

Jean Daniel ALAMARGOT  
Commissaire enquêteur  
Inscrit sur la liste en Préfecture de la Gironde  
*Membre de la Compagnie des commissaires Enquêteurs de Bordeaux Aquitaine*

5 février 2026

Département de la Gironde  
Commune de SOUSSANS

# ENQUÊTE PUBLIQUE

*Portant sur le projet  
d'élaboration du plan local d'urbanisme  
de la commune de SOUSSANS*



*La Mairie de Soussans 16 route de Pauillac sur une place rénovée (photo CE)*

## RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

première partie – pages 4 à 39

## CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

en deuxième partie – pages 40 à 48

**L'avis est en page 48**

Documents annexés au rapport  
Pages 49 à 71

*L'enquête a été effectuée du 10 juin au 11 juillet 2025*

*Destinataires :*

- Madame le Maire de Soussans
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux

# **NOTE LIMINAIRE**

## **ENQUÊTE PUBLIQUE**

*Portant sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme  
de la commune de SOUSSANS*

-----

### ***Changement de commissaire enquêteur en cours d'enquête***

*Désigné initialement par le Tribunal Administratif, puis en concertation avec la Mairie de SOUSSANS, Nicolas SOUCHAUD, commissaire enquêteur a effectué la première partie de l'enquête jusqu'à sa clôture le vendredi 11 juillet 2025.*

*Au cours de cette période Nicolas SOUCHAUD a reçu le public en Mairie de SOUSSANS lors de quatre permanences où il a accueilli 25 personnes concernées par cette enquête.*

*À partir de cette date, 11 juillet 2025, Nicolas SOUCHAUD, empêché pour des raisons non expliquées, n'a plus fait face à ses obligations et n'a pas rédigé le moindre rapport comme il était tenu de le faire dans un délai d'un mois.*

*Le 12 décembre 2025, le Tribunal Administratif désigne en remplacement, Jean Daniel ALAMARGOT, commissaire enquêteur pour poursuivre la mission initialement confiée et conduire jusqu'à son terme l'enquête relative au projet d'élaboration du PLU de SOUSSANS.*

*Dès le 15 décembre le nouveau commissaire enquêteur parvient à joindre le défaillant et récupère le dossier et le registre d'enquête à l'accueil du Tribunal Administratif où il vient d'être déposé.*

*Dans le rapport, lorsqu'il sera parlé de commissaire enquêteur, il pourra s'agir du premier désigné, Nicolas Souchaud, ou du second Jean Daniel Alamargot.*

# SOMMAIRE

## RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

I. PRÉAMBULE	4
1.1 – Porteur de projet	4
1.2 – Conception du dossier	4
1.3 – Cadre juridique	5
II. OBJET DE L'ENQUÊTE	5
III. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	6
3.1 - Démarches administratives	6
3.2 Le dossier d'enquête publique mis à la disposition du public	6
3.3 - Situation de la commune	7
3.4 - Élaboration du Plan Local d'Urbanisme	9
3.5 - Compatibilité du PLU avec le SCoT	12
3.6 - Concertation préalable	14
3.7 - Publicité préalable	15
3.8 - Les permanences du Commissaire Enquêteur	16
3.9 - l'analyse de l'état initial de l'environnement	16
3.10 - Modération des consommations d'espace	16
3.11 - Présentation et justification des zones de règlement du PLU	17
3.12 - Articulation du projet avec les documents de rang supérieur	19
3.13 - la ressource en eau et les milieux aquatiques	20
3.14 - Consultations et réponses des services de l'état et des PPA	21
3.15 - Réponse à l'avis de l'État – DDTM	22
3.16 - Avis de l'Autorité Environnementale MRAe	22
IV. RENCONTRES AVEC LA POPULATION	23
4.1 Observations du public	23
4.2 Procès-verbal de synthèse des observations du public	23
4.3 Mémoire en réponse de la commune	24 à 38
V. CLÔTURE DE L'ENQUÊTE	38 et 39

---

## CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Pages 40 à 48

---

## LES PIÈCES ANNEXÉES AU RAPPORT

sont énumérées page 49  
et sont cotées de 50 à 93

## I. - PRÉAMBULE

Par arrêté en date du 19 mai 2025 Madame le Maire de la commune de SOUSSANS prescrit l'ouverture d'une enquête publique pendant 32 jours consécutifs du 10 juin au 11 juillet 2025 à 17 heures, sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de sa commune.

Par ce même arrêté, Madame le Maire a confié au commissaire enquêteur l'exécution de cette enquête publique après la désignation par ordonnance n° E24000111/33 du 22 novembre 2024 puis E24000111/33 BIS en date du 12 décembre 2025 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux.

La commune de SOUSSANS a prescrit par délibération du Conseil Municipal du 20 Octobre 2020 l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- Favoriser la transition écologique ;
- Retrouver une maîtrise foncière de la commune pour assurer son développement ;
- Dynamiser et mettre en valeur le Bourg ;
- Protéger et valoriser le patrimoine bâti et non bâti ;
- Assurer un équilibre entre les diverses activités de la commune : viticulture, commerce, artisanat ;
- Prendre en compte les problématiques liées à l'environnement et au développement durable au regard des enjeux et perspectives des lois Grenelle 1 et 2 ;
- Organiser l'espace communal afin de créer des lieux de vie et de qualité pour toutes les tranches d'âges de la population ;
- Maintenir un développement harmonieux et un habitat de qualité dans les hameaux ;
- Permettre une évolution contrôlée de la population tout en dotant la commune d'équipement adapté ;
- Protéger les espaces naturels ;
- Reconnecter les quartiers avec le cœur du village.

### 1.1 - Porteur de projet :

Le porteur de projet est la commune de SOUSSANS -16 route de Pauillac 33460 SOUSSANS - [mairie@soussans.fr](mailto:mairie@soussans.fr)

### 1.2 – Conception du dossier :

Mairie de SOUSSANS avec le concours du Bureau d'études **créham**  
202 rue d'Ornano 33000 Bordeaux, une équipe pluridisciplinaire Urbanisme, paysage, sociologie et développement local.

### **1.3 - Cadre juridique :**

VU (e code de l'urbanisme et notamment (es articles L153-19 à L.150-20 et R153-S à R153-10 ;

VU le code de l'environnement et notamment les articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-27 ;

VU la délibération du conseil municipal naDEL-20102020-7 en date du 20 octobre 2020 portant décision de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme ;

VU le débat et la délibération du conseil municipal n°DEL-24042023-I en date du 24 avril 2023 relatifs au projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.) du Plan Local d'Urbanisme ;

VU la délibération du conseil municipal n°DEL-23112024-5 en date du 23 novembre 2024 arrêtant le projet de plan local d'urbanisme ;

VU la décision n°E24000111/33 en date du 22 novembre 2024 du Président du Tribunal Administratif de Bordeaux portant nomination d'un commissaire enquêteur ;

VU les pièces du dossier soumis à l'enquête et notifiées aux personnes publiques associées dans les conditions définies à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme.

### **II. - OBJET DE L'ENQUÊTE :**

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

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

Pendant la durée de l'enquête, le public peut consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête, tenu à sa disposition dans les locaux de la Mairie où il est déposé.

Les observations, et propositions peuvent également être adressées par correspondance au commissaire enquêteur au siège de l'enquête. En ce lieu elles sont tenues à la disposition du public.

En outre, les observations écrites et orales du public sont également reçues par le commissaire enquêteur, lors de permanences, aux lieux, jours et heures qui auront été fixés et annoncés.

Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Par arrêté en date du 19 mai 2025 Madame le Maire de SOUSSANS ordonne l'enquête publique et nous en confie l'exécution conformément à la désignation du Tribunal Administratif.

### **III. - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE :**

#### **3.1 – Démarches administratives :**

Le Tribunal Administratif lors d'un premier contact nous propose de diligenter l'enquête publique relative à ce projet, ce que nous acceptons.

Nous prenons ensuite contact avec Madame le Maire de Soussans. Cette élue nous indique avoir lancé avec son conseil municipal et en liaison avec les autorités du Département la réalisation et la mise en place du plan local d'urbanisme de sa commune située au cœur du vignoble Bordelais, dans le Médoc, à Soussans dont la richesse est la vigne avec la majeure partie de ses terres en appellation d'origine contrôlée Margaux.

Madame le Maire nous propose de venir à sa rencontre pour faire une reconnaissance des lieux et prendre connaissance des points particuliers qu'il sera utile de connaître au moment de la réception du public.

Puis, lorsqu'il est nécessaire nous communiquons encore téléphoniquement pour régler des problèmes de détail.

A l'occasion de notre visite Madame le Maire nous remet le dossier de projet puis nous transmet par courriel l'ensemble du dossier numérisé.

Après nous être assuré de la disponibilité du Commissaire Enquêteur suppléant, nous arrêtons les dates des quatre permanences pour la réception du public dans les locaux de la Mairie.

#### **3.2 – Le dossier d'enquête publique, mis à la disposition du public :**

##### **COMMUNE DE SOUSSANS**

##### **Élaboration du Plan Local d'Urbanisme**

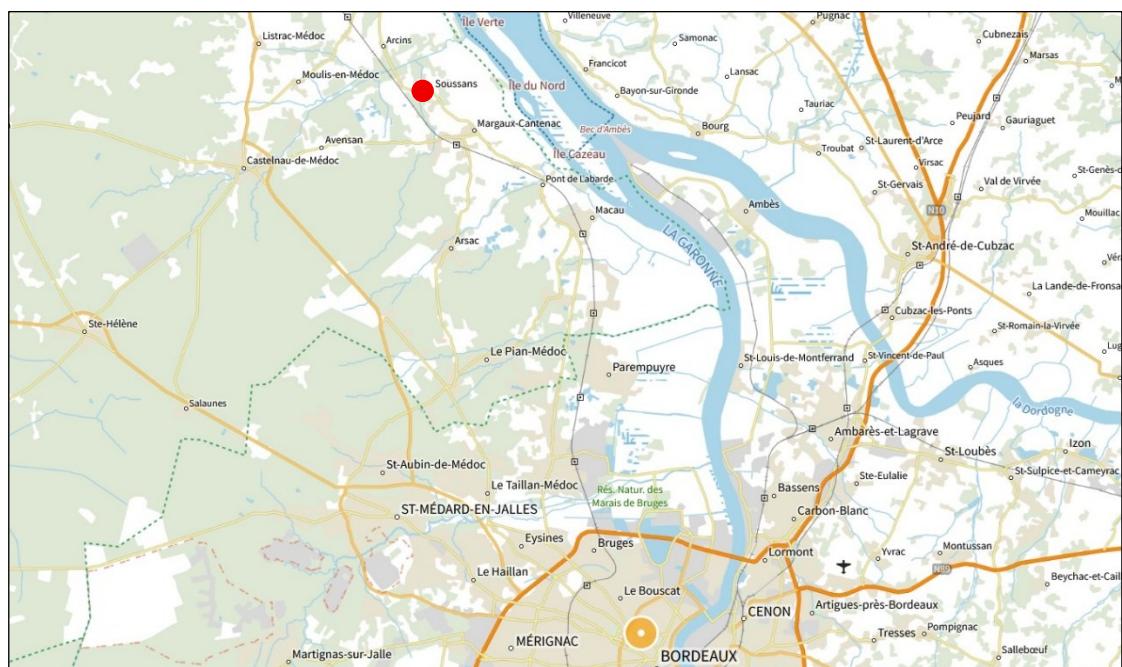
- Pièce n°0 : Procédure
- Pièce n°1a : Rapport de présentation
- Volets diagnostic territorial, présentation et justification des orientations du PADD et des dispositions du PLU
- Pièce n°1b : Rapport de présentation
- Volets état initial de l'environnement et évaluation environnementale
- Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- Pièce n°3 : Règlement graphique

- Pièce n°4 : Règlement écrit
- Pièce n°5 : Recueil du patrimoine
- Pièce n°6 : Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Pièce n°7 : Annexes
- Avis de la MRAe et réponse du porteur de projet.

**Ce dossier constitué par la Mairie et son bureau d'études Créham nous est apparu très complet et accessible au public.**

### 3.3 - Situation de la commune (*cf. dossier*) :

Soussans est une commune située au Nord-Ouest du département de la Gironde. Localisée au cœur du vignoble bordelais et influencée par la proximité de la Métropole Bordelaise, la Commune de Soussans bénéficie d'une attractivité importante. Elle s'étend sur une superficie d'environ 1 546 hectares.



La Commune de Soussans est membre de la Communauté de Communes de Médoc-Estuaire composée de 10 Communes.

La communauté de communes n'a pas la compétence en matière de PLU, de document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale.

L'urbanisme demeure donc une compétence des communes membres, avec leurs règles propres à chacune d'entre-elles.



*La Communauté de communes Médoc Estuaire au 1<sup>er</sup> janvier 2019*

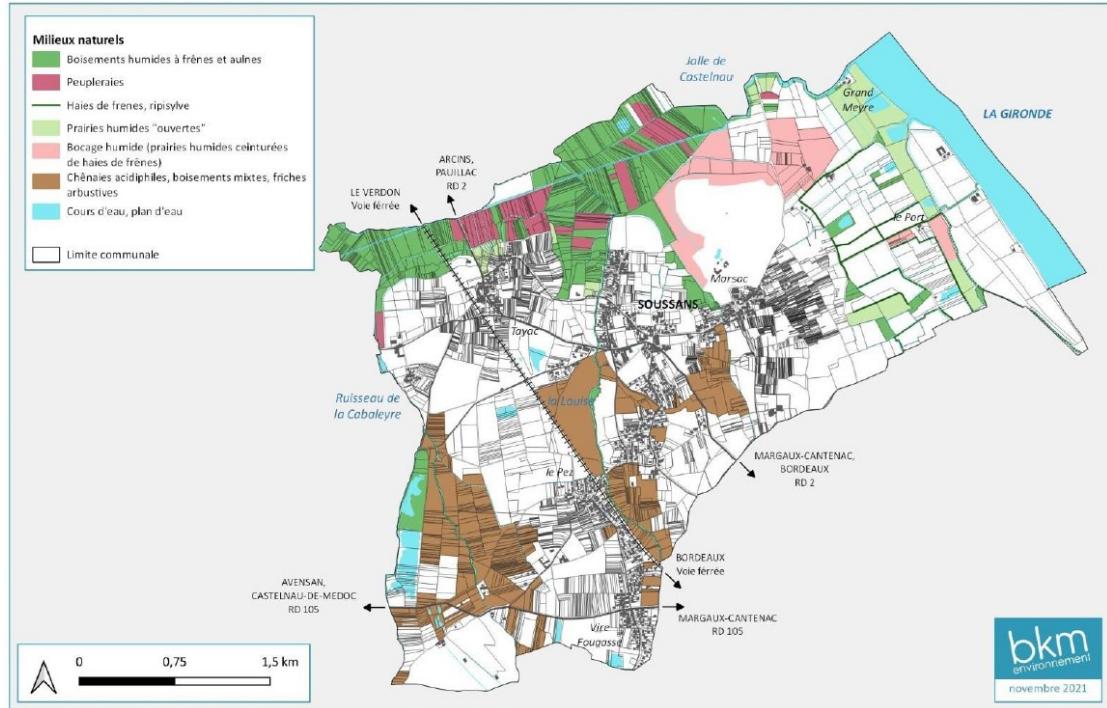
La commune de Soussans compte 1 710 habitants en 2022 (selon l'INSEE), répartis sur un territoire de 13,55 km<sup>2</sup>, dans le département de la Gironde. Elle est membre de la communauté de communes Médoc- Estuaire qui regroupe 30 328 habitants en 2021.

La carte ci-dessus laisse apparaître un territoire très peu urbanisé.

La commune est située dans le territoire de l'aire métropolitaine bordelaise qui dispose d'un schéma de cohérence territoriale (SCoT) approuvé le 13 février 2014 par le Syndicat Mixte du SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise (SYSDAU). Le SCoT en cours de modification pour devenir un « SCoT bioclimatique » considère la commune de Soussans comme un bassin de vie périphérique, ce qui implique une croissance démographique modérée.

Soussans est actuellement soumise au règlement national d'urbanisme (RNU). Elle se situe dans le parc naturel régional du Médoc (PNR) approuvé en juin 2019 dont l'objectif est de valoriser les richesses environnementales et le patrimoine médocains. Sa bordure Est est incluse dans le parc naturel marin de l'Estuaire de la Gironde et de la Mer des Pertuis créé le 4 avril 2015 qui couvre 6 500 km<sup>2</sup> d'espace marin sur la façade atlantique et s'étend sur environ 800 km de côtes sur trois départements (Vendée, Charente- Maritime, Gironde).

**Par délibération du 11 décembre 2025 le SYSDAU a approuvé le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'aire Métropolitaine Bordelaise.**



*Commune de Soussans, milieu naturel. Les couleurs représentent les zones boisées*

Située au Nord-Ouest du département de la Gironde, la commune bénéficie d'une attractivité liée à la proximité de la Métropole bordelaise. Localisée au cœur du vignoble bordelais, elle est desservie par la voie ferroviaire Bordeaux-Le Verdon (gare de Margaux), le réseau de transports de cars régionaux et les routes départementales RD2 et RD105. Le bac Transgironde « Sébastien Vauban », situé à 8 km au Nord de Soussans, relie Lamarque à Blaye en rive droite de l'estuaire de la Gironde.

La commune comprend deux sites Natura 2000 désignés au titre de la Directive Habitats (Zones de Protection Spéciale) sur son territoire : « Estuaire de la Gironde » et « Marais du Haut-Médoc ».

La communauté de communes Médoc Estuaire est en cours d'élaboration d'un plan climat-air-énergie territorial (PCAET).

### **3.4 - Élaboration du Plan Local d'Urbanisme :**

La commune de SOUSSANS a prescrit par délibération du Conseil Municipal du 20 Octobre 2020 l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- Favoriser la transition écologique ;
- Retrouver une maîtrise foncière de la commune pour assurer son développement ;
- Dynamiser et mettre en valeur le Bourg ;
- Protéger et valoriser le patrimoine bâti et non bâti ;
- Assurer un équilibre entre les diverses activités de la commune : viticulture, commerce, artisanat ;

- Prendre en compte les problématiques liées à l'environnement et au développement durable au regard des enjeux et perspectives des lois Grenelle 1 et 2 ;
- Organiser l'espace communal afin de créer des lieux de vie et de qualité pour toutes les tranches d'âges de la population ;
- Maintenir un développement harmonieux et un habitat de qualité dans les hameaux ;
- Permettre une évolution contrôlée de la population tout en dotant la commune d'équipement adapté ;
- Protéger les espaces naturels ;
- Reconnecter les quartiers avec le cœur du village.

### **Évolution de la population de Soussans depuis 1968 :**

1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015	2021	2022
918	967	1204	1352	1342	1544	1601	1692	1701

Durant cette période la population a augmenté de plus de 85 %

### **Le parc de logements**

De manière globale, la croissance démographique et le processus de desserrement des ménages sont des phénomènes conjoints qui ont des répercussions sur les besoins en logements et la composition du parc immobilier.

La Commune de Soussans n'échappe pas à cette réalité. Sur cette commune rurale, des enjeux en matière d'urbanisation se dessinent face aux modifications qu'elle peut apporter sur la structure du parc de logements, les formes urbaines et les paysages associés.

En 2021, la commune de Soussans compte 756 logements, répartis de la façon suivante :

- 681 résidences principales, soit environ 90 % du parc de logements,
- 17 résidences secondaires, soit environ 2,5 % du parc de logements,
- 57 logements vacants, soit environ 7,5% du parc de logements.

Ce parc est en croissance de 114 logements sur la dernière décennie (2010-2021), soit environ 10 logements supplémentaires par an. Sur la période la plus récente (2015-2021), le rythme s'accélère légèrement avec 10 à 11 logements supplémentaires par an.

Concernant la typologie des constructions neuves, on constate la prédominance de la maison individuelle. Sur les 126 logements autorisés entre 2011 et 2023, la typologie est la suivante :

- 119 logements individuels, soit environ 94 % des logements commencés,
- 7 logements collectifs, soit 6% des logements commencés.

La population active occupée résidant sur Soussans travaille majoritairement sur une autre commune : environ 84 % quittent la commune pour aller sur leur lieu de travail. Ce taux est en augmentation depuis 2010 (82,2%).

### Activité touristique :

L'activité touristique de la commune est modérée dans la vie économique locale. Elle peut néanmoins bénéficier du potentiel touristique lié à l'activité viticole, l'identité de l'estuaire Médocain et l'image du PNR (*parc naturel régional*) et des sites et milieux qui le caractérisent (marais d'Arcins et de Soussans, classés sites Natura 2000). On peut également noter la présence du port et quelques patrimoines tels que le lavoir et l'église Saint Romain.

### Les surfaces agricoles :

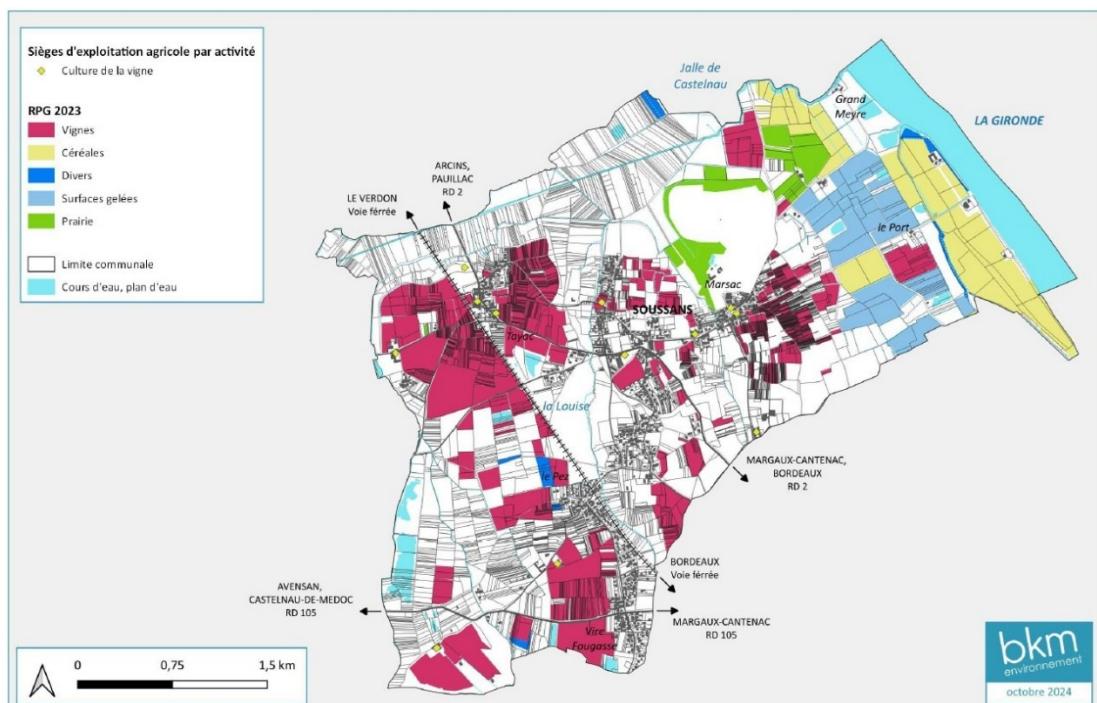
Les surfaces agricoles utilisées en 2023, selon les données du Registre Parcellaire Graphique, représentent 323 ha. Il s'agit d'exploitations ayant leur siège dans la commune mais aussi, une partie importante des surfaces agricoles de la commune est cultivée par des exploitants ayant leur siège en dehors de Soussans.

En fait, les espaces agricoles sont peu développés dans la commune. L'emprise agricole atteint environ 20% du territoire communal (*données du RPG 2023*).

En 2020, la taille moyenne des exploitations de la commune est de 21 ha. C'est inférieur à la moyenne départementale de 33,2 ha et régionale de 60,3 ha.

D'après la DRAAF, à l'échelle de la Communauté de Communes du Médoc Estuaire, depuis 1970, le nombre d'exploitation est passé de 550 à environ 120 en 2020. Le nombre d'exploitation a diminué et à l'inverse, la SAU (*superficie agricole utilisée*) moyenne des exploitations a augmenté, dans une logique de productivité et compétitivité.

En 2010, dans la Communauté de Communes, 64 % des exploitations agricoles avaient un statut sociétaire contre 36 % qui étaient des exploitations individuelles. En 2020, le statut sociétaire a progressé et concerne 80 % des exploitations agricoles.

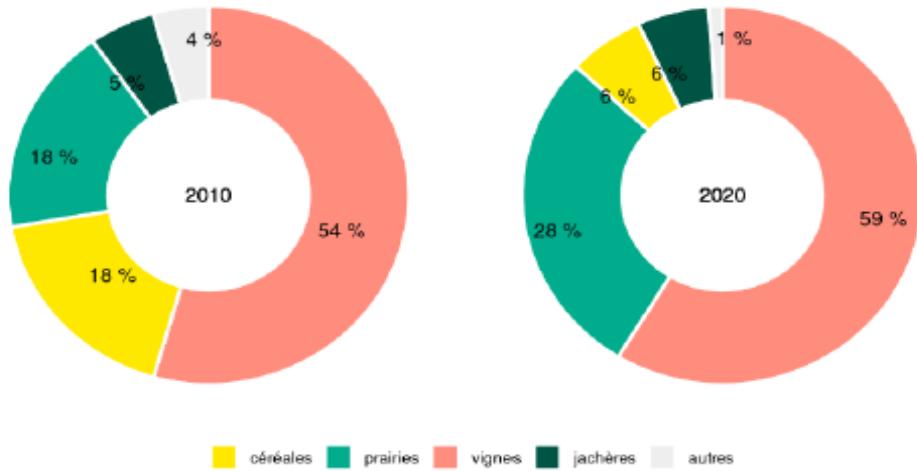


*En couleur les surfaces Agricoles sur la commune de Soussans. La vigne est en rouge*

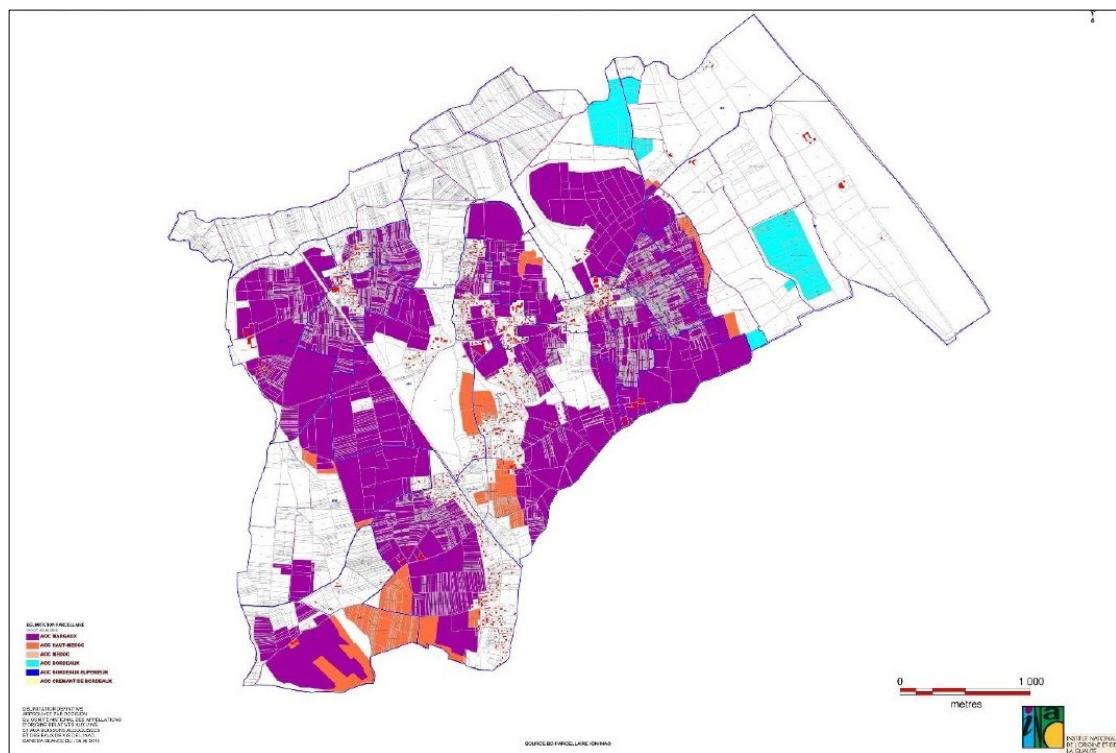
### Les cultures :

A l'échelle de la Communauté de Communes, la vigne représente quasiment 60% de la production comme en témoigne le graphique suivant (+5% en 10 ans).

Répartition des cultures principales  
CC Médoc Estuaire



La plupart des parcelles de vigne sont en AOP MARGAUX, ce qui leur confère une très grande valeur.



Les AOC MARGAUX en couleur Violet et Haut Médoc en orange, dominent

### 3.5 - Compatibilité du PLU avec le SCoT :

Conformément au code de l'urbanisme, le PLU de la commune de Soussans doit être compatible avec les documents suivants :

Schéma de cohérence territoriale (SCOT). Le SCOT de l'aire métropolitaine de bordelaise a été approuvé le 13 février 2014. Les dispositions du SCOT sont résumées ci-après. Le PLU est compatible avec ces dispositions. En effet, en dehors des enveloppes urbaines et des secteurs de constructions isolées les espaces doivent être préservés de l'urbanisation afin d'éviter le mitage urbain.

Le PLU ne prévoit aucune zone à urbaniser à vocation d'habitat multifonctionnel. Il n'y a pas d'extension majeure en matière d'habitat multifonctionnel de l'enveloppe urbaine qui justifie la nécessité d'un aménagement d'ensemble.

La quasi-totalité des fonciers mobilisables pour l'habitat multifonctionnel se situent à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du SCOT à l'exception de 4 situations qui sont à cheval de l'enveloppe urbaine du SCOT (lieux dits "Le Fief", "Tour de Bessan", "Camp de la Mouline" et "Pouliot"). Ces situations présentent les caractéristiques suivantes ; elles sont limitées en surface, leur configuration ne permet pas d'envisager des équipements collectifs et correspondent à des situations de jardins mobilisables ou d'espaces déjà occupés.

Le PLU préserve le socle agricole avec un classement des parcelles de vignes plantées en zone A et Ap et préserve le socle naturel et forestier avec le classement des espaces boisés et des espaces naturels en zone N ou Np. Le classement en N et Np permet de fortement limiter la constructibilité sur ces espaces et le classement en zone A et Ap permet d'adapter la constructibilité sur les besoins liés aux exploitations agricoles. Dans le socle agricole, naturel et forestier de la commune, seuls ne sont pas classées en zones agricoles ou naturelles, les zones de développement d'énergies renouvelables 1AUerph, 1AUermp, 2AUer et 1AUer-e et 2AUer-e. Dans le cadre des études environnementales des projets, des solutions d'évitement ou de compensation seront proposées pour maintenir une perméabilité de l'espace suffisante pour le déplacement des espèces.

Le règlement du PLU prévoit des dispositions particulières d'implantation par rapport aux limites séparatives qui jouxtent un terrain planté en vigne (cf. articles 4.2 des zones), prévoit aussi des dispositions particulières en termes d'aménagement d'espaces libres et d'espaces verts avec l'obligation de créer une bande boisée, arborée ou de haies d'au moins 2 mètres d'épaisseur entre les espaces bâtis ou à bâtir et les espaces agricoles ou viticoles.

Sur Soussans, les espaces agricoles, naturels et forestiers majeurs correspondent à la partie nord du territoire associée au Marais du Haut Médoc. Le PLU protège ces espaces par un classement en Np et un classement en espace boisé classé sur les boisements humides de frênes et aulnes.

Le PLU préserve et valorise les terroirs viticoles avec un classement des parcelles de vignes plantées en zone A ou Ap et un règlement adapté.

Il n'y a pas dans le document d'urbanisme de parcelles viticoles faisant l'objet d'urbanisation ou d'extension de zones résidentielles ou économiques. Le règlement intègre cette disposition à l'article 13 de toutes les zones.

Aucun espace de nature urbain n'a été identifié sur la commune au sein du SCOT.

### **3.6 – Concertation préalable :**

La commune a organisé une concertation lors du lancement de la procédure. Les modalités employées ont permis d'informer largement le public par annonce de presse et d'affichage en mairie, de publications sur le site internet et Facebook.

Une réunion publique a été organisée le 28 avril 2023 pour présenter le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

La population s'est bien mobilisée et une soixantaine de demandes d'administrés ont fait l'objet de réponses individuelles. Les avis rendus relèvent de la règlementation.



*Réunion publique du 28 avril 2023*

Des avis favorables sont accordés pour des projets s'insérant dans l'enveloppe urbaine existante "dents creuses", des projets d'énergies renouvelables (photovoltaïque) ou des extensions ne consommant pas d'espaces naturels.

Des avis défavorables motivés par la nécessité de protéger les zones humides, les corridors écologiques ou de respecter l'objectif du PADD de réduire de 45 % la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.



*Réunion publique du 31 mai 2024*

L'avis final validé par le Conseil Municipal considère que le projet est désormais mûr pour être arrêté. Les choix effectués permettent à la commune de sortir du Règlement National d'Urbanisme (RNU) pour reprendre une maîtrise foncière directe afin d'assurer un développement contrôlé tout en protégeant les paysages viticoles et naturels.

En résumé, l'avis est favorable au projet, conciliant les attentes des habitants avec les contraintes environnementales strictes imposées par le SCOT et les lois sur la transition écologique.

### **3.7 – Publicité préalable :**

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

Les deux annonces réglementaires dans la presse locale ont fait l'objet :

- De deux publications dans le journal Sud-Ouest du vendredi 23 mai et du 12 juin 2025 (*voir pages 56 et 57*).
- et deux publications dans les Échos Judiciaires Girondins du 23 mai et du 13 juin 2025 (*voir pages 58 et 59*).
- L'avis d'enquête a d'autre part été affiché par les services locaux à la mairie de Soussans, tant à l'entrée principale de la mairie que sur le panneau d'affichage placé devant l'école communale. L'affichage a été également réalisé sur le terrain à un endroit bien visible.

Ces affiches ont été mises en place au moins 15 jours avant le début de l'enquête et maintenues jusqu'au terme de celle-ci (*voir photos page 69*).

- **L'avis d'enquête format A4 de couleur jaune a été distribué dans toutes les boîtes aux lettres de la commune (*voir page 63*).**
- L'annonce a par ailleurs été publiée sur le journal Sud-Ouest numérique le 23 mai et 12 juin 2025 (*voir page 60 et 61*).
- Sur le site d'annonces « Notre territoire » du 23 mai 2025 (*voir page 62*).

- Sur le site internet de la commune de Soussans le 26 mai et 7 juillet 2025 (*voir page n° 62*).
- Par ailleurs, l'ensemble du dossier d'enquête est mis à la disposition du public sur le site de la commune.

Le certificat d'affichage, établi par Madame le Maire de Soussans indique que toutes les prescriptions en matière d'information du public, ont bien été respectées (*pages n° 70*).

### **3.8 - Les permanences du Commissaire Enquêteur :**

Conformément à l'arrêté de Madame le Maire de la commune de SOUSSANS, à l'affichage, aux annonces de presse sur deux journaux différents, et sur les insertions Internet les permanences ont été organisées et tenues en Mairie aux dates suivantes :

- Mardi 10 juin 2025 de 9 à 12 heures.
- Samedi 21 juin 2025 de 9 à 12 heures.
- Mercredi 2 juillet de 9 à 12 heures
- Vendredi 11 juillet 2025 de 13 à 17 heures.

Pour favoriser la venue du public, une permanence a été organisée un samedi matin.

### **3.9 - L'analyse de l'état initial de l'environnement**

L'analyse de l'état initial a été effectuée à partir d'un recueil de données disponibles auprès des différents détenteurs d'informations, complété par des analyses documentaires et des investigations sur le terrain.

Ces investigations ont permis de décrire les formations végétales et les habitats naturels présents sur la commune, en particulier pour les zones à urbaniser du PLU.

Les visites sur le terrain pour le milieu naturel ont été réalisées en octobre 2021 pour l'analyse de l'état initial des milieux de la commune, et en mai 2024 pour l'analyse des zones d'urbanisation futures.

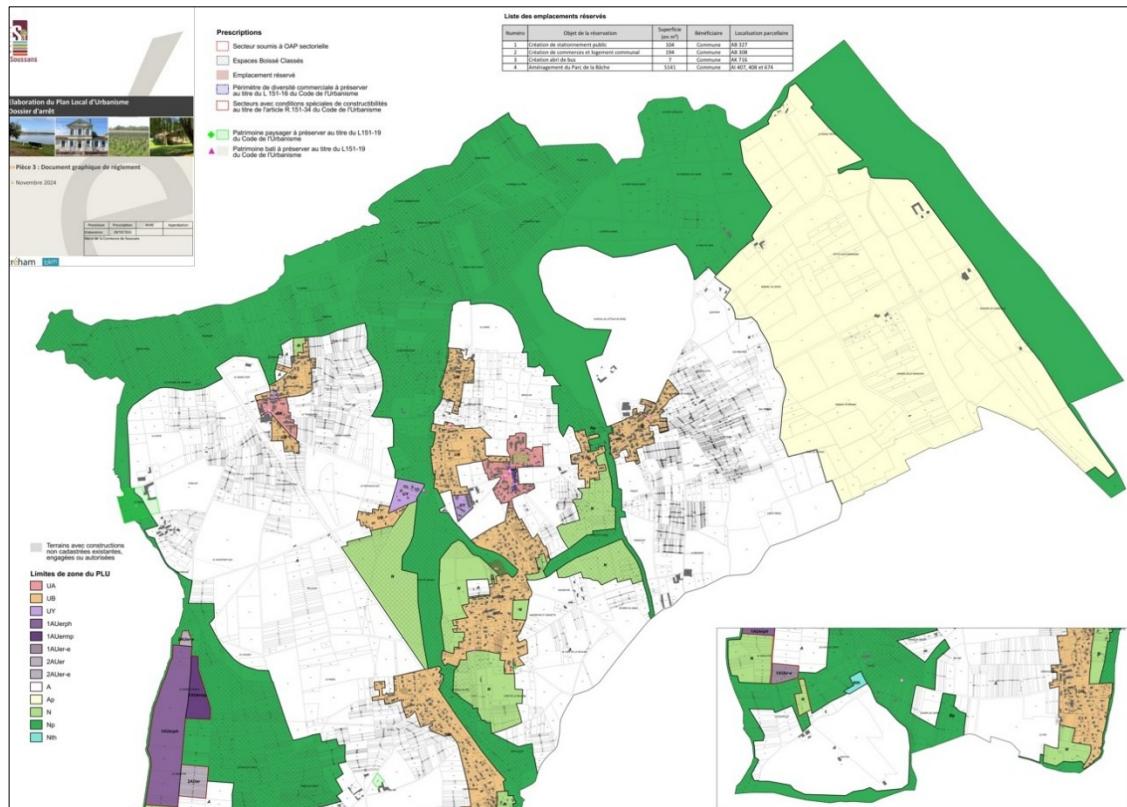
### **3.10 – Modération des consommations d'espace :**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) indique les consommations passées d'espaces naturels sur les dix dernières années avant l'arrêt du PLU. Ces consommations passées d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) entre 2014 et 2023 (période de dix ans) sont évaluées à environ 6,8 hectares, soit environ 0,7 hectares en moyenne par an.

A l'avenir, il s'agit de modérer l'impact des politiques d'urbanisme, d'équipements et d'activités artisanales sur les espaces agricoles, naturels et forestiers.

L'objectif chiffré de modération choisi par la Commune est une réduction d'au moins 45% des consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la décennie précédente.

Il s'agit d'un taux de modération élevé qui s'inscrit très proche de la trajectoire de la Loi Climat et Résilience. Pour rappel, cette trajectoire est à décliner dans les documents de planification et d'urbanisme avant le 22 février 2028 pour les PLU(i) et cartes communales.



*Plan de zonage de la commune de Soussans*

*En blanc le zonage « A » et en vert le zonage « N – Np et EBC »*

### 3.11. Présentation et justification des zones de règlement du PLU :

Ces zones urbaines ont vocation à accueillir principalement des logements mais également une multiplicité d'occupations urbaines : équipements et services à la population, commerces et autres activités compatibles avec la proximité de l'habitat.



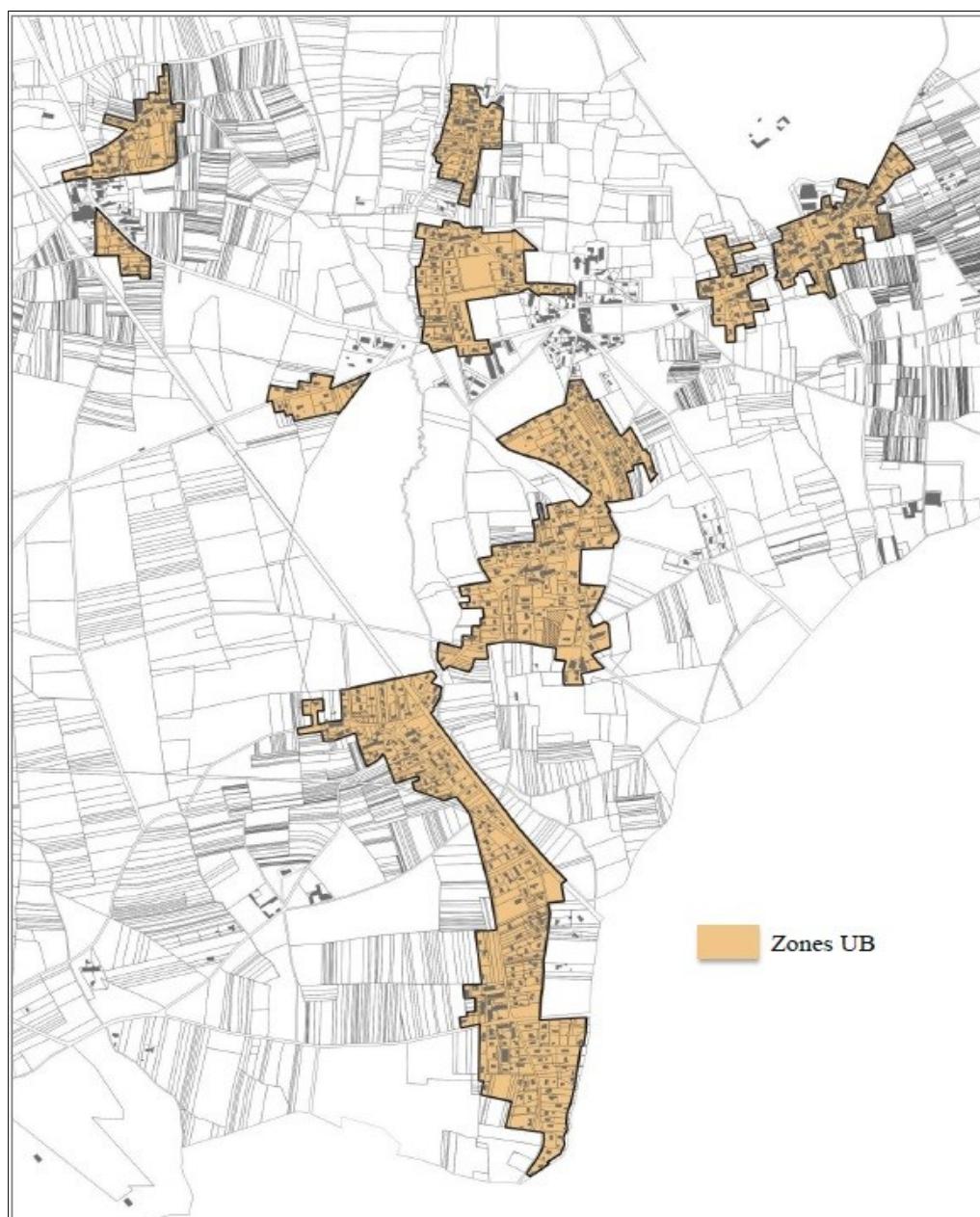
*Zonne UA centre bourg*

*Zone UA de Tayac*

La zone UA correspond au centre-bourg de la Commune et au centre du quartier Tayac. Les limites de ces 2 zones UA s'appuient sur l'identification des formes urbaines et du bâti ancien.

Le règlement de la zone UA prend en compte les différents paramètres, tout en permettant une densification adaptée aux espaces centraux de ruralité.

Les zones UB correspondent aux espaces d'extension des secteurs du centre-bourg et du quartier Tayac ainsi qu'aux principaux quartiers : Grand Soussans, Bourriche/ Saint-Romain, Mathauza Sud, Marsac, Bessan, Pez et Virefougasse.



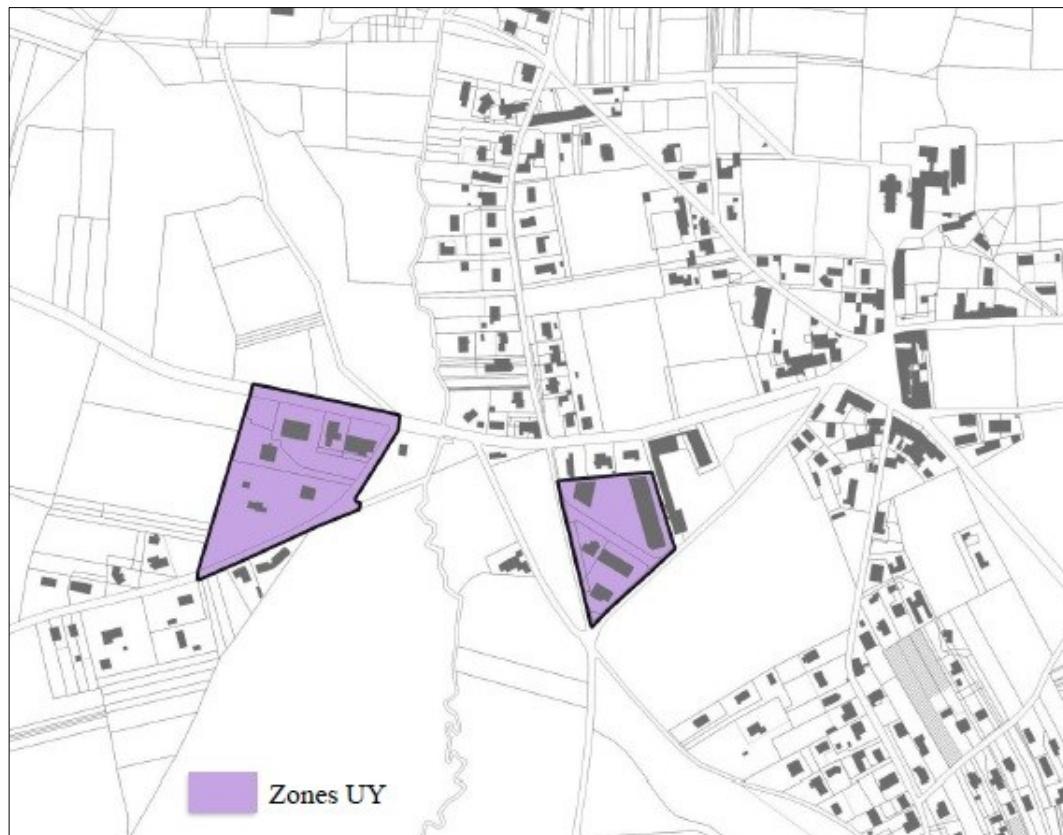
*Délimitation des zones UB*

Les limites de ces zones UB s'appuient sur les enveloppes des terrains bâties en extension des zones UA et des quartiers précédemment listés, à l'exclusion des bâtiments liés aux exploitations viticoles. Ce sont des bâties généralement en discontinu et en retrait par rapport aux voies publiques.

Les zones urbaines à destination spécifique UY englobe les secteurs distincts destinés à l'accueil d'activités économiques diversifiées. Ces zones concernent 2 secteurs, celui de -Mathauza et le Chemin de Curade.

Les limites de ces zones UY s'appuient sur l'enveloppe des terrains aménagés et bâtis d'activités économiques, à l'exclusion de bâtiments en périphérie liés à l'activité viticole, qui restent classés en zone agricole.

Le projet ne prévoit pas de renforcement de ces espaces économiques par extension de l'enveloppe existante.



### **3.12 - Articulation du projet avec les documents de rang supérieur :**

Le dossier recense les plans, schémas et programmes avec lesquels le PLU doit être compatible : le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise et la charte du PNR du Médoc.

Le projet de PLU repose sur une croissance démographique (environ 1 % par an) inférieure à celle prévue par le SCoT pour la communauté de communes Médoc-Estuaire (1,37 % pour la période 2010-2030). Il prévoit une production de 230 logements sur dix ans, équivalent à la production annuelle prévue dans le SCoT.

Le projet de PLU place la quasi-totalité des fonciers mobilisables pour l'habitat multifonctionnel à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du SCoT à l'exception de quatre secteurs (lieux dits « Le Fief », « Tour de Bessan », « Camp de la Mouline ») et

« Pouliot »). Le dossier indique que 86 % des logements seraient réalisés en renouvellement urbain pour un minimum de 40 % prévu dans le SCoT.

La charte du PNR prévoit notamment pour Soussans la revitalisation du centre-bourg et la reconquête du parc vacant dégradé. Il conviendrait de préciser l'articulation du projet de PLU avec la charte PNR, notamment concernant ce patrimoine bâti. Il conviendrait également de s'assurer que le PLU intègre bien les orientations définies dans le PCAET Médoc-Estuaire en cours d'élaboration.

### **3.13 - la ressource en eau et les milieux aquatiques :**

La commune de Soussans se situe au sein du bassin versant de la Gironde qui borde la commune à l'est. Le territoire est traversé par quelques cours d'eau principaux, la Jalle de Castelnau (affluent en rive gauche de la Gironde), la Louise et le ruisseau de Cabaleyre (affluents de la Jalle de Castelnau). Il existe également un cours d'eau temporaire, affluent de La Louise, le ruisseau du Sable.

L'état des lieux des cours d'eau réalisé en 2019 dans le cadre du SDAGE Adour-Garonne 2022-2027 a mis en évidence un bon état chimique de l'intégralité des masses d'eau souterraines et superficielles.

La Jalle de Castelnau est inscrite dans le SDAGE en tant que cours d'eau à enjeu pour les poissons migrateurs amphihalins et comme axe prioritaire pour la restauration de la libre circulation de ces espèces.

Les masses d'eau superficielles (Jalle de Castelnau, Louise, ruisseau de Cabaleyre) ont un état écologique moyen et la masse d'eau de la Gironde aval a un potentiel écologique mauvais.

#### **Eau potable :**

Le territoire de Soussans est classé en zone de répartition des eaux (ZRE) qui révèle un déséquilibre structurel des masses d'eau souterraines entre les besoins et la ressource en eau sur le territoire, traduisant un enjeu sensible. Les besoins en eau potable supplémentaires liés à l'accueil de nouvelles populations est estimé à environ 552 000 m<sup>3</sup> par an, soit une utilisation de la ressource à 68 % des volumes de prélèvement autorisés sur les trois captages alimentant le territoire. Selon le dossier, le rendement du réseau est très satisfaisant (93,1 % en 2023).

Les besoins en eau potable étant estimés sur la base de 130 logements supplémentaires alors que le projet de PLU en prévoit 230, la MRAe recommande de réévaluer la consommation à l'horizon du PLU.

Sur ce point une évolution se dessine. La commune de Soussans s'insère dans la communauté de communes Médoc Estuaire qui depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 a la compétence eaux et assainissement. La Communauté de Communes qui veille à une bonne répartition des besoins en eau sur son territoire va prochainement disposer d'un forage nouveau, supplémentaire, celui de LABARDE situé à sept kilomètres de Soussans. La demande d'autorisation Préfectorale est en cours. A noter que toutes

les unités de distribution (UDI) de la communauté de communes de Médoc Estuaire, sont reliées entre elles.

### **Assainissement :**

Le schéma communal d'assainissement approuvé par le conseil municipal en 2017 classe les zones d'habitat du bourg de Soussans et des lieux-dits urbanisés en zone d'assainissement collectif et les constructions dispersées en zone d'assainissement individuel.

Selon le dossier, la charge polluante supplémentaire produite par les nouveaux arrivants sera d'environ 240 Équivalents-Habitants (EH) à horizon 2034. La station d'épuration de Margaux dispose d'une capacité de 8 000 EH et sa capacité résiduelle était d'environ 3 700 EH en 2023. La station d'épuration pourra donc prendre en charge les effluents supplémentaires liés à l'accueil de nouvelles populations dans la commune.

Des surcharges polluantes rencontrées ces dernières années pendant les périodes de vendanges ont entraîné des dysfonctionnements sur la station.

### **3.14 - Consultations et réponses des services de l'état et des personnes publiques associées au projet (PPA) :**

Le projet de plan Local d'Urbanisme de la commune de SOUSSANS a été porté à la connaissance des autorités et des personnes publiques associées suivantes :

- Département de la Gironde : Avis favorable notamment sur la réduction de la consommation d'espaces mais demande une meilleure prise en compte de l'eau, de la défense incendie et un encadrement plus strict des extensions en zones A et N.
- CDPENAF : Avis favorable tout en soulignant le risque d'incendie et le respect strict de la doctrine pour les extensions en zones agricoles et naturelles.
- Chambre d'Agriculture : Avis favorable mais attire l'attention sur plusieurs classements en zones N/Np/EBC sur des parcelles viticoles AOC. Il serait utile d'autoriser certains changements de destination pour permettre une diversification agricole.
- Chambre de Métiers et de l'Artisanat : Avis favorable sans aucune remarque.
- CNPF (Forêt) : Avis favorable mais trouve certains classements en Espace Boisé Classé (EBC), excessif et pénalisant pour la gestion sylvicole.
- INAO : Avis favorable. Le projet est jugé cohérent avec la préservation des zones AOC, malgré une attention à porter sur Marsac.
- PNR Médoc : Projet compatible avec la Charte du Parc mais souhaite toutefois des améliorations sur les paysages de bocage et les mobilités douces.
- RTE : Avis technique et souligne l'incompatibilité entre les lignes haute tension et les zones EBC pour permettre l'entretien des bois et les interventions.
- Sysdau (SCoT) : Avis favorable. Juge le PLU compatible avec les orientations du SCoT, notamment sur la concentration du logement et la pertinence du pôle énergies renouvelables.

- **État (Préfet / DDTM) : Avis défavorable** motivé par un dépassement des capacités de consommation foncière (ZAN), une stratégie de logement trop importante et une prise en compte insuffisante du risque incendie. Cet avis est joint au présent rapport en pages 64 à 66.

### **3.15 - Réponse à l'avis de l'État - DDTM :**

*Par courrier en date du 14 avril 2025, adressé à Monsieur le Préfet, Madame le Maire apporte des éléments de réponse visant à lever les deux points de blocage majeurs identifiés par l'État :*

- *Sur la consommation foncière (ENAF) et le pôle ENR : Madame le Maire souligne que le projet de pôle d'énergies renouvelables est compatible avec les orientations du SCoT (avis favorable du SYSDAU) et qu'il est implanté sur un site dégradé (ancienne carrière).*
- *Elle indique que 95 % du territoire communal est déjà préservé en zones naturelles et agricoles, et que le projet bénéficie du soutien de la CDPENAF, de la Chambre d'Agriculture et du PNR Médoc.*
- *Sur le risque incendie, le futur PAC Incendie de Forêt n'est pas encore validé par les services de l'État. Elle s'engage néanmoins à clarifier ce point au sein du règlement du PLU pour garantir le respect des risques en vigueur.*
- *Madame le Maire propose des mesures complémentaires pour répondre aux points jugés non bloquants, avec :*
  - *La création d'OAP thématiques dédiées aux commerces et aux logements locatifs.*
  - *La réhabilitation d'un bâtiment communal en centre-bourg pour créer 200 m<sup>2</sup> de logement.*
  - *L'aménagement d'une aire de covoitfrage de 6 places près du lavoir.*
  - *L'engagement dans un plan d'action de sécurité avec la gendarmerie.*

*Ce courrier est annexé au présent rapport en pages 67 et 68.*

### **3.16 - Avis de l'Autorité Environnementale MRAe**

Dans un document de dix pages en date du 10 mars 2025 La MRAe liste tous les points essentiels

Le projet de PLU de la commune de Soussans prévoit, à l'horizon 2034, l'accueil d'environ 240 habitants supplémentaires et la réalisation de 230 logements, en privilégiant majoritairement le renouvellement urbain au sein de l'enveloppe existante. La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est estimée à 2,6 hectares pour l'habitat.

La MRAe souligne la nécessité de préciser le potentiel foncier réellement mobilisable dans les secteurs déjà urbanisés, notamment en distinguant les logements issus du bâti existant, des divisions parcellaires et des dents creuses, ainsi qu'en intégrant la mobilisation du parc de logements vacants afin de limiter les extensions urbaines.

Si le projet permet une réduction du rythme de consommation foncière par rapport à la période passée, la MRAe considère que les objectifs restent insuffisants au regard des exigences du SRADDET Nouvelle-Aquitaine et recommande de réévaluer les besoins fonciers et de renforcer la priorité donnée aux espaces déjà urbanisés.

Le projet intègre par ailleurs un pôle d'énergies renouvelables d'environ 20 hectares, dont l'articulation avec les objectifs globaux de sobriété foncière et l'enveloppe intercommunale doit être clarifiée.

Le porteur de projet a répondu point par point à l'avis de la MRAe. Il indique qu'il sera tenu compte des observations. Cette réponse, jointe à l'avis de la MRAe était à la disposition du public durant l'enquête publique.

## IV. RENCONTRES AVEC LA POPULATION

### 4.1 – Observations du public :

Le dossier du projet a été tenu à la disposition du public en mairie de SOUSSANS pendant les heures d'ouverture au public, du 10 juin au 11 juillet 2025.

Lors de la première permanence, le mardi 10 juin de 9 à 12 seule une personne est venue à la rencontre du commissaire enquêteur.

Le samedi 21 juin 2025, de 9 à 12 heures, huit personnes se sont présentées et ont déposé six contributions.

Le mercredi 2 juillet, de 9 à 12, neuf personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur.

Le 11 juillet, de 13 à 17, six personnes se sont présentées en Mairie.

Pendant la durée de l'enquête des contributions ont été portées en Mairie ou adressées par courriel.

Toutes ces contributions **insérées sur le registre d'enquête**, ont été portées sur le tableau de synthèse des observations du public (*voir Bordereau d'envoi P 71*).

*L'analyse de ces différentes contributions laisse apparaître que les personnes sont principalement intéressées par le classement de leurs parcelles :*

- 7 personnes demandent le classement de leur parcelle en zone U.
- 8 personnes en zone AU.
- 8 personnes en zone A.
- 7 personnes en zone N.
- 6 personnes en zone Np.

Mis à part ces écrits, aucun autre courrier ou message électronique n'a été adressés au commissaire enquêteur. Ce point nous a été confirmé par le secrétariat de Mairie de Soussans.

Au cours de cette enquête aucun opposant au projet d'élaboration du plan local d'urbanisme n'a été rencontré.

### 4.2. – Procès-verbal de synthèse des observations et réponse du porteur de projet avec commentaires du commissaire enquêteur :

Au terme de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10 juin au 11 juillet 2025, conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement et à l'article 7 de l'Arrêté Municipal, le commissaire enquêteur établit un procès-verbal de synthèse des

questions et observations formulées par le public. Cette synthèse est communiquée au porteur du projet le 19 janvier 2026, lors d'un entretien avec Madame le Maire de Soussans, qui produira dans un délai de 15 jours ses observations. Ce procès-verbal est annexé en document séparé.

#### **4.3- Mémoire en réponses apportées par le pétitionnaire et commentaires du commissaire enquêteur :**

Le pétitionnaire, Madame le Maire de Soussans a répondu à ces observations et questions par un mémoire en date du 31 janvier 2026 inséré ci-après. (*L'original est porté au bordereau d'envoi page 71*).

Les réponses contenues dans le mémoire sont insérées ci-après, dans l'ordre du procès-verbal des observations.

Ainsi le présent chapitre comporte successivement pour chaque questionnement :

- les questions du commissaire enquêteur,
- les réponses du pétitionnaire, Madame le Maire, Autorité Administrative,
- les commentaires éventuels du commissaire enquêteur.

Les réponses de l'autorité administrative sont insérées dans le texte en bleu.

##### **Question du commissaire enquêteur :**

1. - Monsieur Pierre Louis CASTET possède une parcelle AN 180 classée UN et N. Il voudrait que soit augmentée la partie en zone UB en l'alignant sur les immeubles voisins cadastrés section AN 267 et 269.

##### **Réponse de l'autorité administrative :**

Après examen de la demande de Monsieur Pierre Louis CASTET relative au classement de la parcelle cadastrée section AN n°180, actuellement classée en zones UN et N, il est constaté que la demande visant à augmenter la partie classée en zone UB, par alignement avec les immeubles voisins cadastrés section AN n°267 et n°269, est cohérente avec l'environnement bâti existant.

Cette évolution du zonage est en outre conforme aux dispositions du permis de construire n°03351722S0039 délivré par la Préfecture de la Gironde le 22 décembre 2022, pour les parcelles AN 266 et AN 168, lequel a déjà acté la constructibilité du secteur concerné dans des conditions similaires à celles des parcelles limitrophes.

En conséquence, l'autorité administrative émet un avis favorable à la proposition d'extension de la zone UB sur la parcelle AN n°180, telle que sollicitée.

##### **Question du commissaire enquêteur :**

2. – Monsieur Bernard LUCAS, propriétaire des parcelles AN 62 et 63, route de l'ancienne Gare, demande pourquoi son jardin est devenu zone agricole alors qu'un permis de construire lui a été accordé en mars 2023 ?

##### **Réponse de l'autorité administrative :**

Monsieur Bernard LUCAS, propriétaire des parcelles cadastrées section AN n°62 et n°63, situées route de l'ancienne Gare, s'interroge sur le classement de son jardin en zone agricole, alors qu'un permis de construire n°03351722S0041 lui a été accordé par la Préfecture de la Gironde le 28 mars 2023.

Après analyse, il convient de rappeler que le classement d'un terrain au document d'urbanisme et la délivrance d'un permis de construire relèvent de procédures distinctes.

*Toutefois, en l'espèce, le permis de construire délivré par la Préfecture de la Gironde en mars 2023 a reconnu la constructibilité de la partie concernée des parcelles, au regard de leur insertion dans l'environnement bâti existant.*

*Dès lors, le classement en zone agricole apparaît incompatible avec les droits à construire précédemment accordés et avec la situation réelle du site.*

*En conséquence, l'autorité administrative émet un avis favorable à la révision du zonage des parcelles AN n°62 et n°63, afin de le rendre conforme aux dispositions du permis de construire délivré en 2023.*

*Commentaires du commissaire enquêteur :*

*La décision de classement est justifiée pour tenir compte qu'un permis de construire a été accordé.*

**Question du commissaire enquêteur :**

**3. - Domaine P "La Tour de Mons"** et son avocat « L'Hoiry » propriétaire des parcelles AB 450 et 452 à classer en zone UB ou en zone 1AU - AD 1069, 1070, 1071 classer en zone A - AD 1066 et AD 1022, 1023, 1024 pas de demande précise.

*Sollicite l'adaptation de la zone A et Np afin de faire concorder avec le périmètre de l'AOC Margaux.*

*Demande le classement de ses vignes et la partie pastorale en zone A, en zone UB ou en zone 1AU et, à titre subsidiaire, le classement de ces mêmes parcelles en zone 1 AU.*

*Ne pas classer en EBC la partie busée du ruisseau du Sable*

**Réponse de l'autorité administrative :**

*Le Domaine P « La Tour de Mons », représenté par son conseil, sollicite plusieurs ajustements de zonage concernant différentes parcelles lui appartenant, ainsi qu'une adaptation des périmètres de zones A et Np afin de les rendre cohérents avec le périmètre de l'AOC Margaux.*

*Après analyse détaillée de l'ensemble des demandes, l'autorité administrative formule les observations suivantes :*

- *Les parcelles cadastrées AB n°450 et 452 font l'objet d'une demande de classement en zone UB ou 1AU ;*
- *Les parcelles AD n°1069, 1070 et 1071 sont sollicitées pour un classement en zone A ;*
- *Les parcelles AD n°1066, 1022, 1023 et 1024 ne font l'objet d'aucune demande précise de modification ;*
- *Il est par ailleurs demandé que les zones A et Np soient ajustées afin de coïncider avec le périmètre de l'AOC Margaux, notamment pour le classement des vignes et des espaces à vocation pastorale ;*
- *Enfin, le pétitionnaire sollicite que la partie busée du ruisseau du Sable ne soit pas classée en Espace Boisé Classé (EBC).*

*L'autorité administrative considère que les demandes sont fondées, dès lors qu'elles visent à assurer une meilleure cohérence entre le document d'urbanisme, la réalité des usages agricoles et viticoles, les caractéristiques physiques des terrains concernés ainsi que les périmètres réglementaires de l'AOC Margaux.*

*En particulier :*

- *Les demandes de classement en zone UB ou 1AU pour les parcelles situées en continuité ou à proximité immédiate de l'urbanisation existante sont cohérentes avec la structuration du territoire. Cependant, le classement des parcelles AB 450 et 452 en zone constructible augmenterait la consommation prévisionnelle d'espaces viticoles AOC de*

*8850 m<sup>2</sup> (soit plus d'un tiers supplémentaire par rapport au total de consommations d'ENAF déjà prévu dans le projet de PLU), alors que ce sujet fait déjà l'objet d'un avis défavorable de la part de la DDTM. Si le positionnement du terrain apparaît globalement cohérent (proximité immédiate du centre-bourg), la constructibilité de ces parcelles est acceptable sous réserve de sa compatibilité avec les objectifs de réduction des consommations d'espaces précisés par le SCOT modifié, et avec les objectifs de production de logements énoncés dans le PADD ;*

- *Le classement des parcelles supportant des vignes ou des usages agricoles avérés en zone A apparaît justifié ;*
- *L'absence de classement en EBC de la partie busée du ruisseau du Sable est conforme à sa nature artificialisée et à ses caractéristiques fonctionnelles ;*
- *Les parcelles AB 574 et 633 sont déjà classées en zone UB dans le projet de PLU. La demande ne semble pas justifiée.*

**Commentaires du commissaire enquêteur :**

*Les décisions de l'autorité administrative se justifient notamment par l'obligation de maîtriser la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers pour respecter les directives du schéma de cohérence territorial. Cette obligation de maîtriser la consommation d'espaces a été rappelée par les services de l'État.*

**Question du commissaire enquêteur :**

4. – Madame Marie Josiane LARGY propriétaire des parcelles AB 687, 689, 691, 694, 634, 696, 697, 698, et 695 en bord de route, demande la constructibilité de toutes ses parcelles. Elles ont déjà été constructibles.

**Réponse de l'autorité administrative :**

*Madame Marie Josiane LARGY, propriétaire des parcelles cadastrées section AB n°687, 689, 691, 694, 634, 695, 696, 697 et 698, situées en bord de route, sollicite la constructibilité de l'ensemble de ces parcelles, en indiquant qu'elles étaient antérieurement constructibles.*

*Il est exact que ces parcelles étaient classées en zone constructible dans le cadre du Plan d'Occupation des Sols (POS), lequel a cessé de produire ses effets en 2017. Depuis cette date, le classement des terrains est régi par les documents d'urbanisme en vigueur, notamment le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole de Bordeaux.*

*D'une part, les parcelles AB n° 684, n°687, n° 689, n°691, n°694 et n° 695 sont déjà proposées au classement en zone UB dans le projet de PLU.*

*D'autre part, les parcelles AB n° 696, n°697, n°698 se situent en frange des enveloppes urbaines définies par le SCoT et ne sont pas grevées de contraintes environnementales particulières. Toutefois, leur ouverture à l'urbanisation conduirait à un étalement urbain en seconde ligne, en discontinuité de l'urbanisation existante.*

*Un tel mode d'urbanisation est contraire aux orientations du SCoT en matière de maîtrise de la consommation foncière et de limitation de l'étalement urbain. En conséquence, l'autorité administrative souhaite le maintien des parcelles AB n° 696, n°697, n°698 en zone A.*

**Commentaires du commissaire enquêteur :**

*Les décisions de l'autorité administrative sont justes car il importe de maîtriser la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers, édictée par le schéma de cohérence territorial. Cette obligation de maîtriser la consommation d'espaces a été rappelée par les services de l'État.*

**Question du commissaire enquêteur :**

5. - Château CANTENAC (Monsieur Sanfins) propriétaire des parcelles AI 25, 47, 51, demande que ses parcelles soient constructibles.

**Réponse de l'autorité administrative :**

Le Château CANTENAC, représenté par Monsieur Sanfins, propriétaire des parcelles cadastrées section AI n°25, 47 et 51, sollicite la constructibilité de l'ensemble de ces terrains.

Après examen de la situation et de l'environnement des parcelles concernées :

- Considérant que la parcelle AI n°25 est située à proximité immédiate du bourg de Soussans et proche des zones UA et UB et, que les parcelles AI n°47 et AI n°51 sont plus éloignées du tissu bâti constitué, le classement en zone constructible de ces trois parcelles conduirait à une extension de l'urbanisation en discontinuité, génératrice d'un étalement urbain, contraire aux orientations des documents de planification en vigueur.
- En effet, il n'y a formellement pas de différence entre la situation de la parcelle AI 25 et celle des parcelles AI 47 et 51 : il s'agit dans les deux cas d'extensions sur des terrains viticoles AOC, en continuité de l'urbanisation existante.
- Si l'on ne considère qu'elle, la parcelle AI 25 qui couvre 7600 m<sup>2</sup> environ, celle-ci correspond à l'équivalent d'un tiers supplémentaire des consommations d'ENAF déjà prévues par le PLU.
- Par conséquent, la constructibilité de la parcelle AI 25 serait acceptable sous réserve de sa compatibilité avec les objectifs de réduction des consommations d'espaces précisés par le SCOT modifié, et avec les objectifs de production de logements énoncés dans le PADD.

**Commentaires du commissaire enquêteur :**

Les décisions de l'autorité administrative sont bien justifiées devant la nécessité de maîtriser la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers pour respecter les directives du schéma de cohérence territorial. Cette obligation de maîtriser la consommation d'espaces a été rappelée par les services de l'État.

**Question du commissaire enquêteur :**

6. - Denis LURTON SCEA Château Desmirail, propriétaire des parcelles AL 203, 204, 90, 91, 92, 94, 99, 215, 216, 219, 220, 221, 106, 107, 112, 113 plus AL 98, 100, 101, 102 plus AL 210, 211, 97 en cours d'achat, souhaite que toutes ces parcelles soient classées en A agricole, comme la partie plantée.

**Réponse de l'autorité administrative :**

Monsieur Denis LURTON, agissant pour la SCEA Château Desmirail, propriétaire des parcelles cadastrées section AL n°203, 204, 90, 91, 92, 94, 99, 106, 107, 112, 113, 215, 216, 219, 220 et 221, ainsi que des parcelles AL n°98, 100, 101, 102, et des parcelles AL n°210, 211 et 97 en cours d'acquisition, sollicite le classement de l'ensemble de ces terrains en zone A agricole, à l'instar des parcelles déjà plantées.

Après analyse, le projet de PLU prévoit un classement Np, justifié par le caractère boisé des terrains, leur intégration en grande partie en zone humide et la qualification de "réservoir de biodiversité" dans la Trame Verte et Bleue communale.

Un maintien en zone Np est donc souhaitable, hormis la possibilité d'un recalage de la limite de zone A pour prendre en compte en entier les parties de parcelles plantées en vignes (arrière des parcelles AL 90, 91, 92, 93, 94, 204, 216).

Il est ajouté que le classement en zone Np permet le maintien de l'activité viticole souhaitée.

**Commentaires du commissaire enquêteur :**

Décisions justifiées du fait notamment qu'un classement Np n'interdit pas l'activité viticole. Par ailleurs, les trames vertes et bleues doivent être préservées.

**Question du commissaire enquêteur :**

7. – Madame Claire VILLARS LURTON propriétaire des parcelles "AK 673 sur Bel Air, AK 211, 219,220, 225, 228 lieu-dit le Pez" demande leur classement en NP au lieu de EBC, ce qui est compatible avec les parcelles adjacentes qui sont classées Np ou Agricole.

Changer la partie NP en Agricole.

**Réponse de l'autorité administrative :**

Madame Claire VILLARS LURTON, propriétaire des parcelles cadastrées AK n°673 (lieu-dit Bel Air) et AK n°211, 219, 220, 225 et 228 (lieu-dit Le Pez), sollicite le reclassement de ces parcelles actuellement classées en Espace Boisé Classé (EBC) en zone Np, puis, pour certaines d'entre elles, un classement en zone A agricole.

Il est exact que certaines parcelles adjacentes sont classées en zone Np ou en zone agricole. Toutefois, les parcelles concernées présentent des caractéristiques propres justifiant leur classement actuel en EBC, au regard de leur rôle environnemental et paysager.

L'autorité administrative rappelle que la suppression d'un classement en EBC aurait pour effet d'autoriser le défrichement, ce qui serait incompatible avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune de Soussans.

En particulier, le PADD prévoit :

- le maintien global des ensembles boisés dans leur fonction de continuité écologique à l'échelle du territoire communal et en lien avec les entités supra-communales (marais du Haut Médoc, forêt mixte et landes médocaines) ;
- une protection forte des réservoirs de biodiversité, notamment la Gironde et le marais de Soussans, identifiés comme zones Natura 2000 et ZNIEFF, ainsi que les boisements étendus à l'ouest de la commune ;
- la préservation des zones humides et de leurs fonctions écologiques essentielles (régulation hydrologique, épuration des eaux, support de biodiversité) ;
- la protection des cours d'eau et de leurs berges au titre de la trame bleue (ripisylves) ;
- l'affirmation et la prise en compte des enjeux de biodiversité à travers les trames vertes et bleues communales.

Au regard de ces éléments, le maintien du classement en Espace Boisé Classé apparaît nécessaire pour garantir la préservation des continuités écologiques et des fonctions environnementales des parcelles concernées.

Il est ajouté que le classement en zone EBC et Np permet le maintien de l'activité viticole souhaitée et n'entrave pas cette activité.

**Commentaires du commissaire enquêteur :**

Les réponses apportées par l'autorité administrative sont pertinentes.

**Question du commissaire enquêteur :**

8. - Château LASCOMBES possède les parcelles AC 3, 166, 169, au lieu-dit les Camps AI 247, 246, 248, à Terrefort 249, 253, 255, 256, 257, 1019, 1130 Rivière du Sable. Demande que ses parcelles soient classées en zone A.

**Réponse de l'autorité administrative :**

Le Château LASCOMBES, propriétaire des parcelles cadastrées AC n°3, 166 et 169 (lieu-dit Les Camps), AI n°246, 247 et 248 (lieu-dit Terrefort), ainsi que des parcelles AI n°249, 253, 255,

*256, 257, 1019 et 1130 situées au secteur de la Rivière du Sable, sollicite le classement de l'ensemble de ces terrains en zone A agricole.*

*Cette demande rejoint les demandes 20 et 21 exprimées par les organismes viticoles.*

*Après vérification du document d'urbanisme en vigueur, il apparaît que la parcelle AC n°3 se situe en zone Np, les autres parcelles concernées sont déjà classées en zone A agricole et en zone Np. Ce classement en zone Np permet*

- *le maintien de l'activité viticole souhaitée et n'entrave pas cette activité.*
- *la préservation des zones humides et de leurs fonctions écologiques essentielles (régulation hydrologique, épuration des eaux, support de biodiversité) ;*
- *la protection des cours d'eau et de leurs berges au titre de la trame bleue (ripisylves) ;*
- *l'affirmation et la prise en compte des enjeux de biodiversité à travers les trames vertes et bleues communales.*

*En conséquence, la demande formulée par le pétitionnaire est satisfaite en l'état et n'appelle pas de modification du zonage.*

**Commentaires du commissaire enquêteur :**

*Le commissaire enquêteur prend acte.*

**Question du commissaire enquêteur :**

*9. - Jean-Claude BREANT, propriétaire parcelle AI 625 située rue de Caboy, demande qu'elle soit classée en zone constructible, Il a été victime d'une erreur de localisation et demande réparation.*

**Réponse de l'autorité administrative :**

*Monsieur Jean-Claude BREANT, propriétaire de la parcelle cadastrée section AI n°625, située rue de Caboy, sollicite le classement de celle-ci en zone constructible, faisant valoir avoir été victime d'une erreur de localisation et demandant réparation.*

*Après vérification, il apparaît que la parcelle AI n°625 est directement située en bordure du cours d'eau dénommé La Louise. À ce titre, elle est soumise aux dispositions réglementaires relatives à la protection des cours d'eau et de leurs berges.*

*La réglementation en vigueur impose une bande de protection de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau, au sein de laquelle aucune construction n'est autorisée, afin de préserver les fonctions hydrauliques, écologiques et paysagères du milieu.*

*Dès lors, indépendamment de toute considération de zonage ou d'erreur alléguée de localisation, la parcelle concernée ne peut être rendue constructible sans méconnaître les règles réglementaires applicables aux cours d'eau.*

*Au regard de ces éléments, le maintien du classement en zone Np apparaît nécessaire pour garantir la préservation des continuités écologiques et des fonctions environnementales des parcelles concernées. La demande de réparation ne relève pas du cadre du présent document d'urbanisme.*

**Commentaires du commissaire enquêteur :**

*La réponse apportée est évidemment justifiée.*

**Question du commissaire enquêteur :**

*10. – James UHLMANN, propriétaire des parcelles AL 76, AL 77. Pour compléter son STECAL, demande que sa parcelle 77 soit classée comme la 76.*

**Réponse de l'autorité administrative :**

Monsieur James UHLMANN, propriétaire des parcelles cadastrées section AL n°76 et AL n°77, sollicite le classement de la parcelle AL n°77 selon les mêmes modalités que la parcelle AL n°76, afin de compléter le STECAL existant.

Il est rappelé qu'un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) constitue une disposition dérogatoire prévue par le code de l'urbanisme, permettant, à titre exceptionnel, d'autoriser des constructions ou installations dans des zones naturelles ou agricoles, à la condition expresse qu'elles soient strictement limitées, précisément délimitées et justifiées par l'existence d'un projet identifié, compatible avec les orientations du document d'urbanisme et les enjeux environnementaux.

En l'espèce, il est constaté qu'aucun projet n'a été porté à la connaissance de l'autorité administrative, tant pour la parcelle AL n°77 que pour le STECAL existant sur la parcelle AL n°76.

Dès lors, en l'absence de projet concret permettant de justifier le maintien ou l'extension d'un STECAL, l'autorité administrative considère que la demande ne répond pas aux conditions requises pour la création ou l'extension d'un tel dispositif.

Au regard de ces éléments, le maintien du classement de la parcelle n°AL77 en zone A apparaît souhaitable.

**Commentaires du commissaire enquêteur :**

La réponse apportée n'appelle pas de remarque.

**Question du commissaire enquêteur :**

11. - Mesdames METREAU, propriétaires des parcelles AK 422 - 423 - 430 - 431 - 433 quartier de Virefougassee, prétendent que l'urbanisation de ces parcelles permettrait de créer un regroupement urbain cohérent.

**Réponse de l'autorité administrative :**

Mesdames METREAU, propriétaires des parcelles cadastrées section AK n°422, 423, 430, 431 et 433, situées au quartier de Virefougassee, sollicitent l'ouverture à l'urbanisation de ces terrains, estimant que celle-ci permettrait la constitution d'un regroupement urbain cohérent.

Les parcelles concernées représentent une superficie totale d'environ 17 300 m<sup>2</sup>, laquelle doit être prise en compte au titre de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Après analyse, il apparaît que ce secteur est soumis à des contraintes environnementales moyennes à fortes. En particulier :

- les parties arrière des parcelles sont incluses dans l'enveloppe territoriale des principales zones humides identifiées par le SAGE ;
- les terrains sont situés au sein d'un corridor écologique de milieux boisés, constitutif de la trame verte et bleue, conformément aux orientations du PADD, notamment l'objectif visant à maintenir globalement les ensembles boisés dans leur fonction de continuité traversante du territoire communal ;
- la présence d'une mare a été identifiée, dont l'intérêt écologique potentiel, notamment pour les amphibiens, justifie des mesures de préservation.

Il est rappelé que, même dans l'hypothèse d'un classement limité aux seules parties ayant des parcelles, représentant environ 9 000 m<sup>2</sup>, l'ouverture à l'urbanisation porterait atteinte aux continuités écologiques et ne serait pas pleinement compatible avec les orientations

*du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), notamment en matière de préservation des milieux naturels et de limitation de l'artificialisation des sols.*

*Au regard de l'ensemble de ces éléments, l'autorité administrative considère que l'urbanisation du secteur sollicité présenterait un impact environnemental significatif, disproportionné au regard des objectifs poursuivis par le document d'urbanisme.*

*Au regard de ces éléments, le maintien du classement des parcelles AK n°422, 423, 430, 431 et 433 en zones N et Np apparaît souhaitable.*

**Commentaires du commissaire enquêteur :**

*Les décisions de l'autorité administrative sont bien justifiées devant la nécessité de maîtriser la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers pour respecter les directives du schéma de cohérence territorial. Cette obligation de maîtriser la consommation d'espaces a été rappelée par les services de l'État.*

**Question du commissaire enquêteur :**

12. – Madame Danièle MONTAGNE-PY, propriétaire des parcelles AK 427, 428 et 429, quartier de Virefougassee, indique que le PLU prévoit un classement en N - Np et EBC - son souhait serait que la zone Np soit d'une dimension raisonnable de 10 mètres à partir de la limite cadastrale.

**Réponse de l'autorité administrative :**

*Madame Danièle MONTAGNE-PY, propriétaire des parcelles cadastrées section AK n°427, 428 et 429, situées au quartier de Virefougassee, indique que le projet de Plan Local d'Urbanisme prévoit un classement de ces terrains en zones N, Np et Espace Boisé Classé (EBC). Elle sollicite que le classement en zone Np soit limité à une emprise raisonnable, correspondant à une bande d'environ 10 mètres à partir des limites cadastrales.*

*Les parcelles concernées se situent dans un secteur présentant des enjeux environnementaux similaires à ceux identifiés pour les parcelles voisines du quartier de Virefougassee, notamment au regard des continuités écologiques, de la trame verte et bleue et de la préservation des milieux naturels.*

*Toutefois, la demande formulée vise non pas une ouverture à l'urbanisation, mais un ajustement du périmètre de la zone Np, dans une logique de proportionnalité, sans remise en cause des objectifs de protection environnementale portés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).*

*En conséquence, l'autorité administrative émet un avis favorable pour procéder à un recul vers l'Est de 10 mètres environ de la limite de la zone NP/ EBC sous réserve que le classement ajusté en zone Np garantisse le maintien des continuités écologiques et des objectifs de protection environnementale du secteur.*

**Commentaires du commissaire enquêteur :**

*Les décisions de l'autorité administrative sont bien justifiées*

**Question du commissaire enquêteur :**

13. - Pierre-Yves CHARRON, propriétaire des parcelles 945 et 170, s'interroge sur le classement en zone Np ?

**Réponse de l'autorité administrative :**

*Monsieur Pierre-Yves CHARRON, propriétaire des parcelles cadastrées section AI n°945 et n°170, s'interroge sur leur classement en zone Np du fond de ces parcelles, considérant que*

*ces terrains sont entourés de parcelles classées en zone agricole et pourraient relever du même zonage.*

*Après analyse de la situation des parcelles concernées, il apparaît que celles-ci s'inscrivent effectivement dans un environnement majoritairement agricole, sans discontinuité notable avec les unités foncières voisines exploitées à des fins agricoles.*

*Ce reclassement Np s'inscrit pleinement dans les orientations du Plan Local d'Urbanisme et du PADD, notamment en matière de préservation des espaces agricoles, de limitation de l'artificialisation des sols et de maintien des continuités écologiques ciblées.*

*Le PADD prévoit notamment :*

- le maintien global des ensembles boisés dans leur fonction de continuité écologique à l'échelle du territoire communal et en lien avec les entités supra-communales (marais du Haut Médoc, forêt mixte et landes médocaines) ;*
- l'affirmation et la prise en compte des enjeux de biodiversité à travers les trames vertes et bleues communales.*

*Commentaires du commissaire enquêteur :*

*Les réponses apportées par l'autorité administrative paraissent satisfaisantes.*

**Question du commissaire enquêteur :**

**14. – Madame Loriane JOLFRE et Jean Marc TERRANOVA, propriétaires parcelle 1139, demandent qu'elle soit reclassée en U afin de construire un poolhouse à l'avenir.**

**Réponse de l'autorité administrative :**

*Madame Loriane JOLFRE et Monsieur Jean-Marc TERRANOVA, propriétaires de la parcelle cadastrée n°1139, sollicitent son reclassement en zone UB, en vue de la réalisation, à terme, d'un pool-house.*

*Après examen du dossier, il est constaté qu'une déclaration préalable n°03351722S0007 a déjà été délivrée par la Préfecture de la Gironde en date du 28 mars 2022 pour cette parcelle où une piscine a été construite, reconnaissant ainsi la possibilité d'une construction compatible avec son environnement et les règles d'urbanisme applicables.*

*En conséquence, afin d'assurer la cohérence réglementaire du Plan Local d'Urbanisme avec les autorisations existantes, il n'est pas nécessaire d'intégrer l'ensemble de cette parcelle (qui comprend 1500 m<sup>2</sup> non bâties ou aménagées) en zone UB, alors que la demande concerne un projet de réalisation d'un pool house.*

*Il est par conséquent proposé que l'élargissement de la zone UB concerne uniquement la zone déjà occupée par la piscine, soit environ 700 m<sup>2</sup>.*

*Commentaires du commissaire enquêteur :*

*Les décisions de l'autorité administrative sont concrètes et justifiées.*

**Question du commissaire enquêteur :**

**15. – Madame Aude JIMENEZ, propriétaire de la parcelle AI 21, demande qu'elle soit classée en constructible, un permis 0335102500006 lui ayant été accordé.**

**Réponse de l'autorité administrative :**

*Madame Aude JIMENEZ, propriétaire de la parcelle cadastrée section AI n°21, sollicite son classement en zone constructible, en faisant valoir qu'un permis de construire n°0335172500006 lui a été délivré en date du 2 mai 2025 par la Préfecture de la Gironde.*

*Après examen, il est constaté que le permis de construire précité a été régulièrement accordé, reconnaissant la constructibilité de la parcelle au regard des règles d'urbanisme applicables.*

*Dès lors, afin d'assurer la cohérence du Plan Local d'Urbanisme avec les droits à construire déjà accordés et d'éviter toute contradiction réglementaire, l'autorité administrative considère que le classement de la parcelle AI n°21 en zone UB est justifié.*

*En conséquence, l'autorité administrative émet un avis favorable au classement de la parcelle AI n°21 en zone UB.*

**Question du commissaire enquêteur :**

*16. – Madame Brigitte JIMENEZ parcelles AI 493 route de Caboy, demande que cette parcelle demeure terrain agricole vu son état avec un grand hangar, ou devienne constructibles.*

*Elle possède aussi la parcelle AI 491 route de Caboy. Elle souhaite qu'elle soit constructible jusqu'à la AI 492 sans le décrochement.*

**Réponse de l'autorité administrative :**

*Madame Brigitte JIMENEZ, propriétaire de la parcelle cadastrée section AI n°493, située route de Caboy, sollicite soit le maintien de cette parcelle en terrain agricole, compte tenu de son état actuel et de la présence d'un grand hangar, soit son classement en zone constructible.*

*Elle est également propriétaire de la parcelle AI n°491, pour laquelle elle demande une extension du classement constructible jusqu'à la parcelle AI n°492, sans le décrochement actuellement prévu par le document d'urbanisme.*

*S'agissant de la parcelle AI n°493, l'autorité administrative considère que son maintien en zone agricole est cohérent avec son usage actuel, la présence d'un bâtiment à vocation agricole et la vocation générale du secteur. Ce classement permet de préserver l'activité existante sans générer de consommation foncière supplémentaire. La demande est donc prise en compte favorablement en ce sens.*

*En revanche, la demande d'extension du caractère constructible de la parcelle AI n°491 jusqu'à la parcelle AI n°492 n'est pas retenue. Une telle évolution conduirait à une extension de l'urbanisation en discontinuité du bâti existant, orientée vers des espaces naturels et naturels protégés, sans construction alentour, et serait constitutive d'un étalement urbain contraire aux orientations du Plan Local d'Urbanisme et aux objectifs de maîtrise de la consommation des espaces naturels.*

**Commentaires du commissaire enquêteur :**

*Les décisions de l'autorité administrative sont cohérentes et conformes aux orientations du Plan Local d'Urbanisme.*

**Question du commissaire enquêteur :**

*17. – Madame Bérénice PATRIA, soulève des problèmes d'état de la chaussée dans le bourg et de circulation routière. Cette information lui paraît utile bien qu'elle soit un peu hors sujet.*

**Réponse de l'autorité administrative :**

*Madame Bérénice PATRIA a attiré l'attention sur l'état de la chaussée dans le bourg ainsi que sur les conditions de circulation routière. Bien que ces observations soient en partie extérieures au champ strict du présent document d'urbanisme, elles sont néanmoins prises en considération au titre de l'amélioration du cadre de vie communal.*

*Il est à cet égard précisé que la commune de Soussans a engagé et réalisé des travaux d'infrastructures de grande envergure dans le bourg, visant à sécuriser les déplacements, améliorer l'accessibilité et offrir des conditions de circulation plus confortables pour l'ensemble des usagers, qu'ils soient piétons, cyclistes ou automobilistes.*

*Ces aménagements s'inscrivent dans une démarche globale de sécurisation et de valorisation du centre-bourg, complémentaire aux orientations portées par le document d'urbanisme.*

**Question du commissaire enquêteur :**

18. – Monsieur Gilles PAUQUET, propriétaire parcelle AL 108 Champ de Gamet, demande qu'elle soit classée en appellation Haut Médoc elle devrait apparaître en zone Agricole.

**Réponse de l'autorité administrative :**

*Monsieur Gilles PAUQUET, propriétaire de la parcelle cadastrée section AL n°108, située au lieu-dit Champ de Gamet, sollicite son classement en zone agricole, au regard de sa vocation viticole et de son rattachement à l'appellation Haut-Médoc.*

*Après analyse, l'autorité administrative considère que :*

- *La parcelle AL 108 est un terrain boisé isolé dans un ensemble de zone humide classé en Np ;*
- *Un classement en zone A serait incompatible avec cette situation et l'intégration du terrain dans un réservoir de biodiversité indiqué dans la Trame Verte et Bleue communale.*

*En conséquence, l'autorité administrative souhaite le maintien de la parcelle AL n°108 en zone Np sachant que ce classement permet le maintien de l'activité viticole souhaitée.*

**Commentaires du commissaire enquêteur :**

*Le maintien en zone Np est logique.*

**Question du commissaire enquêteur :**

19. – Monsieur Gonzague LURTON, Chateau DURFORT VIVENS propriétaire parcelles AL le Poujollet 131, 132, 133, 136, 137, 139, 141, 142, 148, 150, 170, 172, 173, 185, 188, 191, 193, 201, 202, demande que la zone du Poujollet soit reclassée en zone A agricole, en cohérence avec sa vocation réelle, son usage actuel et son intérêt agronomique. Que seule la bande de 10 m le long de la Cabaleyre, en tant que ripisylve identifiée, soit maintenu en zone protégée, conformément aux prescriptions du SAGE. Il joint une autorisation de défrichement.

**Réponse de l'autorité administrative :**

*Monsieur Gonzague LURTON, agissant pour le Château DURFORT VIVENS, propriétaire des parcelles cadastrées section AL n°131, 132, 133, 136, 137, 139, 141, 142, 148, 150, 170, 172, 173, 185, 188, 191, 193, 201 et 202, situées au lieu-dit Le Poujollet, sollicite le reclassement de ce secteur en zone A agricole, en cohérence avec sa vocation réelle, son usage actuel et son intérêt agronomique.*

*Il demande également que seule une bande de 10 mètres le long du cours d'eau de la Cabaleyre, identifiée au titre de la ripisylve, soit maintenue en zone protégée, conformément aux prescriptions du SAGE. À l'appui de sa demande, il joint une autorisation de défrichement.*

*Après analyse, ce reclassement Np s'inscrit pleinement dans les orientations du Plan Local d'Urbanisme, notamment en matière de préservation des espaces agricoles, de limitation de l'artificialisation des sols et de maintien des continuités écologiques ciblées.*

*Les parcelles concernées présentent une vocation essentiellement agricole et viticole, et leur classement en zone A permet de préserver durablement ces usages, en adéquation avec leur potentiel agronomique. Par conséquent, l'autorité administrative considère que la demande est fondée concernant les espaces de vignes plantées.*

*Les autres parcelles doivent logiquement demeurer classées en zone Np, en cohérence avec la Trame Verte et Bleue définie par le PLU afin de permettre l'activité viticole et de limiter l'artificialisation des sols au sein de cette trame.*

*Par ailleurs, le maintien d'une bande de protection de 10 mètres le long de la Cabaleyre répond aux objectifs de préservation des milieux aquatiques et des ripisylves, tels que définis par le SAGE, tout en assurant un équilibre entre protection environnementale et activité agricole.*

#### **Commentaires du commissaire enquêteur :**

*Les décisions de l'autorité administrative sont cohérentes et conformes à la préservation des trames vertes et bleues.*

#### **Question du commissaire enquêteur :**

20. - L'INAO formule des réserves ciblées à la suite d'une alerte du Syndicat viticole de Margaux. L'INAO conteste le classement en Espace Boisé Classé (EBC) de parcelles plantées en vignes situées le long du ruisseau du Sable :

*Partie amont : section Al, parcelles n° 249, 251 à 257, 1019, 1130 et 1131 ;*

*Partie aval : section Al, parcelles n° 246 à 248, et section AD, parcelles n° 919, 920, 929, 1138, 1139, 1152 et 1497, dont une partie est identifiée en EBC n'est pas justifié et est susceptible de perturber l'exploitation viticole historique de ces parcelles.*

*Par ailleurs, l'INAO estime inadapté le classement en zones N ou Np de parcelles viticoles situées en AOC, dont la vocation agricole est avérée, et recommande un classement en zone A pour : section B, parcelle n° 621 ; section Al, parcelles n° 172, 173 et 175 ; section AL, parcelles n° 133 à 146, 174 à 176 et 239.*

#### **Réponse de l'autorité administrative :**

*À la suite d'une alerte formulée par le Syndicat viticole de Margaux, l'INAO a émis des réserves ciblées concernant certains classements du projet de Plan Local d'Urbanisme.*

##### **1. Classement en Espace Boisé Classé (EBC) le long du ruisseau du Sable.**

*L'INAO conteste le classement en Espace Boisé Classé (EBC) de parcelles plantées en vignes situées le long du ruisseau du Sable, estimant que ce classement n'est pas justifié et qu'il est susceptible de perturber l'exploitation viticole historique de ces terrains.*

*Les parcelles concernées sont les suivantes :*

- *Partie amont : section Al, parcelles n°249, 251 à 257, 1019, 1130 et 1131 ;*
- *Partie aval : section Al, parcelles n°246 à 248, et section AD, parcelles n°919, 920, 929, 1138, 1139, 1152 et 1497, dont certaines parties sont identifiées en EBC.*

*Après analyse, l'autorité administrative considère que, lorsque les parcelles concernées sont effectivement exploitées en viticulture, le classement en EBC peut apparaître inadapté, dès lors qu'il est de nature à contraindre durablement une activité agricole reconnue et historiquement établie.*

*Il est rappelé que le classement en EBC, bien que relevant du document d'urbanisme communal, doit être apprécié en cohérence avec les usages agricoles existants, les prescriptions des documents supra-communaux (notamment le SAGE pour les ripisylves) et les orientations portées par les organismes compétents en matière viticole.*

*Dans ce cadre, la protection des ripisylves peut être assurée par des zonages ou prescriptions environnementales ciblées, sans nécessairement recourir à un classement en EBC sur des parcelles viticoles exploitées.*

**2. Classement des parcelles viticoles situées en AOC.**

*Par ailleurs, l'INAO estime inadapté le classement en zones N ou Np de parcelles situées en AOC, dont la vocation agricole et viticole est avérée, et recommande leur classement en zone A agricole pour les parcelles suivantes :*

- *section B, parcelle n°621 ;*
- *section Al, parcelles n°172, 173 et 175 ;*
- *section AL, parcelles n°133 à 146, 174 à 176 et 239.*

*Suite à l'analyse de l'autorité administrative :*

*Concernant la parcelle B621, les parties concernées sont à l'intérieur du périmètre Natura 2000 côté nord et entièrement en ZNIEFF, le reclassement en zone A concerne uniquement les espaces déjà aménagés ou plantés en vignes tandis que les prairies seront maintenues en zone Np afin de permettre l'activité viticole et de limiter l'artificialisation des sols de cette zone.*

*Pour les autres parcelles Al et AL citées ci-dessus, l'élargissement de la zone A sera possible sur les parties effectivement plantées en vignes pour permettre l'activité viticole et limiter l'artificialisation des sols de cette zone.*

**Commentaires du commissaire enquêteur :**

*Les décisions de l'autorité administrative sont adaptées à la réalité des terrains car le territoire n'est pas homogène.*

**Question du commissaire enquêteur :**

**21. - L'Organisme de Défense et de Gestion (ODG) de l'appellation Margaux AOC sollicite les ajustements suivants :**

*Supprimer l'EBC sur le secteur du ruisseau busé (parcelles Al 251 à 257, 996, 988, 1130, 1131, 249). Ajuster le graphisme au nord pour ne pas empiéter sur les parcelles Al 246 à 248, AD 1138, 1139, 919, 920, 1497, 1152, et 929.*

*Reclasser les parcelles AOC actuellement en zone N ou Np, à savoir : secteur du Château de La Tour de Mons (bordure ouest de la parcelle B 621) du Cadéos (sud des parcelles Al 172, 173, 175), de Boston (sud des parcelles AL 239), du Poujollet (ouest des parcelles AL 133 à 146, 174 à 176, 185 à 188, 190, 191, 196, 213, 214, des bois de Cenot partie Ouest des parcelles AM 106 à 114. Un zonage A de ces parcelles nous semble plus approprié.*

*Par ailleurs, des parcelles identifiées par le SCOT de l'agglomération bordelaise comme terroirs viticoles à protéger et à préserver ont été placées en zone 1AUer-e et en espace boisé classé sur le secteur des Bois de Cenot, en zone 2AUer sur le secteur de la Cabaleyre.*

**Réponse de l'autorité administrative :**

*L'Organisme de Défense et de Gestion (ODG) de l'appellation Margaux AOC sollicite plusieurs ajustements du projet de Plan Local d'Urbanisme, visant à assurer une meilleure cohérence entre le zonage réglementaire, la vocation viticole des terrains concernés et les périmètres reconnus de l'appellation.*

**1. Classement en Espace Boisé Classé (EBC) le long du ruisseau du Sable.**

*L'ODG demande la suppression du classement en Espace Boisé Classé (EBC) sur le secteur du ruisseau busé, concernant les parcelles Al n°251 à 257, 996, 988, 1130, 1131 et 249, ainsi*

*qu'un ajustement du graphisme au nord afin de ne pas empiéter sur les parcelles AI n°246 à 248, AD n°1138, 1139, 919, 920, 1497, 1152 et 929.*

*Après analyse, l'autorité administrative considère que, lorsque les terrains concernés sont plantés en vignes et exploités de manière continue, le classement en EBC peut s'avérer inadapté, dès lors qu'il est susceptible de contraindre l'exploitation viticole historique sans apporter de plus-value environnementale proportionnée.*

*Il est rappelé que la protection des milieux aquatiques et des ripisylves peut être assurée par des dispositifs ciblés, notamment par le respect des prescriptions du SAGE, sans recourir systématiquement à un classement en EBC sur des parcelles viticoles exploitées.*

## *2. Reclassement de parcelles viticoles AOC actuellement en zones N ou Np*

*L'ODG sollicite également le reclassement en zone A agricole de parcelles situées en AOC Margaux, actuellement classées en zones N ou Np, et dont la vocation viticole est avérée, notamment sur les secteurs suivants :*

- *Château de La Tour de Mons : bordure ouest de la parcelle B n°621 ;*
- *Cadéos : sud des parcelles AI n°172, 173 et 175 ;*
- *Boston : sud des parcelles AL n°239 ;*
- *Poujollet : ouest des parcelles AL n°133 à 146, 174 à 176, 185 à 188, 190, 191, 196, 213 et 214 ;*
- *Bois de Cenot : partie ouest des parcelles AM n°106 à 114.*

*L'autorité administrative partage cette analyse. Le classement en zone A agricole apparaît plus approprié pour ces parcelles, au regard de leur usage viticole reconnu, de leur intérêt agronomique et des objectifs du PLU visant à préserver durablement les espaces agricoles sans compromettre les enjeux environnementaux c'est à dire en limitant l'artificialisation des sols de cette zone.*

## *3. Classements en zones à urbaniser et espaces boisés classés sur des terroirs viticoles identifiés par le SCOT*

*Enfin, l'ODG souligne que certaines parcelles identifiées par le SCOT de l'agglomération bordelaise comme terroirs viticoles à protéger et à préserver ont été classées en zone 1AUer-e et en EBC sur le secteur des Bois de Cenot, ainsi qu'en zone 2AUer sur le secteur de la Cabaleyre.*

*Les parcelles en zones 1AUer-e et 2AUer sont liées à l'orientation d'aménagement et de programmation pour la création du pôle communal d'énergies renouvelables*

*L'autorité administrative considère que ces classements doivent être examinés afin d'éviter toute contradiction entre les orientations du SCOT relatives à la protection des terroirs viticoles et les zonages du PLU. Un classement en zone A de ces secteurs apparaît cohérent avec leur vocation réelle lorsqu'ils sont plantés et cela sans compromettre les enjeux environnementaux et en limitant l'artificialisation des sols de cette zone.*

## *Conclusion*

*En conséquence, l'autorité administrative :*

- *émet un avis favorable à la suppression ciblée du classement en EBC sur les secteurs viticoles exploités (plantés) le long du ruisseau du Sable et à l'ajustement du graphisme demandé ;*
- *émet un avis favorable au reclassement en zone A agricole des parcelles viticoles plantées situées en AOC Margaux actuellement classées en zones N, Np ou AU, conformément aux recommandations de l'ODG ;*

- *Considère que ces ajustements permettent une meilleure cohérence entre le PLU, le SCoT et la vocation viticole du territoire, sans porter atteinte aux objectifs environnementaux poursuivis.*

*Commentaires du commissaire enquêteur et réponse globale à tout ce qui précède :*

*L'autorité administrative a bien pris la mesure de l'ensemble des questions soulevées par les contributeurs qui se sont exprimés au cours de cette enquête. Les réponses sont adaptées à chaque situation et même aux plus particulières.*

*L'autorité administrative accepte les demandes lorsqu'elles sont cohérentes avec l'urbanisation existante ou avec des permis déjà accordés. Elle refuse ou limite les projets entraînant un étalement urbain ou portant atteinte aux espaces naturels, agricoles et aux continuités écologiques. Elle privilégie la protection de l'environnement, la maîtrise de la consommation foncière et la préservation de l'activité viticole, tout en procédant à des ajustements ciblés lorsque cela est justifié.*

*Le commissaire enquêteur constate que l'autorité administrative affiche une véritable volonté de réussir au mieux son projet de plan local d'urbanisme.*

-----

Au cours de cette enquête, seuls les habitants directement concernés par le classement des parcelles se sont manifestés, à l'exception d'une personne qui est venue sensibiliser la Mairie sur la nécessité d'entretenir la traversée du village et mettre l'accent sur la sécurité.

Le procès-verbal de synthèse avec le mémoire en réponses de Madame le Maire sont portés sur le Bordereau d'envoi en page 71.

#### **V. - CLÔTURE DE L'ENQUÊTE :**

Le registre a été arrêté et clos par les soins du commissaire enquêteur au soir du dernier jour de l'enquête. Ce document, le dossier d'étude et le certificat d'affichage, nous ont été remis pour être joints au rapport.

On peut déduire de tout ce qui précède :

- Que l'enquête publique s'est déroulée très régulièrement et dans un très bon état d'esprit.
- Que le dossier d'enquête nous est apparu complet et très accessible au public.
- Que cette enquête n'a donné lieu à aucun incident et qu'elle n'a mis en évidence aucune opposition au projet.
- Que les personnes publiques associées au projet sont globalement favorables au projet, à l'exception de la DDTM qui donne un **avis défavorable** motivé par un dépassement des capacités de consommation foncière (ZAN), une stratégie de logement trop importante et une prise en compte insuffisante du risque incendie.

- Madame le Maire, par courrier recommandé en date du 14 avril 2025 a apporté à la DDTM des réponses argumentées et de nature à bien aplanir les erreurs ou manquements.
- Que la MRAe, donne une analyse complète du dossier qui sera observée par le porteur du projet.
- Que Madame le Maire nous a apporté son mémoire en réponse aux questions posées par les contributeurs le 31 janvier 2026 en complétant à l'encre bleue le procès-verbal de synthèse.

Les conclusions motivées et l'avis du commissaire enquêteur font l'objet d'un document annexé au présent rapport (*pages 40 à 48*).

*Fait au BOUSCAT le 5 février 2026.  
Le Commissaire Enquêteur, Jean Daniel ALAMARGOT*

*Colombe B.*

\_\_\_\_\_

*Jean Daniel ALAMARGOT*

*Commissaire enquêteur*

*Inscrit sur la liste en Préfecture de la Gironde*

*5 février 2026*

*Membre de la Compagnie des commissaires enquêteurs de Bordeaux Aquitaine*

*Département de la Gironde  
Commune de SOUSSANS*

## ***ENQUÊTE PUBLIQUE***

*Portant sur le projet  
d'élaboration du plan local d'urbanisme  
de la commune de SOUSSANS*



*A Soussans, vignoble, habitat et bois se côtoient harmonieusement*

## ***CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR***

*L'enquête a été effectuée du 10 juin au 11 juillet 2025*

*Destinataires :*

- Madame le Maire de Soussans
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux

## **Préambule**

*Dans cette seconde partie, le commissaire enquêteur émet un avis personnel sur le projet soumis à l'enquête en toute liberté et en observant la plus grande neutralité. À aucun moment le commissaire enquêteur ne se laisse influencer par le maître d'ouvrage ou le public qu'il soit favorable ou non au projet, mais en donnant les raisons qui ont fondé son avis.*

*Cet avis s'appuie notamment sur l'opportunité du projet présenté, sur un examen complet et détaillé du dossier mis à l'enquête, sur les conditions de déroulement de l'enquête, sur l'analyse des observations du public et les réponses apportées par le maître d'ouvrage, et sur une analyse comparative des points positifs et négatifs.*

-----

## **Conclusions et Avis motivés du Commissaire Enquêteur**

### **1 - Considérations relatives aux conditions d'organisation de l'enquête publique**

L'enquête a été réalisée conformément à l'arrêté de Madame le Maire de Soussans en date du 19 mai 2025 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique pour une durée de 32 jours du 10 juin au 11 juillet à 17 heures.

Par ce même arrêté, le Commissaire Enquêteur, désigné par décision n° E24000111 /33 du 22 novembre 2024 puis E24000111 /33 BIS du 12 décembre 2025 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux, a été chargé de la conduite de cette enquête dont le siège est fixé à la Mairie de Soussans.

### **Le commissaire enquêteur constate :**

Que l'enquête publique s'est déroulée selon les modalités prescrites par l'arrêté qui l'a ordonnée ainsi que les lois et règlements applicables en la matière ;

Qu'elle s'est poursuivie à compter du 12 décembre après une interruption due à la défaillance du premier commissaire enquêteur.

Qu'elle a été portée à la connaissance de la population par voie de presse, de publications, d'affichage en mairie, sur le site Internet de la commune où l'ensemble du dossier était consultable.

Qu'il considère que l'information du public et la mise à disposition du dossier ont été réalisées dans les formes réglementaires. Elles n'appellent donc aucune observation particulière de la part du commissaire enquêteur.

## **2 - Rappel de l'objet et des éléments essentiels de l'enquête**

### **21 - Rappel de l'objet de l'enquête :**

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme :

La commune de SOUSSANS a prescrit par délibération du Conseil Municipal du 20 Octobre 2020 l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- Favoriser la transition écologique ;
- Retrouver une maîtrise foncière de la commune pour assurer son développement ;
- Dynamiser et mettre en valeur le Bourg ;
- Protéger et valoriser le patrimoine bâti et non bâti ;
- Assurer un équilibre entre les diverses activités de la commune : viticulture, commerce, artisanat ;
- Prendre en compte les problématiques liées à l'environnement et au développement durable au regard des enjeux et perspectives des lois Grenelle 1 et 2 ;
- Organiser l'espace communal afin de créer des lieux de vie et de qualité pour toutes les tranches d'âges de la population ;
- Maintenir un développement harmonieux et un habitat de qualité dans les hameaux ;
- Permettre une évolution contrôlée de la population tout en dotant la commune d'équipement adapté ;
- Protéger les espaces naturels ;
- Reconnecter les quartiers avec le cœur du village.

### **22 - Composition du dossier d'enquête**

Le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public dans un document papier mis en place en Mairie de Soussans et sur le site de la commune où il pouvait être téléchargé pendant toute la durée de l'enquête

Le dossier d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme comporte

- Pièce n°0 : Procédure
- Pièce n°1a : Rapport de présentation
- Volets diagnostic territorial, présentation et justification des orientations du PADD et des dispositions du PLU
- Pièce n°1b : Rapport de présentation
- Volets état initial de l'environnement et évaluation environnementale
- Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- Pièce n°3 : Règlement graphique
- Pièce n°4 : Règlement écrit
- Pièce n°5 : Recueil du patrimoine
- Pièce n°6 : Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Pièce n°7 : Annexes
- Avis de la MRAe et réponse du porteur de projet.

**Ce dossier constitué par la Mairie et son bureau d'études créham nous est apparu complet et accessible au public.**

Pendant la durée de l'enquête, les personnes intéressées ont pu prendre connaissance du dossier et consigner leurs contributions sur le **registre d'enquête** en Mairie pendant toute la durée de l'enquête, soit du mardi 10 juin au vendredi 11 juillet 2025 à 17 heures.

Le public a pu aussi transmettre ses observations par voie postale à l'attention du commissaire enquêteur et par voie dématérialisée sur une adresse mail dédiée.

Le commissaire enquêteur considère donc que le public s'est trouvé à même de formuler ses questions et observations dans de bonnes conditions.

## **23 - Le déroulement de l'enquête publique**

L'enquête publique s'est traduite par la réalisation de quatre permanences tenues par le commissaire enquêteur pour l'accueil du public en mairie de Soussans :

- Mardi 10 juin 2025 de 9 à 12 heures.
- Samedi 21 juin 2025 de 9 à 12 heures.
- Mercredi 2 juillet de 9 à 12 heures
- Vendredi 11 juillet 2025 de 13 à 17 heures.

Pour favoriser la venue du public, une permanence a été organisée un samedi matin.

Le commissaire enquêteur considère donc que l'enquête s'est déroulée dans un climat serein. La très bonne collaboration entre la Mairie et les personnels de contact est à souligner.

Les habitants de Soussans et notamment les personnes directement concernées par ce plan se sont bien mobilisées. Ainsi plus de vingt personnes se sont présentées en Mairie. Ces personnes se sont principalement intéressées au zonage des parcelles ou à la constructibilité de leur terrain.

L'analyse de ces différentes contributions laisse apparaître que 7 personnes ont demandé un classement en zone U, 8 personnes en zone AU, 8 personnes en zone A, 7 personnes en zone N et 6 personnes en zone Np.

## **24 - Les observations et questions posées au porteur de projet**

Un procès-verbal de synthèse prévu à l'article R 123-18 du code de l'environnement et à l'article 7 de l'arrêté d'organisation, a été établi et notifié à Madame le Maire le 19 janvier 2026.

Dès 31 janvier 2026, Madame le Maire a répondu aux diverses questions posées par un mémoire en réponse (**voir pages 24 à 38 tout à la fois les questions posées, les réponses apportées et les commentaires du commissaire enquêteur**)

Nota : le Procès-Verbal des questions et le Mémoire en réponse sont présentés en documents séparés et répertoriés au Bordereau d'envoi (page 71).

### **3 - Avis sur le projet, éléments de réflexion et de motivation**

#### **31 - Avis sur le projet**

Le dossier de projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de SOUSSANS est constitué de manière claire et bien structurée. Il a été adressé avant l'enquête à l'autorité administrative DDTM, à la MRAe, aux personnes publiques associées.

Le commissaire enquêteur estime que les éléments contenus dans ce dossier sont bien développés et précis pour permettre une bonne et suffisante information du public.

Ce public, dans ses déclarations n'a jamais exprimé la moindre remarque ou soulevé une difficulté quelconque concernant le contenu ou la lisibilité du dossier. Il s'est bien intéressé au règlement graphique, au plan de zonage et aux parcelles le concernant.

#### **32 - Éléments de réflexion et de motivation :**

##### **Un Plan Local d'urbanisme pour la commune :**

Avant la commune était régie par un plan d'occupation des sols (POS) devenu caduc le 27 mars 2017 du fait de la loi ALUR (*pour l'accès au logement et un urbanisme rénové*), et la loi SRU (*solidarité et renouvellement urbain*) qui a donné naissance aux Plans Locaux d'Urbanisme. Depuis cette abrogation, la commune s'est vue soumise au règlement national d'urbanisme (RNU).

Ainsi, la commune a réfléchi à la mise en place de son Plan Local d'Urbanisme. Par délibération du conseil municipal du 20 octobre 2020, elle prescrit l'élaboration de son PLU, lequel est finalement arrêté le 23 novembre 2024.

Le Plan Local d'Urbanisme sert à organiser la commune. Il fixe les règles pour construire et aménager le territoire. Il permet de savoir où l'on peut construire, où l'on ne peut pas, et dans quelles conditions.

##### **Un projet de PLU cohérent :**

Le projet de PLU de Soussans apparaît globalement cohérent, bien étayé par le diagnostic et compatible avec les documents supra-communaux (SCOT, PNR). Il traduit une volonté affirmée de maîtrise du développement, de sobriété foncière et de transition écologique. Volonté de recentrage du développement sur le bourg. Il porte son attention aux ENAF (*espaces naturels, agricoles et forestiers*), aux paysages et à la viticulture. Il intègre un projet d'énergies renouvelables en lien avec les spécificités locales. Sa compatibilité avec le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise et la charte du Parc Naturel Régional du Médoc, qui fixent des objectifs forts de sobriété foncière, de limitation de l'étalement urbain et de protection des espaces agricoles et naturels, est affirmée.

## **Un PLU qui donne un règlement à la commune :**

Dans sa configuration, le Plan Local d'Urbanisme de Soussans définit un cadre de vie. Il préserve les paysages, les terres agricoles, le vignoble et les espaces naturels. Il veut éviter que les constructions se fassent de manière désordonnée. Il permet aussi de préparer l'avenir. Il prend en compte l'évolution de la population, les besoins en logements, en équipements et en déplacements. Il aide la commune à se développer au sein de son vignoble prestigieux. C'est également un outil pour répondre aux enjeux environnementaux. Il encourage une utilisation plus raisonnée de l'espace et limite l'étalement urbain.

## **Une dynamique démographique de la commune :**

La commune de Soussans comptait 1 692 habitants en 2021. La commune connaît une croissance soutenue depuis les années 2000, avec un rythme récent proche de +0,9 % par an, supérieur à la moyenne observée sur le temps long. Cette évolution est principalement portée par un solde migratoire positif, traduisant l'attractivité résidentielle du territoire. La structure de la population met toutefois en évidence un vieillissement progressif (23,8 % de plus de 60 ans), un indice de vieillissement en hausse (72 en 2021), une diminution de la taille des ménages (2,48 personnes par ménage). Ces tendances génèrent des besoins nouveaux en logements et en équipements, notamment en matière d'adaptation au vieillissement et de renouvellement de la population.

## **Un habitat très diversifié :**

La commune compte 756 logements, dont 90 % de résidences principales. Elle compte cependant 7,5 % de logements vacants.

Le parc est marqué par une très forte prédominance de la maison individuelle (environ 94 %) et de logements de grande taille (4 pièces et plus). La production de logements neufs a été relativement dynamique sur la période 2011-2020 (environ 9 à 10 logements par an), avant un ralentissement récent.

Soussans ne dispose d'aucun logement social. Aucun besoin n'a été recensé bien qu'une demande existe à l'échelon intercommunal. Par ailleurs, près de 5 % du parc privé est identifié comme potentiellement indigne, sans dispositif intercommunal structuré de rénovation.

Les principaux enjeux résidentiels identifiés sont la diversification de l'offre de logements, la lutte contre la vacance et l'habitat dégradé et l'adaptation de l'habitat aux évolutions démographiques.

## **Activités économiques et emploi :**

La commune de Soussans présente un profil de commune résidentielle avec 84 % des actifs travaillant hors de la commune. L'indicateur de concentration d'emplois est faible (33,8). La commune compte toutefois 204 emplois, principalement dans les services et commerces (50 %), l'agriculture et la viticulture (19 %). L'activité économique est localisée principalement dans le centre-bourg, avec

le pôle du chemin de la Curade et la zone artisanale de Mathauza. Le dynamisme reste modéré, avec une production limitée de locaux d'activités.

Le territoire est également concerné par des projets structurants en matière d'énergies renouvelables (parc photovoltaïque, projet de méthanisation/pyrogazéification), s'inscrivant dans les objectifs de transition énergétique.

### **Équipements, services et mobilités :**

La commune dispose de bâtiments municipaux, d'écoles, salle des fêtes, bibliothèque, équipements sportifs et espaces publics récemment aménagés. L'offre petite enfance est présente mais limitée. La commune bénéficie d'une bonne couverture numérique, avec un accès généralisé au très haut débit. Les Soussanais bénéficient d'un réseau déployé de fibre optique significatif avec un accès pour 98,9 % des logements.

Les déplacements reposent majoritairement sur la voiture individuelle, avec une forte dépendance aux axes départementaux (RD2 et RD105). La traversée du bourg par la RD2 constitue un enjeu important en matière de sécurité et de qualité du cadre de vie. Des aménagements récents devant la Mairie, avec enfouissement des réseaux et modification du tracé de la route départementale, sont de nature à améliorer sensiblement la situation. Madame le Maire disait lors de notre rencontre de janvier, le centre bourg est devenu apaisé et agréable. Le commissaire enquêteur a pu confirmer ce constat.

### **Appréciation générale du projet de PLU :**

Le dossier de présentation propose un diagnostic complet, argumenté et cohérent, conforme aux exigences du Code de l'urbanisme. Il s'inscrit clairement dans les orientations des documents supra-communaux et traduit une volonté de développement maîtrisé, respectueux des spécificités paysagères, agricoles et environnementales de Soussans.

Le projet de PLU apparaît ainsi comme un outil pertinent pour encadrer l'évolution future de la commune.

Enfin, le PLU est un document construit avec les habitants. L'enquête publique a permis à chacun de s'informer, de donner son avis et de participer aux décisions pour l'avenir de la commune.

### **33 - Les points négatifs du projet de PLU :**

L'enquête publique souligne plusieurs points de vigilance. Le projet de PLU répond de manière limitée à la diversité des besoins en logements, notamment pour les jeunes ménages, les personnes seules et les seniors, la rénovation du bâti existant, pourraient être davantage prises en compte, les questions de mobilité, en particulier les alternatives à la voiture. La mise en place d'une aire de covoiturage

pourrait être un début de solution. Il est dommage que le TER Bordeaux Pointe de grave n'ait pas d'arrêt prévu à Soussans.

### **34 - Les points positifs du projet de PLU :**

L'enquête publique met en évidence que le projet de Plan Local d'Urbanisme constitue un document structurant et nécessaire pour organiser le développement futur de la commune. Il offre un cadre réglementaire lisible et partagé, permettant d'encadrer les constructions et les aménagements tout en garantissant une meilleure équité entre les habitants. Le projet s'inscrit dans une logique de développement maîtrisé, en cohérence avec les orientations des documents supra-communaux, et traduit une volonté affirmée de limiter l'étalement urbain.

Le recentrage du développement sur le bourg est globalement perçu comme une orientation pertinente. Il contribue à renforcer la centralité communale, à maintenir les services et équipements existants et à préserver les espaces agricoles, naturels et viticoles qui participent fortement à l'identité et à l'attractivité du territoire. Cette approche répond également aux objectifs de sobriété foncière et de lutte contre l'artificialisation des sols.

Par ailleurs, le projet de PLU intègre les enjeux environnementaux et de transition écologique, notamment par la prise en compte des paysages, de la biodiversité et des projets liés aux énergies renouvelables. Il témoigne d'une volonté de préparer l'avenir de la commune en conciliant développement, protection du cadre de vie et adaptation aux enjeux climatiques, ce qui constitue un point positif largement relevé à l'occasion de l'enquête publique.

L'enquête publique met en évidence que le projet de Plan Local d'Urbanisme apporte un cadre clair et cohérent pour l'avenir de la commune. Il permet de maîtriser le développement urbain, de préserver les espaces viticoles, agricoles et naturels et de protéger le cadre de vie des habitants. Le recentrage du développement sur le bourg et la volonté de limiter l'étalement urbain sont globalement bien mis en évidence. Le PLU constitue ainsi un outil utile pour organiser l'évolution de la commune dans le respect de son identité et des enjeux environnementaux.

**La commune, par la voix de son premier Magistrat, est fière de pouvoir présenter un projet qui lui ressemble.**

### **35 : Comparaison avantages inconvenients :**

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune présente des avantages significatifs, notamment une meilleure organisation du territoire, la maîtrise du développement urbain et la protection des espaces agricoles, naturels et paysagers. Il

apporte un cadre clair et cohérent pour l'avenir de la commune et répond aux objectifs de sobriété foncière et de transition écologique.

En contrepartie, ses limites résident principalement dans une réponse encore insuffisante à la diversité des besoins en logements, une prise en compte trop modérée des mobilités du quotidien et une mobilisation limitée du bâti existant. Le plan apparaît ainsi globalement équilibré, mais perfectible sur ces aspects pour répondre pleinement aux attentes.

**Ainsi les avantages sont évidents.**

A ce stade, il n'apparaît pas nécessaire au commissaire enquêteur de formuler d'autres recommandations que celles qui apparaissent supra, invitant la commune à renforcer la prise en compte de besoins qui se font jour.

#### **4. - Avis personnels et motivés du commissaire enquêteur :**

Pour l'ensemble de ces éléments énumérés ci-dessus, le commissaire enquêteur émet un **avis favorable** au projet de mise en place d'un Plan Local d'Urbanisme sur le territoire de la commune de SOUSSANS.

Le tout dans les termes contenus dans le dossier soumis à l'enquête publique conduite en application de l'arrêté de Madame le Maire de la commune de SOUSSANS en date du 19 mai 2025.

*Fait au BOUSCAT le 5 février 2026.  
Le Commissaire enquêteur, Jean Daniel ALAMARGOT*



**PIÈCES ANNEXÉES À L'EXEMPLAIRE DU RAPPORT  
DESTINÉ À MADAME. LE MAIRE DE SOUSSANS  
ET À CHAQUE AUTRE EXEMPLAIRE**



*La vigne, appellation Margaux, principale richesse de la commune*

Arrêté de Madame le Maire de Soussans en date du 19 mai 2025	50 à 52
Décision du Président du Tribunal Administratif de Bordeaux du 22/11/2024 portant désignation du Commissaire Enquêteur et de son suppléant	53
Décision en date du 12/12/2025 du Président du Tribunal Administratif de Bordeaux prononçant le remplacement du commissaire enquêteur	54
Avis d'enquête publique	55
Annonce sur le Journal Sud-Ouest du 23 mai 2025	56
Annonce sur le journal Sud-Ouest du 12 juin 2025	57
Annonce sur les Échos Judiciaires Girondins du 23 mai 2025	58
Annonce sur les Échos Judiciaires Girondins du 12 juin 2025	59
Annonce sur le journal numérique Sud-Ouest du 23 mai 2025	60
Annonce sur le journal numérique Sud-Ouest du 12 juin 2025	61
Annonce sur le journal numérique Notre Territoire du 23 mai 2025	62
Annonce sur le site internet Facebook de la commune de Soussans du 26/05/25	62
Annonce sur le site internet Facebook de la commune de Soussans du 07/07/25	62
Avis d'enquête distribué dans toutes les boîtes aux lettres de la commune	63
Avis défavorable des services de l'Etat	64 à 66
Lettre de Madame le Maire en réponse à l'avis de Monsieur le Préfet (DDTM)	67 et 68
Photos de l'affichage en Mairie, sur le panneau extérieur et sur le terrain	69
Certificat d'affichage de Madame le Maire de Soussans.	70
Bordereau d'envoi du rapport et des pièces remises à la Mairie de SOUSSANS.	71



## Soussans

ARRÊTÉ du 19 mai 2025

Prescrivant l'enquête publique sur le projet  
d'élaboration du plan local d'urbanisme de la  
commune de SOUSSANS

Le Maire,

- VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-19 à L.150-20 et R153-8 à R153-10 ;
- VU le code de l'environnement et notamment les articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-27 ;
- VU la délibération du conseil municipal n°DEL-20102020-7 en date du 20 octobre 2020 portant décision de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme ;
- VU le débat et la délibération du conseil municipal n°DEL-24042023-1 en date du 24 avril 2023 relatifs au projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.) du Plan Local d'Urbanisme ;
- VU la délibération du conseil municipal n°DEL-23112024-8 en date du 23 novembre 2024 arrêtant le projet de plan local d'urbanisme ;
- VU la décision n°E24000111/33 en date du 22 novembre 2024 du Président du Tribunal Administratif de Bordeaux portant nomination d'un commissaire enquêteur ;
- VU les pièces du dossier soumis à l'enquête et notifiées aux personnes publiques associées dans les conditions définies à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme ;

### ARRÊTE

#### ARTICLE 1 :

Il sera procédé du 10 juin 2025 à 9h au 11 juillet 2025 à 17h soit pendant 31 jours à une enquête publique sur les dispositions du projet de plan local d'urbanisme arrêté par le conseil municipal du 23 novembre 2024.

#### ARTICLE 2 :

Conformément à la décision du président du Tribunal Administratif de Bordeaux, M. Nicolas SOUCHAUD, Chef de projet immobilier, est désigné en qualité du commissaire enquêteur pour mener l'enquête susvisée. Il se tiendra à la disposition du public en mairie de Soussans selon les dates et les horaires indiqués ci-dessous :

- Le mardi 10 juin de 09h00 à 12h00
- Le samedi 21 juin de 09h00 à 12h00
- Le mercredi 02 juillet de 09h00 à 12h00
- Le vendredi 11 juillet de 13h00 à 17h00

Mairie de SOUSSANS - 16 route de Pauillac 33460 SOUSSANS

Tél 05 57 88 53 04

Tél 05 57 88 37 08

mairie@soussans.fr

Accusé de réception en préfecture  
003-213005170-20250519-AU-19052025-PLU-AR  
Date de télétransmission : 19/05/2025  
Date de réception préfecture : 19/05/2025

#### **ARTICLE 3 :**

Le dossier relatif à l'enquête prescrite à l'article 1 sera tenu à la disposition du public pendant la durée de l'enquête en mairie de Soussans et sur le site internet <https://www.soussans.fr/>. Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Les observations peuvent également être transmises par correspondance au commissaire enquêteur, adressées en mairie ou par mail à l'adresse : [mairie@soussans.fr](mailto:mairie@soussans.fr) avec la mention en objet « courrier à l'attention du commissaire enquêteur pour le projet d'élaboration du PLU de Soussans ».

Ces observations seront tenues à disposition du public au siège de l'enquête (mairie de Soussans) dans les meilleurs délais.

#### **ARTICLE 4 :**

Toute information sur le projet de plan local d'urbanisme peut être obtenue auprès de Madame le Maire de Soussans.

#### **ARTICLE 5 :**

Il sera procédé par les soins de la mairie, à l'insertion d'un avis au public d'ouverture d'enquête dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département de la Gironde quinze jours au moins avant le début de celle-ci et, à titre de rappel, dans les 8 premiers jours de l'enquête.

#### **ARTICLE 6 :**

L'avis au public sera publié par voie d'affichage dans la commune, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Cet avis respectera l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R 123-11 du code de l'environnement. Il sera également consultable sur le site internet de la commune : <https://www.soussans.fr/>.

Ces formalités de publicité seront justifiées par un certificat de Madame le Maire.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête publique, avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion et au cours de l'enquête en ce qui concerne la deuxième insertion.

#### **ARTICLE 7 :**

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre déposé au siège de la mairie sera mis à disposition du commissaire-enquêteur et clos par lui-même.

Le commissaire-enquêteur dressera dans les 8 jours après clôture de l'enquête, un procès-verbal de synthèse des observations et le remettra à Madame le Maire, responsable du projet.

Mairie de SOUSSANS - 16 route de Pauillac 33460 SOUSSANS

05 57 88 33 04

05 57 88 37 08

[mairie@soussans.fr](mailto:mairie@soussans.fr)

Accusé de réception en préfecture  
035-213305170-20250519-AR-19062025-PLU-AR  
Date de télétransmission : 19/06/2025  
Date de réception préfecture : 19/06/2025

Madame le Maire disposera de 15 jours à date de la remise de ce procès-verbal pour produire les observations éventuelles de la commune.

Le commissaire enquêteur adressera à Madame le Maire, dans le délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête, son rapport et ses conclusions motivées. Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée, par Madame le Maire, dès leur réception, au préfet du département de la Gironde ainsi qu'au président du Tribunal Administratif de Bordeaux.

Le public pourra consulter ce rapport et ces conclusions à la mairie et à la préfecture aux jours et heures habituels d'ouverture pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

#### **ARTICLE 9 :**

Monsieur Nicolas SOUCHAUD, commissaire enquêteur et Madame le Maire de Soussans sont chargés, chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.

#### **ARTICLE 10 :**

Copie du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Préfet de la Gironde
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux
- Monsieur le commissaire enquêteur

Le Maire,

Karine PALIN



Mairie de SOUSSANS - 16 route de Pauillac 33460 SOUSSANS

Tél 05 57 88 33 04

Fax 05 57 88 37 08

mairie@soussans.fr

Accusé de réception en préfecture 033-213306170-20250519-AR-19032025-PLU.AR Date de transmission : 19/05/2025 Date de réception préfecture : 19/05/2025
--

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE BORDEAUX

22/11/2024

N° E24000111 /33

Le président du tribunal administratif

**Décision désignation de commissaire du 22/11/2024**

**CODE : 1**

Vu enregistrée le 20/11/2024, la lettre par laquelle Madame le Maire de la commune de Soussans demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet:

*projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Soussans ;*

Vu le code de l'environnement, et notamment ses articles L. 123-1 et suivants et R.123-5 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2024 ;

**DECIDE**

**ARTICLE 1** : Monsieur Nicolas SOUCHAUD est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 2** : Monsieur Pierre PECHAMBERT est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 3** : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 4** : La présente décision sera notifiée à Madame le maire de la commune de Soussans, à Monsieur Nicolas Souchaud et à Monsieur Pierre Péchambert.

Fait à Bordeaux, le 22/11/2024

le président,

Pour expédition conforme à l'original  
Pour le Greffier en Chef et par délégation  
Le Contrôleur des services techniques



Xavier BESSE des LARZES

Gil CORNEVAUX

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE BORDEAUX

12/12/2025

N° E24000111 /33 BIS

**Le président du tribunal administratif**

**E- Décision de remplacement commissaire du 12/12/2025**

**CODE : 1**

Vu enregistrée le 20/11/2024, la lettre par laquelle madame le maire de la commune de Soussans demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : *projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Soussans* ;

Vu le code de l'environnement, et notamment ses articles L. 123-1 et suivants et R.123-5 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2024 ;

Vu les différents courriels de la commune de Soussans ;

Vu la défaillance et l'empêchement de Monsieur Nicolas SOUCHAUD ;

**DECIDE**

**ARTICLE 1** : Monsieur Jean-Daniel ALAMARGOT est désigné en qualité de commissaire enquêteur, en remplacement de Nicolas SOUCHAUD.

**ARTICLE 2** : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 3** : La présente décision sera notifiée à madame le maire de la commune de SOUSSANS, à Monsieur Jean-Daniel ALAMARGOT commissaire-enquêteur et à Monsieur Nicolas SOUCHAUD commissaire-enquêteur empêché.

le président,

Gil CORNEVAUX

# **AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE**

## **Portant sur le projet d'élaboration du plan local d'Urbanisme de SOUSSANS**

Affichage administratif conformément à l'article R 123-9  
du code de l'environnement.

Par arrêté municipal du 19 mai 2025, le Maire de SOUSSANS a ordonné l'ouverture de l'enquête publique portant sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de SOUSSANS.

**du 10 juin 2025 à 9h00 au 11 juillet 2025 à 17h00**

Le dossier pourra être consulté à la mairie aux horaires habituels d'ouverture au public :

- Lundi, mardi, jeudi et vendredi : de 10h30 à 12h00 et de 15h00 à 17h15
- Mercredi et samedi : de 10h30 à 12h00

ou sur le site internet de la ville : <https://www.soussans.fr>.

Pendant la durée de l'enquête, les personnes intéressées pourront prendre connaissance du dossier et consigner leurs observations soit :

- sur le registre d'enquête disponible en mairie de Soussans ;
- les adresser par écrit à Monsieur le commissaire enquêteur en mairie de Soussans ;
- les adresser par courrier électronique, avec la mention en objet « courrier à l'attention du commissaire enquêteur pour le projet d'élaboration du PLU de Soussans », à l'adresse e-mail suivante : [mairie@soussans.fr](mailto:mairie@soussans.fr)

Monsieur Nicolas SOUCHAUD est désigné comme Commissaire Enquêteur par le Tribunal Administratif de Bordeaux. Il se tiendra à disposition du public à la mairie de Soussans :

- Le mardi 10 juin de 09h00 à 12h00
- Le samedi 21 juin de 09h00 à 12h00
- Le mercredi 02 juillet de 09h00 à 12h00
- Le vendredi 11 juillet de 13h00 à 17h00

À l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Mairie de Soussans pendant un an et pourront être obtenus sur simple demande adressée à Madame le Maire.

Le projet de déclaration d'élaboration du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête, fera ensuite l'objet d'une approbation par le conseil municipal.

Toutes informations peuvent être demandées à Madame le Maire de Soussans.

**SUD OUEST Vendredi 23 mai 2025**

**Plan Local d'Urbanisme**

---



Commune de Soussans

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

---

**Projet d'élaboration du plan local d'urbanisme**

---

Par arrêté du 19 mai 2025, le maire de la commune de Soussans a prononcé l'ouverture de l'enquête publique portant sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Soussans du mardi 10 juin 2025 à 9 h 00 au vendredi 11 juillet 2025 à 17 h 00. M. Nicolas SOUCHAUD, Chef de projet immobilier, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal administratif de Bordeaux.

Le dossier complet du projet d'élaboration du PLU sera mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet de la mairie à l'adresse suivante : <https://www.soussans.fr/>. Le dossier papier est consultable par le public à la Mairie de Soussans, 16 route de Pauillac, 33460 Soussans aux horaires d'ouverture au public :

- Lundi, mardi, jeudi et vendredi : de 10 h 30 à 12 h 00 et de 15 h 00 à 17 h 15 ;
- Mercredi et samedi : de 10 h 30 à 12 h 00.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier d'élaboration et consigner ses observations, soit :

- sur le registre d'enquête ;
- les adresser par écrit à Monsieur le commissaire-enquêteur en mairie de Soussans ;
- les adresser par courrier électronique à [mairie@soussans.fr](mailto:mairie@soussans.fr), avec la mention en objet « courrier à l'attention du commissaire enquêteur pour le projet d'élaboration du PLU de Soussans ».

Le public pourra être reçu par le commissaire-enquêteur à la mairie de Soussans, sans rendez-vous aux jours et heures suivants :

- mardi 10 juin de 09h 00 à 12 h 00 ;
- samedi 21 juin de 09 h 00 à 12 h 00 ;
- mercredi 02 juillet de 09 h 00 à 12 h 00 ;
- vendredi 11 juillet de 13 h 00 à 17h 00.

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront publiés sur le site internet de la commune.

Au terme de cette enquête, le conseil municipal approuvera le projet d'élaboration du PLU arrêté, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

*Le Maire, Karine PALIN.  
Le 19 mai 2025.*

Date de parution : 12 juin 2025

## Plan Local d'Urbanisme



Commune de Soussans

# AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

## Projet d'élaboration du plan local d'urbanisme

Par arrêté du 19 mai 2025, le maire de la commune de Soussans a prononcé l'ouverture de l'enquête publique portant sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Soussans du mardi 10 juin 2025 à 9 h 00 au vendredi 11 juillet 2025 à 17 h 00. M. Nicolas SOUCHAUD, Chef de projet immobilier, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal administratif de Bordeaux.

Le dossier complet du projet d'élaboration du PLU sera mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet de la mairie à l'adresse suivante : <https://www.soussans.fr/>. Le dossier papier est consultable par le public à la Mairie de Soussans, 16 route de Paillac, 33460 Soussans aux horaires d'ouverture au public :

- Lundi, mardi, jeudi et vendredi : de 10 h 30 à 12 h 00 et de 15 h 00 à 17 h 15 ;
- Mercredi et samedi : de 10 h 30 à 12 h 00.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier d'élaboration et consigner ses observations, soit :

- sur le registre d'enquête ;
- les adresser par écrit à Monsieur le commissaire-enquêteur en mairie de Soussans ;
- les adresser par courrier électronique à [mairie@soussans.fr](mailto:mairie@soussans.fr), avec la mention en objet « courrier à l'attention du commissaire enquêteur pour le projet d'élaboration du PLU de Soussans ».

Le public pourra être reçu par le commissaire-enquêteur à la mairie de Soussans, sans rendez-vous aux jours et heures suivants :

- mardi 10 juin de 09 h 00 à 12 h 00 ;
- samedi 21 juin de 09 h 00 à 12 h 00 ;
- mercredi 02 juillet de 09 h 00 à 12 h 00 ;
- vendredi 11 juillet de 13 h 00 à 17 h 00.

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront publiés sur le site internet de la commune.

Au terme de cette enquête, le conseil municipal approuvera le projet d'élaboration du PLU arrêté, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

Le Maire, Karine PALIN.  
Le 19 mai 2025.



Date de parution : 23 mai 2025



Soussans

## COMMUNE DE SOUSSANS

### PROJET D'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

#### AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté du 19 mai 2025, le maire de la commune de Soussans a prononcé l'ouverture de l'enquête publique portant sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de SOUSSANS du mardi 10 juin 2025 à 9h au vendredi 11 juillet 2025 à 17h.

Monsieur Nicolas SOUCHAUD, Chef de projet immobilier, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal administratif de Bordeaux.

Le dossier complet du projet d'élaboration du PLU sera mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet de la mairie à l'adresse suivante :

<https://www.soussans.fr/>

Le dossier papier est consultable par le public à la Mairie de Soussans - 16 route de Pauillac - 33460 SOUSSANS aux horaires d'ouverture au public :

- Lundi, mardi, jeudi et vendredi : de 10h30 à 12h et de 15h à 17h15
- Mercredi et samedi : de 10h30 à 12h

Chacun pourra prendre connaissance du dossier d'élaboration et consigner ses observations, soit :

- sur le registre d'enquête ;
- les adresser par écrit à Monsieur le commissaire-enquêteur en mairie de Soussans ;
- les adresser par courrier électronique à [mairie@soussans.fr](mailto:mairie@soussans.fr), avec la mention en objet «courrier à l'attention du commissaire enquêteur pour le projet d'élaboration du PLU de Soussans».

Le public pourra être reçu par le commissaire-enquêteur à la mairie de Soussans, sans rendez-vous aux jours et heures suivants :

- mardi 10 juin de 09h à 12h
- samedi 21 juin de 09h à 12h
- mercredi 02 juillet de 09h à 12h
- vendredi 11 juillet de 13h à 17h

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront publiés sur le site internet de la commune.

Au terme de cette enquête, le conseil municipal approuvera le projet d'élaboration du PLU arrêté, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

Le Maire,

Karine PALIN

Le 19 mai 2025

L25EJ25907



Date de parution : 12 juin 2025



**COMMUNE DE SOUSSANS  
PROJET D'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME  
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Par arrêté du 19 mai 2025, le maire de la commune de Soussans a prononcé l'ouverture de l'enquête publique portant sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de SOUSSANS du mardi 10 juin 2025 à 9h au vendredi 11 juillet 2025 à 17h.

Monsieur Nicolas SOUCHAUD, Chef de projet immobilier, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal administratif de Bordeaux.

Le dossier complet du projet d'élaboration du PLU sera mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet de la mairie à l'adresse suivante :

<https://www.soussans.fr/>

Le dossier papier est consultable par le public à la Mairie de Soussans - 16 route de Pauillac - 33460 SOUSSANS aux horaires d'ouverture au public :

- Lundi, mardi, jeudi et vendredi : de 10h30 à 12h et de 15h à 17h15
- Mercredi et samedi : de 10h30 à 12h

Chacun pourra prendre connaissance du dossier d'élaboration et consigner ses observations, soit :

- sur le registre d'enquête ;
- les adresser par écrit à Monsieur le commissaire-enquêteur en mairie de Soussans ;
- les adresser par courrier électronique à [mairie@soussans.fr](mailto:mairie@soussans.fr), avec la mention en objet «courrier à l'attention du commissaire enquêteur pour le projet d'élaboration du PLU de Soussans».

Le public pourra être reçu par le commissaire-enquêteur à la mairie de Soussans, sans rendez-vous aux jours et heures suivants :

- mardi 10 juin de 09h à 12h
- samedi 21 juin de 09h à 12h
- mercredi 02 juillet de 09h à 12h
- vendredi 11 juillet de 13h à 17h

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront publiés sur le site internet de la commune.

Au terme de cette enquête, le conseil municipal approuvera le projet d'élaboration du PLU arrêté, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

Le Maire,

Karine PALIN

Le 19 mai 2025

L25EJ29730

 Vier chez votre marchand de journaux ou sur SudOuest.fr !  Plus d'infos X

## ANNONCES LÉGALES

RETRouvez toutes les annonces légales diffusées dans le Sud-Ouest

 PUBLIÉE LE 23/05/2025

AVIS ADMINISTRATIFS ET JUDICIAIRES

GIRONDE

### COMMUNE DE SOUSSANS

16 ROUTE DE PAUILLAC  
33460  
SOUSSANS  
GIRONDE

Commune de Soussans

### AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

#### Projet d'élaboration du plan local d'urbanisme

Par arrêté du 19 mai 2025, le maire de la commune de Soussans a prononcé l'ouverture de l'enquête publique portant sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Soussans

**du mardi 10 juin 2025 à 9 h 00 au vendredi 11 juillet 2025 à 17 h 00. M. Nicolas SOUCHAUD,**

Chef de projet immobilier, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal administratif de Bordeaux.

Le dossier complet du projet d'élaboration du PLU sera mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet de la mairie à l'adresse suivante :

<https://www.soussans.fr> Le dossier papier est consultable par le public à la Mairie de Soussans, 16 route de Pauillac, 33460 Soussans aux horaires d'ouverture au public :

- Lundi, mardi, jeudi et vendredi : de 10 h 30 à 12 h 00 et de 15 h 00 à 17 h 15 ; • Mercredi et samedi : de 10 h 30 à 12 h 00.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier d'élaboration et consigner ses observations, soit :

- sur le registre d'enquête ;
- les adresser par écrit à Monsieur le commissaire-enquêteur en mairie de Soussans ;
- les adresser par courrier électronique à [mairie@soussans.fr](mailto:mairie@soussans.fr), avec la mention en objet « courrier à l'attention du commissaire enquêteur pour le projet d'élaboration du PLU de Soussans ».

Le public pourra être reçu par le commissaire-enquêteur à la mairie de Soussans, sans rendez-vous aux jours et heures suivants :

- mardi 10 juin de 09h 00 à 12 h 00 ;
- samedi 21 juin de 09 h 00 à 12 h 00 ;
- mercredi 02 juillet de 09 h 00 à 12 h 00 ; • vendredi 11 juillet de 13 h 00 à 17h 00.

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront publiés sur le site internet de la commune.

Au terme de cette enquête, le conseil municipal approuvera le projet d'élaboration du PLU arrêté, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

Le Maire, Karine PALIN. Le 19 mai 2025.

## ANNONCES LÉGALES

RETRouvez toutes les annonces légales diffusées dans le Sud-Ouest

Publiée le 12/06/2025

AVIS ADMINISTRATIFS ET JUDICIAIRES

GIRONDE

### COMMUNE DE SOUSSANS

16 ROUTE DE PAUILLAC  
33460  
SOUSSANS  
GIRONDE

Commune de Soussans

### AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

#### Projet d'élaboration du plan local d'urbanisme

Par arrêté du 19 mai 2025, le maire de la commune de Soussans a prononcé l'ouverture de l'enquête publique portant sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Soussans

**du mardi 10 juin 2025 à 9 h 00 au vendredi 11 juillet 2025 à 17 h 00. M. Nicolas SOUCHAUD,**

Chef de projet immobilier, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal administratif de Bordeaux.

Le dossier complet du projet d'élaboration du PLU sera mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet de la mairie à l'adresse suivante : <https://www.soussans.fr/> Le dossier papier est consultable par le public à la Mairie de Soussans, 16 route de Pauillac, 33460 Soussans aux horaires d'ouverture au public :

- Lundi, mardi, jeudi et vendredi : de 10 h 30 à 12 h 00 et de 15 h 00 à 17 h 15 ;
- Mercredi et samedi : de 10 h 30 à 12 h 00.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier d'élaboration et consigner ses observations, soit :

- sur le registre d'enquête ;
- les adresser par écrit à Monsieur le commissaire-enquêteur en mairie de Soussans ;
- les adresser par courrier électronique à [mairie@soussans.fr](mailto:mairie@soussans.fr), avec la mention en objet « courrier à l'attention du commissaire enquêteur pour le projet d'élaboration du PLU de Soussans ».

Le public pourra être reçu par le commissaire-enquêteur à la mairie de Soussans, sans rendez-vous aux jours et heures suivants :

- mardi 10 juin de 09h 00 à 12 h 00 ;
- samedi 21 juin de 09 h 00 à 12 h 00 ;
- mercredi 02 juillet de 09 h 00 à 12 h 00 ; • vendredi 11 juillet de 13 h 00 à 17h 00.

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront publiés sur le site internet de la commune.

Au terme de cette enquête, le conseil municipal approuvera le projet d'élaboration du PLU arrêté, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

Le Maire, Karine PALIN. Le 19 mai 2025.

L'annonce sur le site numérique Notre Territoire du 23 mai 2025  
<https://www.notre-territoire.com/enquete/369222>



The screenshot shows the 'Notre territoire' website with the following details:

- Header:** 'Notre territoire' logo, navigation menu with links to 'QUI SOMMES NOUS', 'NOS SOURCES', 'NOS SYNTHÈSES', 'ACTUALITÉS', 'FAQ', and a user icon.
- Breadcrumbs:** Accueil - Nouvelle-Aquitaine - Gironde - Projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU)
- Text:** 'Urbanisme et aménagement | Parue dans la presse le 23 mai 2025  
Source : [Notre-territoire.com](#), Sud Ouest/Edition de Bordeaux Rive Gauche, Source : [Notre-territoire.com](#)'
- Title:** 'PROJET D'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)'
- Location:** Soussans (with a small map icon)
- Category:** 'Urbanisme et aménagement'
- Right side:** Social sharing icons for heart and warning triangle.

## AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Organisme demandeur : COMMUNE DE SOUSSANS

L2gEJ2sg07 Commune de SOUSSANS projet d'élaboration du plan local d'urbanisme Avis d'enquête publique Par arrêté du **19 mai 2025**, le maire de la commune de Soussans a prononcé l'ouverture de l'enquête publique portant sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de SOUSSANS du **mardi 10 juin 2025** à 9h au **vendredi 11 juillet 2025** à 17h.

Monsieur Nicolas SOUCHAUD, Chef de projet immobilier, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal administratif de Bordeaux. Le dossier complet du projet d'élaboration du **PLU** sera mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet de la mairie à l'adresse suivante : <https://www.soussans.fr/>. Le dossier papier est consultable par le public à la Mairie de Soussans 16 route de Paillac 33460 SOUSSANS aux horaires d'ouverture au public : Lundi, mardi, jeudi et vendredi : de 10h30 à 12h et de 15h à 17h15 Mercredi et samedi : de 10h30 à 12h Chacun pourra prendre connaissance du dossier d'élaboration et consigner ses observations, soit : sur le registre d'enquête ; les adresser par écrit à Monsieur le commissaire-enquêteur en mairie de Soussans ; les adresser par courrier électronique à [mairie@soussans.fr](mailto:mairie@soussans.fr), avec la mention en objet 'courrier à l'attention du commissaire enquêteur pour le projet d'élaboration du **PLU** de Soussans'.

Le public pourra être reçu par le commissaire-enquêteur à la mairie de Soussans, sans rendez-vous aux jours et heures suivants : **mardi 10 juin de 9h à 12h samedi 21 juin de 9h à 12h mercredi 02 juillet de 9h à 12h vendredi 11 juillet de 13h à 17h** Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront publiés sur le site internet de la commune. Au terme de cette enquête, le conseil municipal approuvera le projet d'élaboration du **PLU** arrêté, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

Le Maire, Karine PALIN Le **19 mai 2025**

[Lire ...](#)

Territoires concernés : [soussans](#)



L'annonce commune de Soussans sur [facebook](#)  
1<sup>ère</sup> publication le 26 mai 2025



**Publication de Mairie de Soussans**

**Mairie de Soussans** 26 mai · [Voir](#)

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE - Portant sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de SOUSSANS - du 10/06/25 à 9h au 11/07/25 à 17h  
Un flyer avec des informations détaillées concernant les modalités de l'enquête sera distribué très prochainement dans les boîtes aux lettres des habitants de Soussans 🏠

2<sup>ème</sup> publication le 7 juillet 2025 [facebook](#)



**Publication de Mairie de Soussans**

**Mairie de Soussans** 7 juillet · [Voir](#)

RAPPEL!! AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE - Portant sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de SOUSSANS - du 10/06/25 à 9h au 11/07/25 à 17h  
Dossier complet disponible sur <https://www.soussans.fr/> 🏠

*Avis d'enquête distribué dans toutes les boîtes aux lettres  
de la commune de Soussans*

## **AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE**

### **Portant sur le projet d'élaboration du plan local d'Urbanisme de SOUSSANS**

Affichage administratif conformément à l'article R 123-9  
du code de l'environnement.

Par arrêté municipal du 19 mai 2025, le Maire de SOUSSANS a ordonné l'ouverture de l'enquête publique portant sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de SOUSSANS.

**du 10 juin 2025 à 9h00 au 11 juillet 2025 à 17h00**

Le dossier pourra être consulté à la mairie aux horaires habituels d'ouverture au public :

- Lundi, mardi, jeudi et vendredi : de 10h30 à 12h00 et de 15h00 à 17h15
- Mercredi et samedi : de 10h30 à 12h00

ou sur le site internet de la ville : <https://www.soussans.fr/>

Pendant la durée de l'enquête, les personnes intéressées pourront prendre connaissance du dossier et consigner leurs observations soit :

- sur le registre d'enquête disponible en mairie de Soussans ;
- les adresser par écrit à Monsieur le commissaire enquêteur en mairie de Soussans ;
- les adresser par courrier électronique, avec la mention en objet « courrier à l'attention du commissaire enquêteur pour le projet d'élaboration du PLU de Soussans », à l'adresse e-mail suivante : [mairie@soussans.fr](mailto:mairie@soussans.fr)

Monsieur Nicolas SOUCHAUD est désigné comme Commissaire Enquêteur par le Tribunal Administratif de Bordeaux. Il se tiendra à disposition du public à la mairie de Soussans :

- Le mardi 10 juin de 09h00 à 12h00
- Le samedi 21 juin de 09h00 à 12h00
- Le mercredi 02 juillet de 09h00 à 12h00
- Le vendredi 11 juillet de 13h00 à 17h00

À l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Mairie de Soussans pendant un an et pourront être obtenus sur simple demande adressée à Madame le Maire.

Le projet de déclaration d'élaboration du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête, fera ensuite l'objet d'une approbation par le conseil municipal.

Toutes informations peuvent être demandées à Madame le Maire de Soussans.

COURRIER ARRIVÉ LE

19 MARS 2025 - Z80

Bordeaux, le

13 MARS 2025

MAIRIE DE SOUSSANS

*Le Préfet de la Gironde*

à

*Madame la Maire de SOUSSANS*

**Objet : avis de l'État sur le projet de PLU arrêté**

**PI : Avis de synthèse des services de l'État et annexes**

Par courrier reçu le 24 décembre 2024, vous m'avez adressé pour avis le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU), arrêté par délibération du conseil municipal de Soussans le 23 novembre 2024.

L'élaboration du PLU a été prescrite par délibération du conseil municipal du 20 octobre 2020.

Au regard des objectifs affichés par la commune et des enjeux portés par l'État sur votre territoire, conformément à l'article R. 153-4 du Code de l'Urbanisme, je porte à votre connaissance l'avis de l'État que vous trouverez ci-joint.

Cette révision s'inscrit globalement dans les politiques de l'État en matière d'urbanisme et d'aménagement. Elle permettra d'améliorer sensiblement le document en vigueur et de supprimer des difficultés d'application du droit des sols.

Je souhaite néanmoins attirer votre attention sur les points particuliers ci-après qui font l'objet d'observations dans l'avis de l'État joint.

**Sur la gestion économe de l'espace**

Le rapport de présentation expose les capacités d'accueil du territoire. Votre commune ne s'engage pas dans une réduction forte de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

En effet, entre 2011 et 2021, la consommation d'ENAF a été de 5,3 hectares. Après application de la réduction de moitié de la consommation d'espaces sur la période 2021/2031, tout en appliquant une marge de +20% permise par la circulaire du 31 janvier 2025, cette consommation est ajustée à 2,6 hectares soit 2 hectares à vocation d'habitation et 0,6 hectare en vu de la réalisation d'un STECAL à destination touristique. Toutefois, entre 2021 et 2023, 2,6 hectares ont d'ores et déjà été consommés. La mise en œuvre du projet communal nécessite une consommation d'espaces NAF de 2,6 hectares (en sus des 2,6 hectares déjà consommés), entièrement dédiés à la consommation d'ENAF dans le projet de PLU. En outre, la commune souhaite mobiliser 4,7 hectares en densification d'urbanisation (zones UA et UB) pour la création d'habitat. **Dès lors, la consommation d'espaces autorisée à l'horizon 2031 est d'ores et déjà consommée.**

Par ailleurs, le projet d'énergies renouvelables relève partiellement d'une consommation d'espaces NAF soit plus de 5 hectares au minimum sur les 19,7 hectares tels que définis dans l'OAP associée.

Par conséquent, en l'état actuel de la législation et au regard des éléments présentés, les capacités foncières nettes identifiées en consommation ENAF dépassent largement les 2,6 ha mobilisables pour la décennie 2021/2031.

En effet, la Loi Climat et Résilience du 22/08/2021 définit l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050. La loi ZAN du 20/07/ 2023 tend à faciliter sa mise en œuvre en fixant une trajectoire de réduction progressive du rythme de consommation d'ENAF et d'artificialisation des sols avec une première étape qui consiste à réduire de moitié la consommation d'ENAF pour la décennie 2021-2031, par rapport à la consommation observée sur la décennie précédente. Une seconde étape qui consiste à fixer des objectifs de réduction de l'artificialisation nette des sols (objectifs quantitatifs et qualitatifs) par tranche de dix années, soit lors d'une deuxième tranche de 2031 à 2040, puis d'une troisième tranche de 2041 à 2050, au cours desquelles une trajectoire tendancielle de réduction de l'artificialisation doit permettre d'atteindre le « zéro artificialisation nette » (ZAN) en 2050 au niveau national.

La commune ne s'inscrit donc pas dans un cercle vertueux en ne traduisant pas une volonté claire de concilier développement urbain et préservation des ressources foncières.

#### Sur la prise en compte des risques

Les risques présents sur la commune sont globalement bien identifiés, toutefois, la prise en compte du risque incendie feu de forêt est insuffisante sur le traitement des interfaces forêt/urbanisation notamment dans le cadre de la création du STECAL (zone Nth) qui n'est pas propice à la diminution de ce risque eu égard aux difficultés liées à la défense incendie et de la réglementation en vigueur.

Des corrections sont à apporter au règlement de la zone Nth dans un souci de mise en conformité avec la réglementation en vigueur.

#### Sur la stratégie en termes de logements

L'hypothèse de croissance démographique retenue est de 1% par an soit l'hypothèse haute du SCOT pour les communes qualifiées comme « Bassin de vie sans centralité relais ». Au regard des besoins exogènes et endogènes de la population communale, le PLU fait état d'un besoin de 9 à 10 logements par an, soit un total de 130 logements supplémentaires à l'horizon 2034. Sur la commune, 9 logements

par an en moyenne ont été commencés entre 2021 et 2022. Ce besoin est donc ramené à une centaine de logements sur les dix prochaines années.

Il est regrettable que le PLU ne comporte pas d'autres secteurs d'OAP, notamment à vocation d'habitat, qui auraient permis de fixer une programmation hiérarchisée dans le temps, favorisant la diversification de l'offre de logements et de leur typologie (T1/T2/T3) au regard des besoins du territoire (peu d'offre locative et manque de petits logements adaptés aux populations jeunes et aux personnes âgées).

J'émet donc **un avis défavorable à votre projet de PLU**, dans l'attente de justifications complémentaires sur la consommation effective d'espaces, sur la prise en compte des interfaces forêt/urbanisation.

La remarque concernant le manque de diversification de logements, n'est en soi pas rédhibitoire, mais la création d'une OAP comme spécifié ci-dessus améliorerait l'offre proposée à la population.

Le sous-préfet de Lesparre-Médoc et les services de la DDTM restent à votre écoute pour vous apporter l'aide et le conseil qui vous seraient nécessaires afin de finaliser ce document.

Je vous rappelle également que, conformément aux dispositions de l'article L.153-23 du Code de l'Urbanisme, votre PLU et la délibération l'approuvant devront être publiées sur le géoportail de l'urbanisme afin d'être exécutoires.

Le Préfet,  
Étienne GUYOT

Copie : Sous-Préfet de Lesparre-Médoc

Lettre de Madame le Maire en réponse à l'avis  
de Monsieur le Préfet (DDTM) de la Gironde



Madame le Maire de SOUSSANS

à

Monsieur le Préfet de la Région Nouvelle  
Aquitaine  
Préfet de la Gironde

DDTM de la Gironde  
SUPEM/Unité Planification Réglementaire  
cité administrative  
BP 90  
33090 BORDEAUX cedex

SOUSSANS, le 14 avril 2025

LRAR n°1A 894 8476 9

**Objet :** Réponse sur l'avis de l'Etat sur le projet de PLU arrêté par la Commune de Soussans

Monsieur le Préfet de Gironde,

Par courrier reçu le 19 Mars 2025, vous m'avez adressé un avis défavorable pour le projet d'élaboration (et non de révision) du plan local d'urbanisme (PLU) de Soussans.

Suite à la réception de ce courrier, j'ai pris attaché auprès de Mr le Sous-Préfet de l'arrondissement de Lesparre Médoc et des services de la DTTM afin qu'ils m'accompagnent vers une issue favorable pour le projet de PLU de Soussans.

J'ai ainsi compris que deux points sont bloquants dans l'avis rendu par vos soins.

- Le premier point concerne la gestion de l'espace NAF notamment pour la mise en œuvre d'un projet de pôle de production d'énergies renouvelables (électricité et gaz).

Il apparaît que ce point pourrait être levé suite à l'avis favorable rendu par le SYSDAU, lors de la séance du 12 mars dernier.

Cette délibération accompagne le courrier que je vous adresse et indique les éléments suivants :

- En page 3 : "La création d'un pôle de développement d'ENR (solaire et biomasse), de cette importance » est compatible avec les orientations du SCoT en vigueur, notamment l'orientation « F2. Favoriser la production décentralisée d'énergies renouvelables et de récupération », dans le dispositif réglementaire actuel.
- En page 4 : "Les dispositifs de solidarité territoriale du point de vue de la consommation d'ENAF, évoqués dans le rapport de présentation seront à construire au niveau de l'intercommunalité une fois le SCoT (en cours de révision) approuvé ».

- En synthèse, la délibération admet, page 4, que "Le projet du PLU de Soussans apporte une réponse circonstanciée aux besoins locaux en matière de logements en inscrivant strictement ces nouvelles constructions au cœur du tissu urbanisé. La création d'un pôle d'énergies renouvelables valorisant les ressources locales dans un site dédié et adapté répond aux orientations du SCOT. Le projet de PLU de Soussans est compatible avec les dispositions du SCOT de l'aire métropolitaine."

En outre, je me permets d'apporter les éléments suivants :

- 95% de la surface de la commune de Soussans sont couverts par des zones naturelles, naturelles protégées et agricoles.
- Je comprends que les dispositifs de la Loi Climat et Résilience au sein des documents de planification est fixée au 22 février 2028 pour les PLU.
- L'ensemble des personnes publiques associées que sont la CDPENAF, la chambre d'agriculture de la Gironde et le PNR Médoc ont donné un avis favorable à notre projet de PLU de Soussans.
- Il serait dommageable qu'un projet de pôle d'énergies renouvelables à l'échelle métropolitaine, implanté sur un site dégradé (ancienne carrière) et, porté par Bordeaux Métropole Energies depuis le 15 Juillet 2021, soit ajourné.

- Le second point concerne le risque incendie feux de forêt :

A ma connaissance, le futur PAC Incendie de Forêt n'est pas encore validé par vos soins et serait donc sans fondement juridique.

Néanmoins, je suis convaincue que le projet de PLU doit respecter le risque en vigueur concernant le risque d'incendie. Cet aspect sera clarifié au sein du règlement de notre PLU.

Concernant les points suivants qui ne sont pas bloquants, je suis également favorable à développer une OAP sur les commerces, d'une part, et une OAP sur des logements locatifs, d'autre part, grâce à la réhabilitation et l'aménagement d'un bâtiment communal en R+1 de 200 m<sup>2</sup> situé en Centre bourg. J'envisage aussi de réaliser une aire de co-voiturage de 6 places près du site du lavoir de Soussans (parking existant) en accès direct à la RD2.

Enfin, comme proposé Mr le Sous-Préfet, je me suis engagée à participer au plan d'action départemental de restauration de la sécurité au quotidien avec la gendarmerie.

J'espère pouvoir vous convaincre de la bonne foi et de la sincérité du projet de PLU porté par les élus de Soussans. Je reste, Monsieur le Préfet, à votre disposition pour tout éclaircissement nécessaire que je pourrai vous apporter.

Recevez, Monsieur le Préfet, l'expression de mon profond respect.

Le Maire

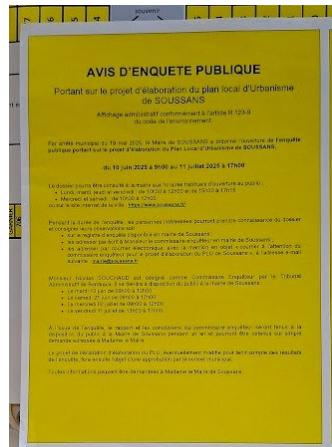



Karine PATIN

## Photos de l'affichage



Affiche sur tableau en mairie et à l'école publique



Affiche dans locaux Mairie

*Certificat d'affichage de la Mairie de SOUSSANS*



**Projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)  
de SOUSSANS**

**Enquête publique**

**Certificat d'affichage de l'avis d'enquête**

Le Maire de la commune de SOUSSANS certifie que l'avis d'enquête relatif à l'ouverture de l'enquête publique sur le projet susvisé, a été publié par voie d'affichage aux emplacements réservés pour les communications officielles, 15 jours au moins avant le début de l'enquête,  
soit à partir du : 26 mai 2025

et maintenu pendant toute la durée de celle-ci, soit jusqu'au 12 juillet 2025.

Fait à SOUSSANS,

Le 15 juillet 2025

Le Maire,



Mairie de SOUSSANS - 16 route de Pauillac 33460 SOUSSANS  
05 57 88 33 04  
[mairie@soussans.fr](mailto:mairie@soussans.fr)

Le 5 février 2026

## ENQUÊTE PUBLIQUE

*Projet  
 d'élaboration du plan local d'urbanisme  
 de la commune de SOUSSANS*

## BORDEREAU D'ENVOI

Désignation des pièces	Nombre de pièces	Observations
✓ Rapport du Commissaire Enquêteur accompagné de ses conclusions et de son avis, avec :	2	<i>Dossier établi conformément aux directives de l'arrêté de Mme le Maire de Soussans en date du 19 mai 2025</i>
• L'arrêté de Mme. le Maire en date du 19 mai 2025	1	_____
• Un registre d'enquête publique mis en place à la Mairie de Soussans	1	<i>Transmis pour attribution, conformément à l'arrêté.</i>
• Copies des Journaux portant l'annonce de l'enquête :	2	_____
▪ Le journal Sud-Ouest du 23 mai et du 12 juin 2025.		
▪ Le journal les Échos Judiciaires Girondins du 23 mai et du 12 juin 2025	2	_____
✓ Tableau de Synthèse des observations du public	1	<i>Accusé de réception</i>
✓ Procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur	1	<i>à retourner au commissaire enquêteur, éventuellement par courriel :</i>
✓ Mémoire en réponse de l'Autorité Administrative	1	
✓ Dossier d'enquête publique mis à la disposition du public à la Mairie de Soussans	1	
✓ Un certificat d'affichage	1	
Total =	13	<i>Reçu le :</i>  <i>Cachet signature</i>

*Nota : Le rapport du Commissaire enquêteur a été transmis par voie dématérialisée le 6 février 2026*

Destinataire :  
 Mairie de SOUSSANS

*Le Commissaire Enquêteur  
 Jean Daniel ALAMARGOT*