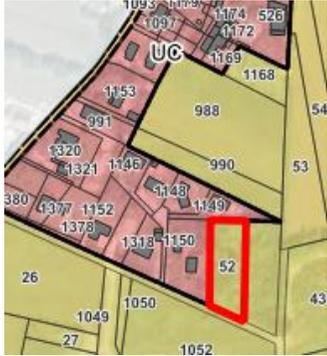
N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
		Surface = 2400 m ²	<p>- La surélévation des bâtiments d'habitation dans la limite de la hauteur autorisée.</p> <p>- La construction d'annexes à l'habitation. La superficie maximale de l'ensemble des annexes (hors piscine) ne devra pas excéder 80 m².</p> <p>- Un classement en zone UY serait de nature à bloquer l'installation de nouveaux logements (autorisés uniquement si destinées 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.</p> <p>→ Possibilité d'identifier un changement de destination.</p>
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>Surface = 3150 m²</p>	<p>- 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>  <p>Extrait p 159 du RP II</p> <p>- 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.</p> <p>→ Avis favorable à l'unanimité.</p>

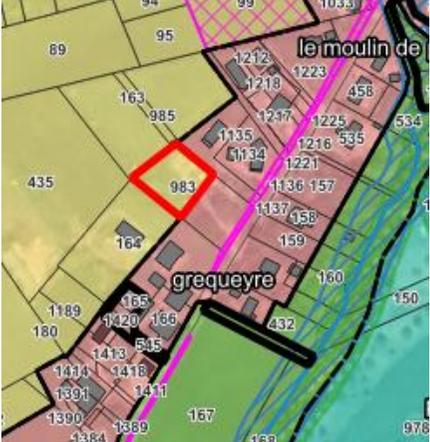
N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
26	<p>Mme et M. RABA Dominique, résidant 65 rue de Sorbède, souhaite « que les parcelles B211, B212 et B2132 aujourd'hui classées agricoles <u>deviennent parcelles urbanisables</u> ».</p>	 <p>Surface = 3720 m²</p>	<p>Vérifier 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>
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>	<ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>→ Avis réservé selon les capacités en logements restantes.</p> <p>Décision finale : accepté au vu bilan tableau final capacités en logements</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 pourra être admise ».</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</p> <ul style="list-style-type: none"> • Décision finale : obligation légale portée au règlement « Pour les logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé par l'Etat, une place de stationnement par logement. » <p>La question des places visiteurs sera examinée avec le porteur de projet .</p>

N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
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 Raffette :</p> <p>« Notre préoccupation principale concerne l'augmentation brutale du nombre d'habitants (lotissements route de la Raffette, 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.</p> <p>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 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 7 m à l'égout du toit et 9 m au faîtage.</p> <p>La station d'épuration dysfonctionne depuis 2014 et la CDC</p>	OAP zones 1AU	<ul style="list-style-type: none"> - 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 faire l'objet d'un EBC ?), concomitantes à l'Ouest, sont boisées et non clôturées (permettant le passage de la faune). - 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.

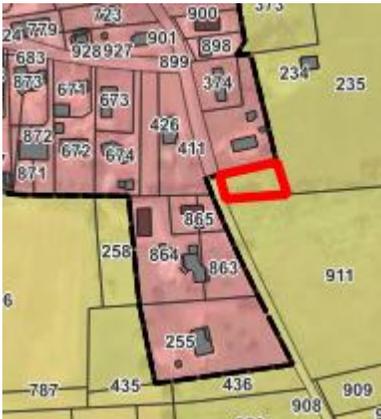
N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
	prévoit une mise en conformité effective en juin 2025. Lieu-dit La Poste : Que deviennent les équipements sportifs (terrain de foot et bâtiment des vestiaires et salle de réunion) ? ».		- En ce qui concerne les équipements 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	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 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 style="text-align: center;">Surface = 3730 m²</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 au SCOT <p style="text-align: center;">→ Avis défavorable à l'unanimité.</p>
32	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 style="text-align: center;">Surface = 5630 m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Fait partie des secteurs à risques inondation à moyen et long terme. - Second ou troisième rang de construction.  <p style="text-align: center;">Extrait carte RPI issue du schéma de gestion et restauration des réseaux hydrographique p69</p> <p style="text-align: center;">→ Avis défavorable à l'unanimité, l'ensemble des parcelles situées en zone à risque ont été retirées des zones constructibles.</p>

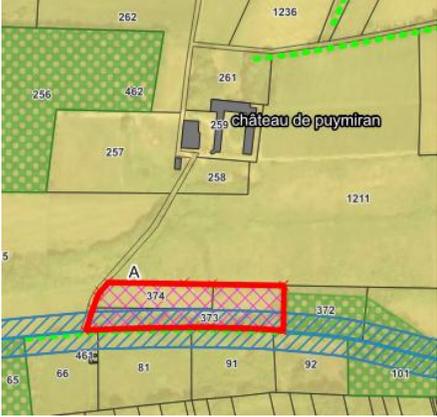
N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
33	<p>Mme FONTENEAU Sylvie, « Je suis propriétaire au 8 Allée Hubert des parcelles D312 et D319... Je ne comprends pas pourquoi la parcelle 312 ne soit pas restée en totalité en zone UC (ex UD) d'autant plus qu'il n'y a pas d'arbre. Pour quelle raison la 319 (avec des 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>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.</p> <p>Concernant la parcelle 1032, elle a été délimitée en zone UC pour maintenir la continuité entre les 2 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</p>	<p>OAP Mérigot</p>	<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>

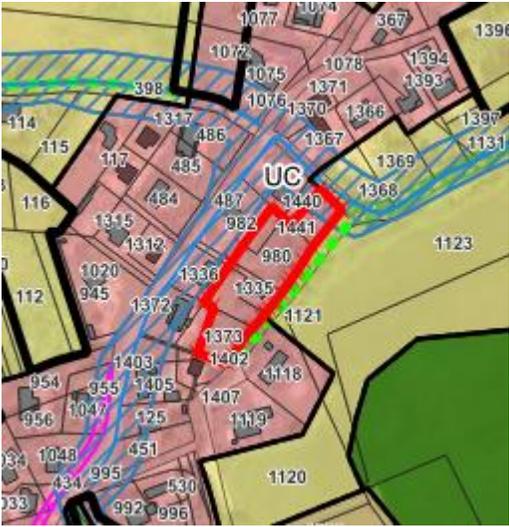
N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
	<p>de la cure n'est pas dimensionnée pour accueillir autant de monde... il serait judicieux de construire des petits logements RDC... pour la population vieillissante et les jeunes à faibles revenus. La DDTM fait... 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 ?</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. 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. 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... 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>	 <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'enrichissement 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> <p>Décision finale : accepté au vu bilan tableau final capacités en logements</p>

N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
36	<p>Mme ZANETTI Laura représentant sa fille, Mme GELLE Caroline, « Je souhaiterais que les <u>parcelles 303, 1606 et 1608</u> 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 ».</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 bonnes conditions ».</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>
38	<p>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). <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</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.</p> <p>Elle est située à l'intérieur 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> <p>Décision finale : accepté au vu bilan tableau final capacités en logements.</p>

N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse des élus
	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... ».		
39	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...) ».	Problématique sécurité routière	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. Néanmoins, des emplacements réservés (ER) sont prévus de part et d'autre de la voie afin d'en élargir 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	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 style="text-align: center;">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 style="color: orange;">→ Avis réservé selon les capacités en logements restantes.</p> <p style="color: red;">Décision finale : accepté au vu bilan tableau final capacités en logements.</p>

N°	Les demandes de l'enquête publique	Localisation de la demande	La réponse de l'Etat
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>	<p>- Parcelles en partie boisées en second rang de constructions. - Hors enveloppe urbaine définie au SCOT → 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. 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. 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 de la commune
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. 2700 m² de potentiel constructible rétrocedés.</p>