



**MONTUSSAN**

# **Plan Local d'Urbanisme**

## **Modification simplifiée n°1**



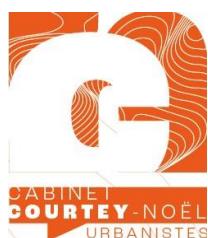
### **1. RAPPORT DE PRÉSENTATION**

**PLU approuvé en conseil municipal le 3 juillet 2025**

Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée en conseil municipal le

**Septembre 2025**

**Modification simplifiée n°1 du PLU réalisée par :**



[v.courtey.urba@gmail.com](mailto:v.courtey.urba@gmail.com)  
06.69.96.03.34  
17 Place des martyres de la Résistance  
33000 BORDEAUX  
SIRET : 98299035000018



[contact@gerea.fr](mailto:contact@gerea.fr)  
05.56.64.82.23  
Site Montesquieu 12 allée Magendie  
33650 MARTILLAC  
SIRET : 39056788100029

## SOMMAIRE

<b>I.</b>	<b>NOTE LIMINAIRE</b>	<b>4</b>
I.1.	Objet de la modification simplifiée	4
I.2.	La procédure de modification simplifiée	5
I.3.	Le contexte communal	6
<b>II.</b>	<b>LE PLU : LES ORIENTATIONS DU PADD</b>	<b>8</b>
<b>III.</b>	<b>LA MODIFICATION SIMPLIFIEE</b>	<b>9</b>
III.1.	Correction d'une erreur matérielle	9
III.2.	Modifications du règlement	12
III.2.1.	Autoriser les équipements sportifs en zones UY	12
III.2.2.	Reformuler certaines dispositions du règlement	15
<b>IV.</b>	<b>INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION</b>	<b>19</b>
<b>V.</b>	<b>FONDEMENT JURIDIQUE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE</b>	<b>20</b>
<b>VI.</b>	<b>COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE</b>	<b>21</b>
<b>VII.</b>	<b>COMPOSITION DU DOSSIER ET PROCEDURE DE MODIFICATION</b>	<b>21</b>
VII.1.	Composition du dossier	21
VII.2.	Suivi de la procédure	21

## I. NOTE LIMINAIRE

### I.1. Objet de la modification simplifiée

La commune de Montussan a approuvé par délibération du 3 juillet 2025 la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La collectivité souhaite établir quelques correctifs, issus d'observations du service instructeur ou de demandes établies lors du contrôle de légalité.

#### **La modification simplifiée n°1 a pour objet :**

- La correction d'une erreur matérielle concernant un Espace Boisé Classé (EBC) dans le zonage du PLU, conformément aux observations formulées par les services de l'État, en raison du passage d'une ligne haute tension ;
- L'autorisation explicite des équipements sportifs (sous-destination) en zone UY, pour clarifier l'instruction des projets liés à cette activité ;
- La réécriture de certaines dispositions du règlement écrit afin de lever les ambiguïtés ou contradictions suivantes :
  - Clarification de la règle relative à la largeur d'emprise des voiries
  - Suppression de règles contradictoires en zone UYs concernant l'extension des constructions à usage d'habitation existantes ;
  - Harmonisation des règles d'implantation des portails en zones UA, UB et UC

## I.2. La procédure de modification simplifiée

### Article L153-36 du code de l'Urbanisme :

« .. Le plan local d'urbanisme est modifié lorsque [...] la commune décide de **modifier le règlement**, les orientations d'aménagement et de programmation ... ».

### (Modification de droit commun)

### Article L153-41 du code de l'Urbanisme :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par [...] le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »

### (Modification simplifiée -Articles L153-45 à L153-48)

### Article L153-45 du code de l'Urbanisme :

**La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :**

- 1° Dans les **cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41** ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la **rectification d'une erreur matérielle**.

### Article L153-47 du code de l'Urbanisme

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont **mis à disposition du public pendant un mois**, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

A l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

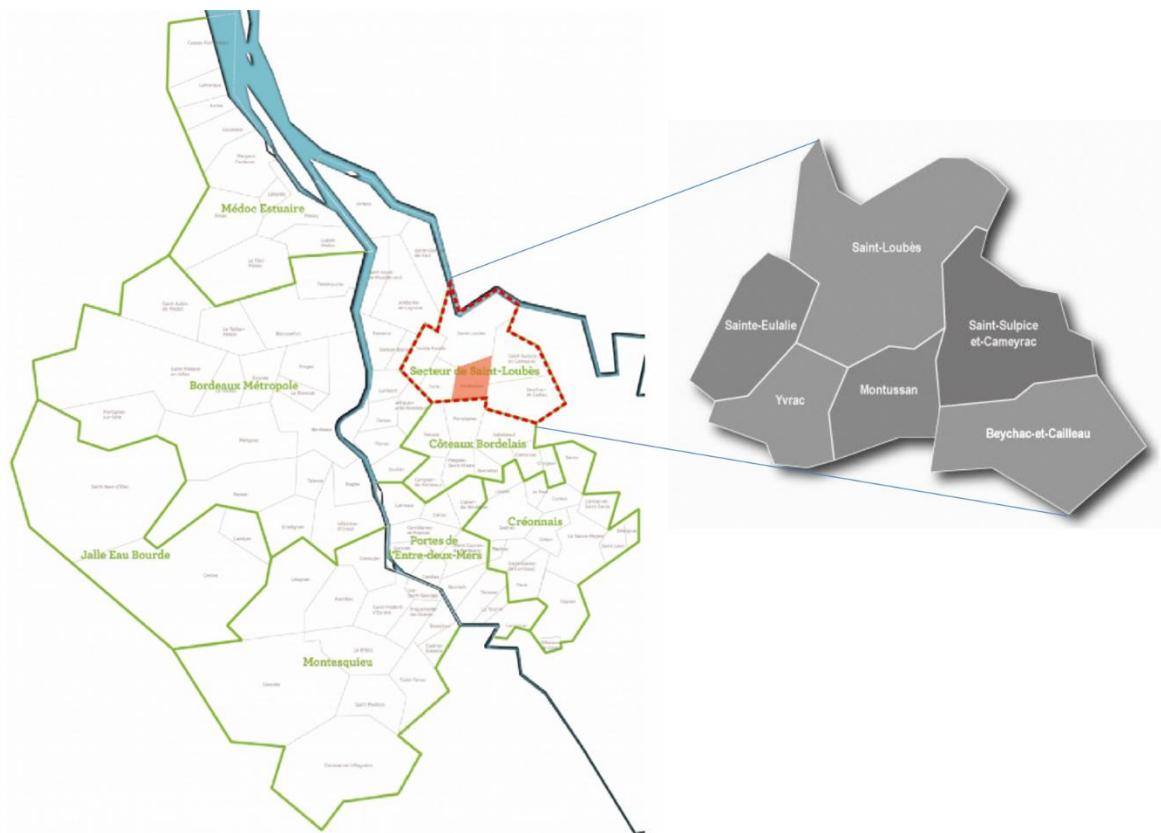
### Article L153-48 du code de l'Urbanisme

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

### I.3. Le contexte communal

**La commune de Montussan** fait partie de la seconde couronne de l'agglomération bordelaise.  
**Elle appartient à la communauté de communes des Rives de Laurence.**

**Elle est en outre située au sein du territoire de l'aire métropolitaine Bordelaise, qui dispose d'un Schéma de Cohérence Territorial.**



**La commune de Montussan compte 3 506 habitants en 2022** (Insee 2025) sur un territoire de 8,3 km<sup>2</sup>.

Elle présente une **situation attractive** de par son positionnement et une liaison facilitée à la métropole par la RN.89 (échangeurs n° 3 et 4).

Cette attractivité a généré, en particulier depuis les années 2000, un développement démographique important, qui a généré une situation de tension entre le maintien d'un territoire agricole et viticole et une dynamique d'accueil de nouveaux résidants.

**Au plan urbain**, le développement bâti s'est néanmoins structuré au sein d'une enveloppe urbaine centrale, qui se densifie progressivement, mais il concerne également des ensembles bâties plus lâches, qui se sont initialement développés le long des axes de communications.

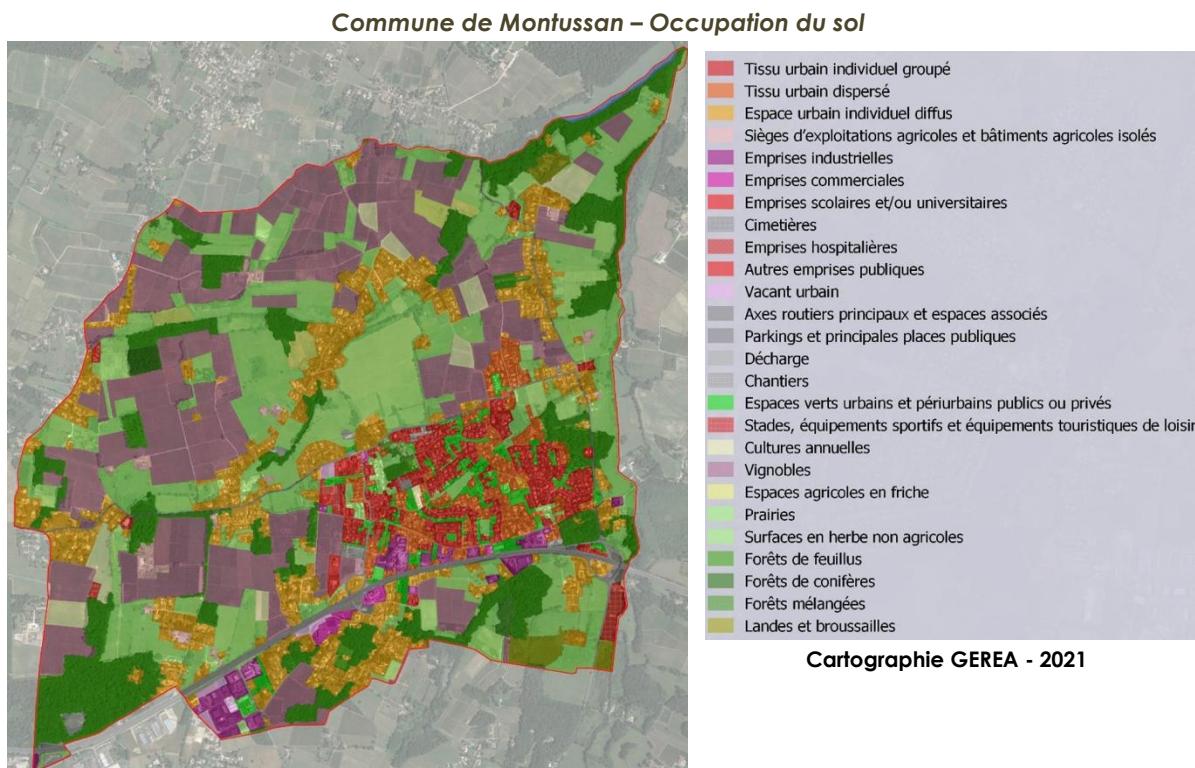
**Au plan environnemental et paysager**, la commune, au sein du Pays de l'Entre-deux-Mers, se caractérise par un paysage façonné par la présence de vallons structurants, liés à un

ensemble de cours d'eau ; et présente un paysage diversifié de prairies et petits boisements. Ce cadre de vie participe de l'identité du territoire.

**Au plan économique, les zones d'activités** sont concentrées **sur la RN.89** (les zones à vocation économique du PLU sont organisées de part et d'autre de la quasi-totalité de l'axe de la RN.89).

**La commune conserve cependant une activité agricole et viticole** ; avec des surfaces à vocation agricole qui représentent plus de la moitié du territoire communal.

Néanmoins, la viticulture connaît des difficultés et de nombreuses vignes ont été arrachées ces dernières années.



## II. LE PLU : LES ORIENTATIONS DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables se décline en 6 axes :

- Axe 1 : Préserver les espaces naturels sensibles et des ressources et réduire la vulnérabilité des habitants aux risques
- Axe 2 : Garantir la préservation du cadre de vie en protégeant et en valorisant les paysages
- Axe 3 : Maîtriser l'attractivité résidentielle du territoire
- Axe 4 : Favoriser un développement urbain respectueux du cadre de vie
- Axe 5 : Conforter les atouts économiques du territoire
- Axe 6 : Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain
- Axe 7 : Promouvoir un rééquilibrage en faveur des modes de déplacements alternatifs à la voiture

Les orientations du PADD restent valides dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU engagée.

### III. LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

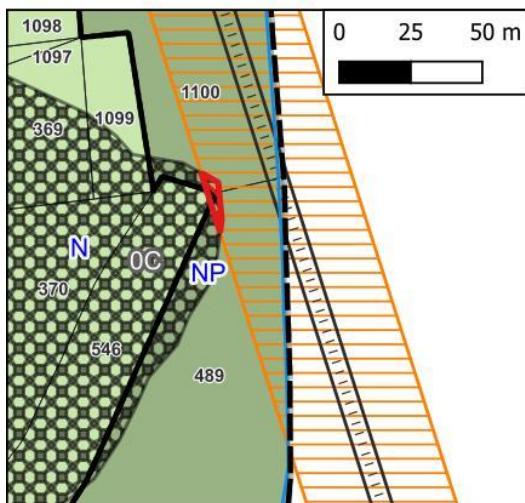
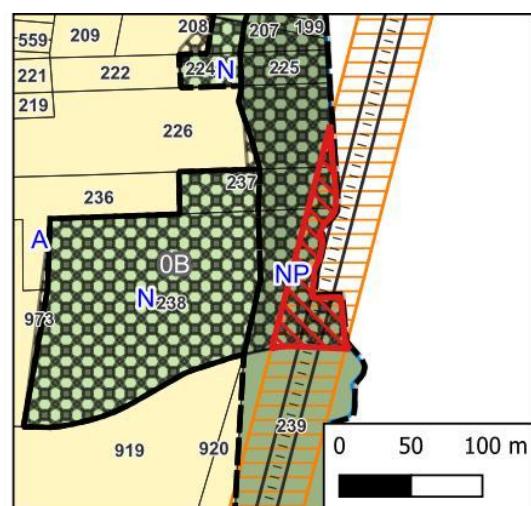
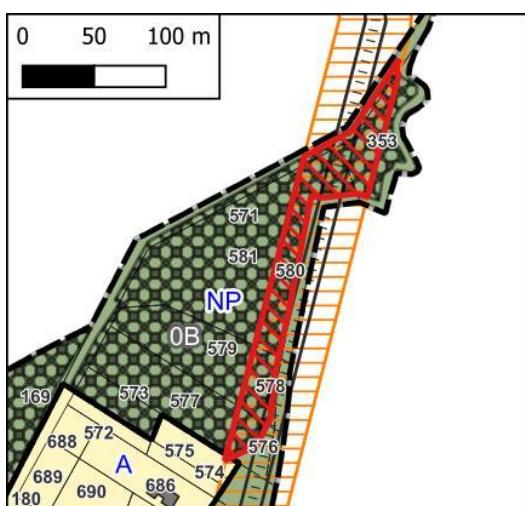
#### III.1. Correction d'une erreur matérielle

Elle concerne un oubli entre le PLU arrêté et le PLU approuvé.

L'avis des services de l'Etat sur le PLU arrêté, rendu le 20 décembre 2024 :

« Les servitudes I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec le classement d'un terrain en Espace Boisé Classé (EBC). »

Les extraits ci-dessous illustrent l'avis et les périmètres d'EBC concernés :



	Ligne à haute tension 400kV CUBNEZAIS - SAUCATS
	SUP I4
	EBC
	EBC concerné par la servitude I4

Extraits du plan de zonage avec les EBC concernés par la remarque des services de l'Etat

L'erreur matérielle concerne ainsi les **Espaces Boisés Classés (EBC)** dans le zonage approuvé du PLU.

En effet, conformément aux observations formulées par les services de l'État, la commune avait acté de prendre en compte l'avis de la DDTM en modifiant le tracé des EBC.

L'extrait suivant figure en annexe du rapport de présentation du PLU (pages 15 et 16) :

Avis des Services de l'Etat	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
<p><b>5- OBSERVATIONS SUR LE CONTENU DU DOSSIER</b></p> <p>Les servitudes I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC.</p> <p>Dans le cas d'une ligne électrique existante, un tel classement serait illégal.</p> <p>Dans le cadre des servitudes d'élagage et d'abattage d'arbres, RTE coupe les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leurs mouvements ou leur chute, occasionner des avaries aux ouvrages.</p> <p>Concernant la matérialisation de la servitude 14, <b>les assiettes de la servitude I4 sont disponibles sous le Géoportail de l'Urbanisme</b> pour matérialiser ces emprises et donc y retrancher les EBC. Accessible via ce lien : <a href="https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/">https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/</a></p> <p><b>Conformément à ces indications, les EBC doivent être déclassés sous les lignes 400kV NO 1 et NO 2 CUBNEZAIS- SAUCATS.</b></p>	<p><b>Les EBC concernés ont été revus (portions au NE de la commune).</b></p>

**Nonobstant, les modifications qui devaient être portées n'ont pas été incluses dans le dossier approuvé en raison d'une erreur matérielle.**

**La présente procédure corrige cet oubli afin de rétablir correctement le découpage des espaces boisés classés le long du tracé de la servitude I4 relative aux ouvrages de RTE.**

**La modification répond de plus à la demande effectuée lors du contrôle de légalité du PLU par le Préfet de la Gironde.**

« Les parcelles classées en Espace Boisé Classé (EBC), sont partiellement traversées par une ligne électrique haute tension. Or, le passage d'une ligne électrique est incompatible, compte tenu des servitudes qu'il entraîne, avec un classement en EBC (CE, 14/11/2014, n°363005). »

Les extraits de plan ci-après présentent la correction de l'erreur matérielle avec le périmètre des EBC revu sur l'emprise de la SUP 'I4'.

Les parcelles et les surfaces concernées :

- secteur nord : parcelles OB 571p, 575p, 577p, 579p, 581p et 353p, d'une surface globale de 5930 m<sup>2</sup>
- secteur intermédiaire : parcelles OB 238p, 237p et 226p, d'une surface globale de 3190 m<sup>2</sup>
- secteur sud : parcelles OC 489p, 546p et 1100p, d'un surface de 60 m<sup>2</sup>.



## III.2. Modifications du règlement

### III.2.1. Autoriser les équipements sportifs en zones UY

Le règlement de la zone UY, dévolue à « *l'accueil spécifique de constructions et installations à usage d'activités artisanales ou industrielles, ainsi qu'à leurs services annexes, entrepôts et stationnements* », ne permet pas l'implantation d'équipements sportifs, comme le tableau ci-dessous des autorisations, interdictions et limitations présent au règlement du PLU approuvé le précise :

Destination des constructions	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X (UYs)		X (UYc)
	Restauration			X (UYc)
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	<b>Equipements sportifs</b>		X	
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition		X	

PLU approuvé

**La collectivité souhaiterait pouvoir autoriser les équipements sportifs en zones d'activités**, comme cela se fait de plus en plus sur de nombreux territoires (entrepôts abritant des activités de futsal, de tennis, de padel, salle de sport, etc.).



**Entrepôt abritant des activités de Padel et de Futsal dans la zone d'activités de Bordeaux-Lac**

Ainsi le descriptif de la zone serait complété comme ceci :

« *La vocation de la zone est l'accueil spécifique de constructions et installations à usage d'activités artisanales, industrielles ou sportives, ainsi qu'à leurs services annexes, entrepôts et stationnements* »

Et le tableau des autorisations, interdictions et limitations serait modifié en conséquence :

Destination des constructions	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
<b>Habitation</b>	Logement			X
	Hébergement		X	
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	X (UYs)		X (UYc)
	Restauration			X (UYc)
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	<b>Equipements sportifs</b>	X		
	Autres équipements recevant du public			X
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition		X	

#### PLU modifié

**L'autorisation vaudrait pour la zone UY et l'ensemble des sous-secteurs (UYC et UYs).**

L'article UY.II.1 relatif à la volumétrie et l'implantation des constructions serait complété de la façon suivante :

**« II.1.1 - *Implantation des constructions***

Par rapport aux voies et emprises publiques

*Toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimum :*

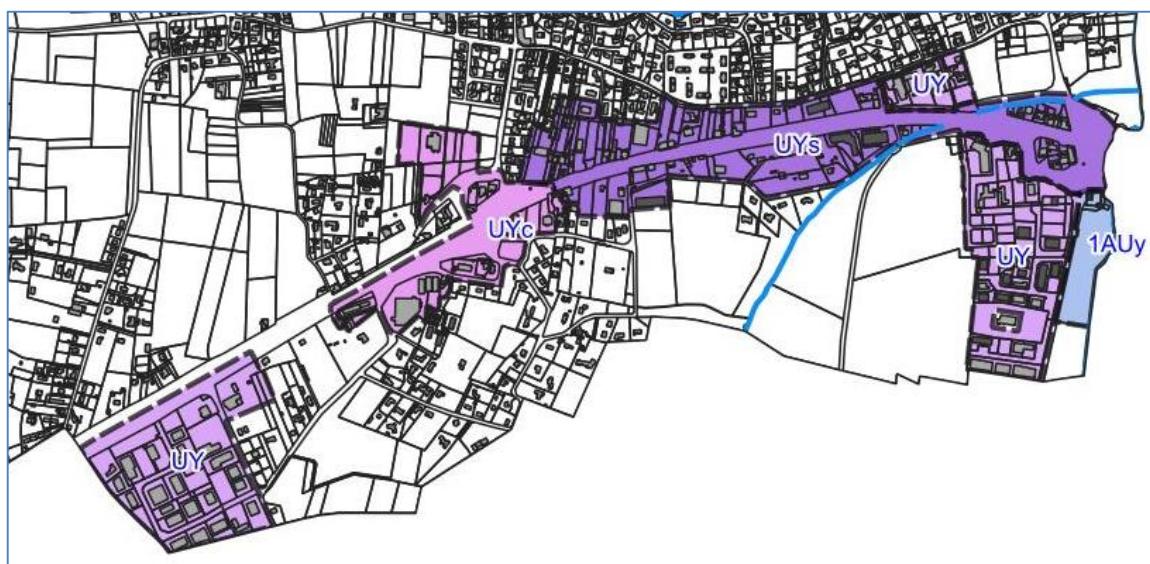
- de 5 mètres des voies et emprises publiques.
- de 20 mètres de l'axe des routes départementales
- de 50 mètres de l'axe de la RN.89, pour les constructions destinées à l'habitation ; et 25 m de l'axe de la RN.89, pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt **et à vocation d'équipement sportif.** »

**Les autres dispositions du règlement ne sont pas modifiées.**

Pour rappel, l'emprise au sol autorisée est de 70% de la superficie de l'unité foncière et la hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit ou acrotère et 15 m au faîte.

Concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (article UY.II.2), il est indiqué que « *Les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

*Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes et à la qualité des paysages. »*



Zones UY (et 1AUy) du PLU de Montussan

Cette modification ne modifie en rien le caractère général de la zone, dans la mesure où elle s'inscrit pleinement dans le cadre existant. Elle ne remet pas en cause les usages actuels, ni les typologies bâties ou paysagères, et respecte l'identité du secteur.

**De plus, cela ne génère aucun impact supplémentaire.**

**Elle permettrait en outre de développer l'offre en équipements sportifs, au-delà du pôle d'équipements (UE) déjà présent (qui n'offre pas ou très peu de possibilités d'implantations nouvelles) sur la commune.**

### **III.2.2. Reformuler certaines dispositions du règlement**

Certaines dispositions du règlement écrit se sont révélées, à la relecture, pouvant être mal lisibles ou manquant de cohérence.

#### **III.2.2.1. Clarification de la règle relative à la largeur d'emprise des voiries**

Dans l'article III.1 sur la desserte par les voies publiques ou privées des zones UA, UB, UC et 1AU, la règle sur les largeurs minimales de la voirie peut être mal interprétée en raison de la ponctuation. La règle est ainsi revue, sans en changer le contenu, afin d'être plus clair :

Règlement avant modification	Règlement après modification
Article III.1 - desserte par les voies publiques ou privées	
<b>Zones UA, UB et UC</b>	
La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :  - Largeur minimale d'emprise : <b>8 mètres</b> de chaussée : 6 mètres.	La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :  - Largeur minimale d'emprise : 8 mètres - Largeur minimale de chaussée : 6 mètres.
<b>Zone 1AU</b>	
- Largeur minimale d'emprise : 8 mètres, de chaussée : 6 mètres. - Pour une voie en sens unique, largeur minimale d'emprise : 6 mètres, de chaussée : 4 mètres	- Largeur minimale d'emprise : 8 mètres - Largeur minimale de chaussée : 6 mètres. - Pour une voie en sens unique, largeur minimale d'emprise : 6 mètres ; de chaussée : 4 mètres

### III.2.2.2. Suppression de règles contradictoires en zone UYs concernant l'extension des constructions à usage d'habitation existantes

Suppression de règles contradictoires en zone UYs concernant l'extension des constructions à usage d'habitation existantes ;

<b>Règlement avant modification</b>	<b>Règlement après modification</b>
<b>Zone UY</b>	
Articles UY I.1 et I.2 – autorisations, interdictions et limitations ...	
<p><b>Autres occupations et utilisations du sol interdites :</b></p> <p><u>Dans le secteur UYs,</u> L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitations existantes (à l'approbation du PLU) n'est pas autorisé.</p> <p><b>Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions à usage d'habitation, 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. Elles devront être intégrées dans le volume du bâtiment d'activité, et ne devront pas excéder 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>• L'extension mesurée (au maximum 20% de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU) des constructions à usage d'habitation existantes (à condition de ne pas créer de logement nouveau).</li> <li>• Les bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation existantes tels que garages, remises, abris.</li> <li>• Les affouillements et exhaussements de sols liés à la réalisation de constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone, ou nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques.</li> <li>• Les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul>	<p><b>Autres occupations et utilisations du sol interdites :</b></p> <p><u>Dans le secteur UYs,</u> L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitations existantes (à l'approbation du PLU) n'est pas autorisé.</p> <p><b>Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions à usage d'habitation, 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. Elles devront être intégrées dans le volume du bâtiment d'activité, et ne devront pas excéder 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>• L'extension mesurée (au maximum 20% de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU) des constructions à usage d'habitation existantes (à condition de ne pas créer de logement nouveau).</li> <li>• Les bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation existantes tels que garages, remises, abris.</li> <li>• Les affouillements et exhaussements de sols liés à la réalisation de constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone, ou nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques.</li> <li>• Les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul>

<u>Dans le secteur UYs</u>  En plus des autorisations ci-dessus admises, sont admises en outre dans le secteur UYs, <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail.</li> </ul>	<u>Dans le secteur UYs</u>  <del>En plus des autorisations ci-dessus admises, sont admises en outre dans le secteur UYs,</del> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail.</li> <li>• <b>Les affouillements et exhaussements de sols liés à la réalisation de constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone, ou nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques.</b></li> <li>• <b>Les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</b></li> </ul>
---	--

Pour le secteur UYs, suppression de la mention « en plus des autorisations ci-dessus admises », qui intègrent, sous conditions, les constructions à usage d'habitation et leurs extensions ; alors que celles-ci sont explicitement interdites dans l'onglet précédent.  
Neanmoins, d'autres autorisations restent admises (affouillements/ exhaussements et équipements publics) et sont ainsi ajoutées aux autorisations du secteur UYs.

### III.2.2.3. Harmonisation des règles d'implantation des portails en zones UB et UC

Harmonisation des règles d'implantation des portails en zones UA, UB et UC.

<u>Règlement avant modification</u>	<u>Règlement après modification</u>
<b>Zones UA, UB et UC</b>	
Articles II.1 – volumétrie et implantation des constructions	
<b>II.1.1 - Implantation des constructions</b> <u>Par rapport aux voies et emprises publiques</u> [...]  Un recul du portail de 5 m pourra être imposé selon la largeur de la voie et l'intensité de la circulation pour éviter au véhicule de stationner sur la voirie (parking de midi).	<b>II.1.1 - Implantation des constructions</b> <u>Par rapport aux voies et emprises publiques</u> [...]  Un recul du portail de 5 m pourra être imposé selon la largeur de la voie et l'intensité de la circulation pour éviter au véhicule de stationner sur la voirie (parking de midi).  <u>[libellé ajouté en zone UA]</u>
Articles III.1 – desserte par les voies publiques ou privées	
<u>Accès</u> [...] Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. Si ces accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail ...), celui-ci sera situé en retrait d'au moins 5 m de l'alignement.	<u>Accès</u> [...] Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. <del>Si ces accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail ...), celui-ci sera situé en retrait d'au moins 5 m de l'alignement.</del>

La règle de l'article III.1, relative aux dessertes, impose un recul de 5 mètres en cas de portail alors que celle de l'article II.1 sur le recul par rapport aux voies, est conditionnelle.

**La règle conditionnelle a été privilégiée, car elle offre une meilleure adaptabilité à chaque projet. De plus, il est plus logique de conserver les règles de recul dans le chapitre qui concerne l'implantation des constructions que dans celui sur la desserte.**

## IV. INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION

Le tableau ci-dessous évalue, par thématique, conformément aux attendus de l'article R.104-34 du code de l'urbanisme, les incidences potentielles des évolutions proposées dans le cadre de la procédure de modification simplifiée et tient lieu d'auto-évaluation.

Thème	Auto-évaluation des incidences
Milieux naturels, biodiversité et zones humides	<p>Les évolutions du règlement introduites par la procédure visent exclusivement à clarifier certaines règles liées à la largeur des voiries, règles d'implantation et destinations autorisées en zone urbaine. <b>Aucune incidence particulière n'est donc à attendre sur les milieux naturels ou la biodiversité par rapport à la situation pré-existante (absence d'incidence supplémentaire par rapport à ce que le PLU autorise déjà).</b></p> <p>La superficie d'EBC supprimée est quant à elle inhérente à une erreur purement matérielle dans la mesure où cette portion d'EBC ne peut être maintenue au droit d'une servitude de ligne à haute tension exploitée par RTE. Cela n'a aucune incidence particulière puisqu'aujourd'hui la servitude s'impose d'ores et déjà de droit et ne permet pas le maintien d'une végétation arborée particulière.</p>
Consommation de l'espace	<p><b>Cette modification simplifiée du PLU ne génère aucune consommation d'espace naturel, agricole ou forestier</b> dans la mesure où il s'agit uniquement de faire évoluer des règles applicables aux zones urbaines délimitées dans le PLU en vigueur et supprimer une portion d'EBC au droit d'une servitude non sylvandi.</p>
Trame verte et bleue	<p>Cette évolution ne génère <b>aucune incidence sur la trame verte et bleue</b> dans la mesure où il s'agit uniquement de faire évoluer à la marge le règlement écrit s'appliquant aux zones urbaines du document en vigueur. <b>La suppression de l'EBC n'induit pas non plus d'incidence puisqu'il s'agit d'une erreur purement matérielle</b>, s'implantant au droit d'une servitude de ligne à haute tension ne permettant pas le maintien de ce dernier.</p>
Paysages et patrimoine bâti	<p>Les évolutions apportées au règlement écrit visent à le clarifier et corriger des contradictions sans qu'il n'y ait d'évolutions relatives aux caractéristiques architecturales du bâti autorisé en zone urbaine. <b>Aucune incidence n'est à attendre sur les paysages ou le patrimoine bâti.</b></p>
Ressource en eau (eau potable, assainissement, eaux pluviales)	<p>Sans objet au regard de la nature des évolutions (sans lien avec la ressource en eau).</p>

Thème	Auto-évaluation des incidences
Risques naturels et technologiques	Sans objet au regard de la nature des évolutions (sans lien avec les risques).
Emissions de gaz à effet de serre, air, énergie et climat	Sans objet au regard de la nature des évolutions (y compris pour la suppression de l'EBC qui est une erreur purement matérielle, au droit d'une servitude non sylvandique d'une ligne à haute tension exploitée).
Nuisances sonores	Au regard de la nature même des évolutions apportées, <b>aucune nuisance sonore supplémentaire n'est à attendre.</b>
Sols pollués et déchets	Eu égard à la nature des objets de la procédure, <b>aucune incidence n'est à attendre sur cette thématique.</b>
Thématiques cumulées	Au regard de l'ensemble des éléments susmentionnés, la somme des incidences sur l'ensemble des thématiques considérées ne constitue <b>pas d'incidence notable sur l'environnement.</b>

**Compte-tenu du dimensionnement du projet, de ses caractéristiques et de l'absence de contraintes environnementales fortes au droit du site étudié, il peut être estimé que la modification simplifiée n°1 du PLU de Montussan ne présente pas d'impacts significatifs sur l'environnement.**

## V. FONDEMENT JURIDIQUE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

La procédure de modification, comme précisé aux articles L151-31, L.153-36 et L.153-45 du code de l'Urbanisme, portant distinction de la révision et de la modification (de droit commun et simplifiée), respecte les critères suivants :

### ➡ Ne pas modifier les orientations définies dans le PADD

**La modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme** respecte les orientations d'aménagement déclinées dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, qui ont présidé à la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme et qui demeurent inchangées.

### ➡ Ne pas avoir pour effet de réduire

- un espace boisé classé, dans le sens d'une correction pour erreur matérielle.
- une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

**La modification simplifiée du PLU** ne modifie pas l'équilibre entre zones urbaines et zones agricoles ou naturelles.

#### ➡ Ne pas comporter de graves risques de nuisances

La modification simplifiée proposée n'est pas de nature à générer de graves risques de nuisances.

La modification simplifiée du PLU est donc conforme aux prescriptions des articles L-151-31, L.153-36 et L.153-45 du code de l'Urbanisme.

## VI. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La modification simplifiée du PLU est compatible avec :

### - les lois d'aménagement et d'Urbanisme

Par sa nature et son caractère limité, la modification respecte les lois d'aménagement et d'urbanisme actuellement en vigueur ainsi que l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

### - les Servitudes d'Utilité Publique

La modification du PLU respecte les servitudes d'utilité publique figurant au dossier de PLU approuvé.

### - les Projets d'Intérêt Général

La commune de Montussan n'est pas concernée par la mise en œuvre d'un Projet d'Intérêt Général.

## VII.COMPOSITION DU DOSSIER ET PROCEDURE DE MODIFICATION

### VII.1. Composition du dossier

Le dossier comporte les pièces suivantes :

- 1 - Le présent rapport de présentation
- 2 - Les extraits de plans des secteurs modifiés
- 5 - Le règlement modifié (*numéroté « 5 » et non « 3 » car il a vocation à se substituer à la pièce n°5 du PLU approuvé*)

### VII.2. Suivi de la procédure

- Le dossier fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de la MRAe qui doit rendre un avis conforme sur la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale.
- Le projet de modification simplifiée est notifié aux Personnes Publiques Associées mentionnées à l'article L. 132-7 du code de l'urbanisme.

- Il fera ensuite l'objet d'une mise à disposition au public, accompagné des avis émis par les personnes publiques associées.
- A l'issue de la mise à disposition, le Maire en présente le bilan devant le conseil communal, pour adoption du projet, modifié le cas échéant pour tenir compte des avis émis et des observations du public.