

## Elaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME



**Dossier approuvé**

**>> Pièce 0 : Procédure**

Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	20/10/2020	22/11/2024	18/05/2026
<i>Le Maire</i>			



## **1. Délibération de Prescription de l'élaboration du PLU**

**EXTRAIT**  
**DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**DU CONSEIL MUNICIPAL**

**N° DEL-20102020-7**

**DECISION D'ELABORATION D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME**

**RAPPORTEUR : Mme Karine PALIN**  
**Maire**

**Nombre de Conseillers en exercice : 19**

**Date de convocation : 16/10/2020**

**Présents : 15**

**Secrétaire de séance : France MARTINI**

**Votants : 18**

L'an deux mille vingt, le vingt octobre, à vingt heures et trente minutes, le Conseil Municipal de la commune de SOUSSANS, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Karine PALIN, Maire.

NOM	PRESENT	EXCUSE	POUVOIR
PALIN Karine	X		
GOFFRE Jean-Claude	X		
MAURIN Annette		X	Karine PALIN
CROUAIL Jean-Pierre	X		
RAMPNOUX Chantal	X		
SORBIER Jean-Charles	X		
MARTINI France	X		
MILLET Maryse	X		
POUILLET Patrice	X		
CHAUMEIL Arnaud	X		
CRAVIOTTO Stéphane		X	
OLLIVOT Christelle	X		
FONSECA Rose-Marie	X		
JAROUSSEAU Nicolas	X		
CHEVALIER Nadia	X		
DHERS Frédéric		X	Jean-Charles SORBIER
LECCA Audrey		X	Chantal RAMPNOUX
LAURAND Gaëtan	X		
CLAUZEL Alexia	X		

Accusé de réception en préfecture  
033-213305170-20201020-DEL-20102020-7-  
DE  
Date de télétransmission : 26/10/2020  
Date de réception préfecture : 26/10/2020

Karine PALIN, Maire, rappelle au Conseil Municipal que la commune est actuellement soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU) en matière d'autorisations du droit des sols. Ceci implique notamment l'obtention de l'avis conforme de la Préfète avant de statuer sur les dossiers.

Karine PALIN présente l'intérêt pour la commune de se doter d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin d'actualiser l'affectation des sols, organiser l'espace pour optimiser le développement harmonieux de la commune et être compétente pour répondre aux demandes d'autorisation du droit des sols.

Après avoir entendu l'exposé du Maire, le Conseil Municipal,

Vu le code de l'Urbanisme ;

Vu le schéma de cohérence territoriale de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé ;

Après en avoir délibéré,

**DECIDE à l'unanimité**

1. L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal, conformément aux articles L.153-8 et suivants et R.153-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, en vue de :

- 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 de qualité pour toutes les tranches d'âge 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'équipements adaptés ;
- protéger les espaces naturels ;
- reconnecter les quartiers avec le cœur du village ;

Accusé de réception en préfecture 033-213305170-20201020-DEL-20102020-7- DE Date de télétransmission : 26/10/2020 Date de réception préfecture : 26/10/2020
---

2. La création d'une commission municipale d'urbanisme en charge du projet  
composée comme suit :

- Karine PALIN
- Jean-Claude GOFFRE
- Annette MAURIN
- Jean-Pierre CROUAIL
- Patrice POUILLET
- Rose-Marie FONSECA

3. La consultation et l'association des personnes publiques suivantes, en application des articles L.153-11 et suivants et R.153-2 et suivants du Code de l'Urbanisme :

- La Préfète de la Région Nouvelle-Aquitaine, Préfète du département de la Gironde ;
- La Direction Départementale des Territoires et de la Mer
- Le Président du Conseil Départemental de la Gironde
- Le Président du Conseil Régional de la Nouvelle-Aquitaine
- Le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie territoriales,
- Le Président de la Chambre des Métiers
- Le Président de la Chambre d'Agriculture
- Le représentant de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains
- Les Maires des communes limitrophes (ARCINS, MOULIS EN MEDOC, MARGAUX-CANTENAC et AVENSAN)
- Le Président de la Communauté des Communes MEDOC ESTUAIRE
- Le Président de la Communauté de Communes LA MEDULIENNE
- Le Président du Syndicat Mixte des Bassins Versants des Jalles du Cartillon et de Castelnau
- Le Président du SYSDAU chargé du suivi du SCOT
- Le Président de l'Agence de l'Eau Adour-Garonne chargé du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Accusé de réception en préfecture 033-213305170-20201020-DEL-20102020-7- DE Date de télétransmission : 26/10/2020 Date de réception préfecture : 26/10/2020
---

- Le Président de l'Institut National des Appellations d'Origine
- Le Président du l'ODG (Syndicat Viticole) de MARGAUX-CANTENAC
- Le Président du Parc Naturel Régional du Médoc
- Le Président du Centre National de la Propriété Forestière

4. La définition des modalités de concertation prévues par les articles L 103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme comme ci-dessous :

- Information du public par :
  - publication dans les presses locales
  - affichage
  - information dans les boîtes aux lettres des habitants
  - publication sur le site internet de la commune
  - publication sur le réseau social Facebook de la commune
  - tenue de réunions publiques

**DESIGNE** le Maire pour signer toute convention qui serait nécessaire à la mise à disposition des services de l'État et la charge de solliciter le soutien financier de l'État, du Département ou toute autre collectivité susceptible d'y contribuer

**DEMANDE** la consultation de plusieurs Cabinets d'urbanisme afin de confier au mieux-disant la réalisation du projet.

La présente délibération :

- produira ses effets juridiques dès l'accomplissement de l'ensemble des formalités d'affichage et de publicité ci-dessous, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme :
  - notification aux personnes publiques désignées au n° 3 ci-dessus
  - affichage en Mairie durant un mois et publication dans un journal diffusé dans le département
- se substitue à la délibération N° DEL-30112015-3 du 30 novembre 2015 portant même objet.



Pour extrait certifié conforme  
SOUSSANS, le 21/10/2020  
Le Maire,

Karine PALIN

Accusé de réception en préfecture 033-213305170-20201020-DEL-20102020-7-DE Date de télétransmission : 26/10/2020 Date de réception préfecture : 26/10/2020
---

## **2. Débat sur les orientations générales du PADD**



**EXTRAIT**  
**DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**DU CONSEIL MUNICIPAL**

**N° DEL-24042023-1**

**DEBAT RELATIF AU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Rapporteur : Mme Karine PALIN  
Maire**

**Nombre de Conseillers en exercice : 18**  
**Présents : 12**  
**Votants : 16 dont 4 pouvoirs**

Le 24 avril 2023 à 20 heures 30 minutes, le Conseil Municipal de la commune de SOUSSANS, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Karine PALIN, Maire.

Date de convocation : 18/04/2023  
Secrétaire de séance : Christelle OLLIVOT

<b>NOM</b>	<b>PRESENT</b>	<b>EXCUSE</b>	<b>POUVOIR</b>
PALIN Karine	X		
GOFFRE Jean-Claude	X		
MAURIN Annette	X		
CROUAIL Jean-Pierre		X	<b>Jean-Claude GOFFRE</b>
RAMPNOUX Chantal	X		
SORBIER Jean-Charles		X	<b>Nicolas JAROUSSEAU</b>
MILLET Maryse	X		
POUILLET Patrice		X	
CHAUMEIL Arnaud	X		
OLLIVOT Christelle	X		
FONSECA Rose-Marie	X		
JAROUSSEAU Nicolas	X		
CHEVALIER Nadia	X		
DHERS Frédéric		X	<b>Karine PALIN</b>
LECCA Audrey	X		
CLAUZEL Alexia		X	
DI NATALE Bruno	X		
BRUNET Sandrine		X	<b>Nadia CHEVALIER</b>

Karine PALIN, Maire, rappelle aux élus la délibération n° DEL-20102020-7 du 20 octobre 2020 portant décision d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

L'article L 151-2 du code de l'urbanisme dispose que les PLU comportent un projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Conformément à l'article L.151-7 du code de l'urbanisme, le PADD :

- Définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

- Définit les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

- Fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

En application de l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme, un débat a lieu au sein du Conseil Municipal, sur les orientations générales du PADD, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de PLU.

✕ A ce titre, le document établi par le Cabinet CREHAM et, annexé à la présente délibération, est soumis aux élus ce 24 avril 2023, avant sa présentation en réunion publique le 28 avril 2023.

Karine PALIN, Maire, expose les orientations déclinées dans le PADD en matière de :

### **1- Paysages et patrimoines bâtis :**

- Préserver les paysages identitaires phares et d'intérêt patrimonial
- Assurer une gestion paysagère qualitative des opérations urbaines à venir
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti

### **2- Habitat et organisation des espaces urbains**

- Conserver une dynamique de croissance démographique cohérente avec le caractère et le cadre de vie rural de la commune
- Prévoir une offre d'habitat adaptée à la croissance démographique retenue
- Tendre vers un développement résidentiel économe en foncier
- Renforcer la centralité du bourg
- Rationaliser les extensions urbaines
- Rechercher des continuités et des complémentarités entre les secteurs de constructions nouvelles et le tissu urbain existant

### **3- Equipement commercial et développement économique**

- Maintenir et renforcer les activités économiques de proximité
- Soutenir l'activité artisanale sur le territoire
- Assurer des conditions de maintien et de développement des activités agricoles sur le territoire
- S'engager sur le développement des énergies renouvelables en particulier dans les zones aux sols dégradés
- Valoriser les sites d'énergie renouvelable au travers d'axes pédagogiques
- Prévoir une réserve foncière en anticipation du développement du futur pôle d'énergies renouvelables

**Les objectifs chiffrés de modération de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain :** il s'agit de modérer l'impact des politiques d'urbanisme, d'équipements et d'activités artisanales sur les espaces agricoles, naturels et forestiers.

- Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) entre 2012 et 2022 : 7.2 ha (environ 0.65 ha par an en moyenne)
- Réduction globale d'au moins 45% des consommations ENAF, ce qui correspond à un maximum de 3.4 ha ENAF sur 10 ans.

A l'issue de cet exposé, il est demandé aux élus, de débattre sur le PADD, préalablement transmis, et dont les orientations générales sont présentées ci-dessus.

#### **Le Conseil Municipal,**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,  
Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment son article L 153-12,

Considérant les orientations proposées pour le PADD qui guideront l'élaboration des pièces réglementaires du Plan Local d'Urbanisme,

Entendu l'exposé de Karine PALIN, Maire, et après en avoir débattu,

#### **Décide :**

- o de prendre acte du débat qui s'est tenu ce jour, sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) du Plan Local d'Urbanisme tel qu'annexé à la présente délibération.

L'accomplissement de cette formalité autorise la mise en œuvre d'un sursis à statuer conformément aux dispositions de l'article L.153-11 du code de l'urbanisme :

*" L' autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du PADD".*

**Pour extrait certifié conforme,  
SOUSSANS, le 24/04/2023**

**La secrétaire de séance**

**Le Maire,**

**Christelle OLLIVOT**

**Karine PALIN**

#### **4- Préservation des terres et des sites agricoles**

- Préserver et reconnaître les terroirs viticoles de qualité, plantés ou non plantés
- Permettre le bon fonctionnement des exploitations agricoles/viticoles et préserver leurs capacités de développement (création de bâtiments...) en prévoyant des espaces suffisants autour des sièges et des bâtiments agricoles existants.
- Eviter le développement d'une urbanisation susceptible de créer des conflits entre les usages résidentiels et agricoles/viticoles (nuisances sonores, odeurs, traitements, circulation)

#### **5- Equipements et loisirs**

- Valoriser les sites d'équipements publics existants, développer l'offre en équipements et loisirs et créer des synergies entre eux

#### **6- Transports, déplacements et communications numériques**

- Sécuriser et améliorer les circulations et le stationnement dans le centre-bourg
- Sécuriser les traversées des quartiers de Tayac et Virefougasse
- Favoriser les déplacements piétons/doux
- Privilégier l'enfouissement des réseaux dans le centre-Bourg

#### **7- Préservation du patrimoine naturel et de la biodiversité**

- Assurer une protection forte des réservoirs de biodiversité
- Maintenir les corridors écologiques et éviter leur fragmentation
- Préserver les cours d'eau de trame bleue et leurs berges
- Assurer la continuité écologique des fossés dans les marais
- Préserver les zones humides et leurs fonctions
- Rétablir et préserver les fossés utiles et indispensables à l'écoulement des eaux
- Prendre en compte les éléments « naturels » existants (fossés, haies, bosquets...)

#### **8- Préservation de la ressource en eau**

- Améliorer la gestion des eaux usées et limiter les sources de pollution de la ressource en eau
- Garantir pour le territoire un approvisionnement en eau potable de qualité tout en préservant la ressource

#### **9- Préservation des biens et des personnes face au risque inondation**

- Préserver les biens et les personnes dans les zones exposées au risque inondation
- Limiter les phénomènes de ruissellement et réduire le risque inondation

#### **10- Transition énergétique et économies d'énergies**

- Encourager la conception bioclimatique des opérations d'ensembles et des bâtiments
- Conserver et valoriser la place du végétal dans les opérations d'aménagement urbain public, encourager la place du végétal dans les opérations d'aménagement privé pour limiter la formation d'îlots de chaleur.

## ANNEXE

### DEBAT RELATIF AU PADD

#### **Rose-Marie FONSECA**

Les constructions à étages engendrent des vis-à-vis qui sont sources de conflits de voisinage.

Proposition : se servir de cet argument pour refuser les constructions à étage.

Est-ce possible d'ajouter des zones commerciales après l'arrêt du PLU ?

Oui dans le cadre d'une procédure de modification.

#### **Nicolas JAROUSSEAU**

Peut-on refuser l'installation sur des terres agricoles d'un élevage dont la nature serait source de nuisances ?

Les extensions de constructions sont-elles possibles en zone agricole ?

Elles sont prévues dans le règlement. Les prescriptions sont différentes selon les zones.

#### **Rose-Marie FONSECA**

Drainage de parcelles agricoles prévu dans le PLU ?

Prise en compte de la valorisation des eaux grises ?

Le projet de méthanisation n'est-il pas à contre-courant des recommandations en matière de réduction de la consommation de gaz ?

Non car la production sera transformable en électricité le cas échéant.

#### **Arnaud CHAUMEIL**

Un terrain de 2 hectares peut-il être urbanisé malgré les restrictions de surfaces urbanisables ?

Oui si prévu au départ ou plus tard dans le cadre d'une procédure de révision.



**3. Délibération de Bilan de la concertation publique  
et d'Arrêt du projet de PLU**



**EXTRAIT**  
**DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**DU CONSEIL MUNICIPAL**

**N° DEL-23112024-8**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**BILAN DE LA CONCERTATION PUBLIQUE**  
**ET ARRÊT DU PROJET DE PLU**

**Rapporteur : Mme Karine PALIN**  
**Maire**

**Nombre de Conseillers en exercice : 18**  
**Présents : 13**  
**Votants : 18**

Le 23 novembre 2024 à 10 heures, le Conseil Municipal de la commune de SOUSSANS, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Karine PALIN, Maire.

Date de convocation : 18/11/2024  
Secrétaire de séance : Jean-Pierre CROUAIL

NOM	PRESENT	EXCUSE	POUVOIR
PALIN Karine	X		
GOFFRE Jean-Claude		X	Bruno DI NATALE
MAURIN Annette	X		
CROUAIL Jean-Pierre	X		
RAMPNOUX Chantal	X		
SORBIER Jean-Charles	X		
MILLET Maryse	X		
POUILLET Patrice		X	Nicolas JAROUSSEAU
CHAUMEIL Arnaud		X	Karine PALIN
OLLIVOT Christelle	X		
FONSECA Rose-Marie	X		
JAROUSSEAU Nicolas	X		
CHEVALIER Nadia	X		
DHERS Frédéric	X		
LECCA Audrey	X		
CLAUZEL Alexia		X	Christelle OLLIVOT
DI NATALE Bruno	X		
BRUNET Sandrine		X	Jean-Charles SORBIER

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L 151-1 et suivants, L 152-1 et suivants, L 153-1 et suivant et R 153-1 et suivants ;

VU les articles L 103-2 à L 103-4 et L 103-6 du code de l'urbanisme relatifs à la concertation ;

Vu la délibération n° DEL-20102020-7 du 20 octobre 2020 portant décision de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme et les modalités de concertation publique,

Vu la délibération n° DEL-24042023-1 du 24 avril 2024 portant débat relatif au projet d'aménagement et de développement durables (PADD),

Conformément aux articles L.103-2 à L.103-6 et L.600-11 du Code de l'urbanisme, le Conseil Municipal a délibéré sur les objectifs poursuivis et sur les modalités de la concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet de révision du PLU, les habitants et toutes les autres personnes concernées,

CONSIDERANT que la concertation publique s'est déroulée dans le respect des modalités fixées dans la délibération n° DEL-20102020-7 du 20 octobre 2020 et détaillées ci-dessous,

CONSIDERANT que ce bilan montre que les observations du public ont été examinées par la commune, sensible aux attentes et aux propositions des habitants, et qu'il a été recherché dans la mesure du possible, une adéquation entre les préoccupations formulées et les orientations du projet,

CONSIDERANT qu'il est nécessaire de tirer le bilan de la concertation pour permettre l'arrêt du projet de PLU,

Le PLU est conçu pour fournir le cadre juridique et réglementaire nécessaire à la mise en œuvre de projets qui s'inscrivent dans la dynamique d'une politique communale d'aménagement et de développement maîtrisé.

A ce titre, il est l'expression d'un projet politique, et est élaboré :

- Avec la population dans le cadre de la concertation,
- Avec les Personnes Publiques qui demandent à être associées lors de l'élaboration du projet.

Document global et prospectif, le PLU doit être à la portée de tous les citoyens. Cette lisibilité est liée à une procédure d'élaboration favorisant un dialogue, et à un contenu adapté à une meilleure compréhension du projet. C'est dans ce cadre que la concertation avec l'ensemble des acteurs a été définie et menée tout au long du processus de d'élaboration du projet du Plan Local d'Urbanisme, depuis sa prescription jusqu'à l'arrêt du projet

Les modalités de la concertation prévues par la délibération n° DEL-20102020-7 du 20 octobre 2020 ont ainsi été définies comme suit :

➤ Information du public par :

- La publication dans les presses locales ;
- L'affichage sur le panneau numérique de la commune et en mairie ;
- L'information dans les boîtes aux lettres des habitants ;
- La publication sur le site internet de la commune ;
- La publication sur le réseau social Facebook de la commune ;
- La tenue de réunions publiques.

Les modalités effectives de la concertation ont été diverses et se sont déroulées suivant les prescriptions de la délibération du Conseil Municipal en date du 20 octobre 2020 :

### **1. Publication dans les presses locales**

Des encarts et articles ont été publiés dans la presse locale :

- Le Journal du Médoc – 13 novembre 2020

### **2. Affichage**

La délibération du conseil municipal du 20 Octobre 2020 prescrivant l'élaboration du projet de Plan Local d'Urbanisme et définissant les modalités de la concertation a été affichée à la mairie.

De même, ont été affichés :

- un panneau d'exposition sur la procédure d'élaboration du PLU (schéma explicatif) et sur la définition d'un PLU,
- deux panneaux relatifs au diagnostic du territoire,
- un panneau d'exposition présentant les grandes orientations d'aménagement et de développement durable retenues pour le PADD.

### **3. Information dans les boites aux lettres des habitants**

Des informations ont été distribuées dans les boites aux lettres des habitants :

- Lettre du Conseil Municipal n°1 de janvier 2021
- Lettre du Conseil Municipal n°2 d'avril 2021
- Lettre du Conseil Municipal n°3 de janvier 2022
- Lettre du Conseil Municipal n°4 de juin 2022
- Lettre du Conseil Municipal n°5 de janvier 2023
- Lettre du Conseil Municipal n°6 de juin 2023
- Information sur la réunion publique de présentation du PADD du 28/04/2023
- Information sur la réunion publique de présentation du projet de PLU du 31/05/2024
- Lettre du Conseil Municipal n°7 de juillet 2024

### **4. Publication sur le site internet de la Commune**

Le site internet de la Commune a tenu informé la population de l'élaboration du PLU par le biais des différents articles :

- Publication des lettres du conseil municipal (cf. rubrique précédente)
- Information sur la réunion de présentation du PADD du 28/04/2023
- Projet de PADD présenté le 28/04/2023
- Information sur la réunion de présentation du projet de PLU du 31/05/2024
- Projet de PLU présenté le 31/05/2024

### **5. Publication sur les réseaux sociaux Facebook et Instagram de la Commune**

Les profils Facebook et Instagram de la Commune ont tenu informée la population de l'élaboration du PLU par le biais des différentes publications :

- Information sur la réunion publique de présentation du PADD du 28/04/2023,
- Information sur la réunion publique de présentation du PLU du 31/05/2024.

## 6. Réunion(s) publique(s)

Deux réunions publiques ont été organisées. La première pour évoquer le diagnostic et présenter le PADD, la deuxième pour présenter le projet réglementaire du PLU.

### La réunion publique du 28 avril 2023

Cette réunion publique a été organisée pour la phase diagnostic et PADD du PLU. Elle s'est déroulée le 28 avril 2023, à 18h30 à la salle des fêtes de Soussans.

Cette réunion publique a fait l'objet d'une publication sur les réseaux sociaux (facebook, instagram, d'un affichage sur le panneau numérique de la commune et d'un affichage en Mairie).

Cette réunion publique a permis de présenter à la population les motifs de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, les étapes de cette procédure et de rappeler les enjeux du territoire communal (évocation du diagnostic) et les orientations affichées du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

### La réunion publique du 31 mai 2024

Cette réunion publique a été organisée pour présenter les traductions réglementaires du projet de PLU. Elle s'est déroulée le 31 mai 2024, à 18h00 à la salle des fêtes de Soussans.

Cette réunion publique a fait l'objet d'une publication sur les réseaux sociaux (facebook, instagram), d'un affichage sur le panneau numérique de la commune et d'un affichage en Mairie.

Cette réunion publique a permis d'exposer la traduction réglementaire du PADD au sein des documents graphiques et du règlement des différentes zones prédéfinies (indication des zonages, dispositions réglementaires et graphiques, ...) et les étapes à venir dans la procédure d'élaboration du projet de PLU.

## 7. Registres de doléances / études des demandes

- Un registre de doléances est mis à disposition à l'accueil de la Mairie de Soussans depuis février 2022.
- D'autre part, un tableau de suivi des demandes (courriers, mails, appels téléphoniques, rendez-vous etc..) annexé à la présente délibération retrace l'historique de traitements des demandes des administrés.
- Les administrés concernés par les doléances ont été reçus par Madame le Maire pour étudier leurs demandes.

Cette concertation a ainsi constitué une démarche positive, permettant de sensibiliser les administrés au devenir de la commune, et de recueillir leurs préoccupations par l'intermédiaire de la réunion publique, ainsi que par leurs écrits.

A toute cette concertation, s'ajoute la concertation obligatoire avec les Services de l'Etat. Le projet de PLU est en effet élaboré en association avec les Services de l'Etat et les autres personnes publiques associées.

Après avoir entendu l'exposé de Karine PALIN, Maire, et après en avoir débattu,  
Le Conseil Municipal,

**DECIDE :**

- de tirer et d'approuver le bilan de la concertation tel qu'il a été présenté par Madame le Maire, en application de l'article L 103-6 du code de l'urbanisme .
- d'arrêter le projet de plan local d'urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- de soumettre le projet de plan local d'urbanisme arrêté pour avis, en application des articles L153-16 et 17 et 18 du code de l'urbanisme, aux personnes publiques associées à son élaboration, mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme.

**Pour extrait certifié conforme,  
SOUSSANS, le 23/11/2024**

**La secrétaire de séance**



**Jean-Pierre CROUAIL**

**Le Maire,**



**Karine PALIN**

ANNEXE 1 : exemples de mise en œuvre de modalités de concertation

ANNEXE 2 : tableau récapitulatif de concertation du projet de PLU

ANNEXE 3 : projet de PLU

**Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication.**

# ANNEXE 1 : exemples de mise en œuvre de modalités de concertation

Affichage : panneau de présentation du PADD



## Elaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME de SOUSSANS

Concertation  
publique



### Orientations d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme et de paysage

En matière de paysage et des patrimoine bâtis : préserver les paysages identitaires phares et d'intérêt patrimonial ; préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti

En matière d'habitat et d'organisation des espaces urbains : conserver une dynamique de croissance démographique cohérente avec le caractère et le cadre de vie rural de Soussans ; renforcer la centralité du bourg

En matière d'équipement commercial et de développement économique : maintenir et renforcer les activités économiques de proximité ; soutenir l'activité artisanale sur le territoire ; s'engager sur le développement des énergies renouvelables, en particulier dans les zones aux sols dégradés

En matière de préservation des terres et des sites agricoles : préserver et reconnaître les terroirs viticoles, plantés ou non plantés ; éviter le développement d'une urbanisation susceptible de créer des conflits entre les usages résidentiels et agricoles/ viticoles

En matière d'équipement et de loisirs : valoriser les sites d'équipements publics existants, développer l'offre en équipements et loisirs et créer des synergies entre eux

En matière de transports, déplacements et communications numériques : sécuriser et améliorer les circulations et le stationnement dans le centre-bourg ; sécuriser les traversées des quartiers Tayac et Virefougasse ; favoriser les déplacements piétons/doux

### Orientations de protection environnementale et des continuités écologiques

En matière de préservation du patrimoine naturel et de la biodiversité : assurer une protection forte et pérenne des réservoirs de biodiversité ; maintenir les corridors écologiques et éviter leur fragmentation ; préserver les cours d'eau, les zones humides et leurs fonctions ; rétablir et préserver les fossés utiles et indispensables

En matière de préservation de la ressource en eau : améliorer la gestion des eaux usées et limiter les sources de pollution de la ressource en eau ; garantir pour le territoire un approvisionnement en eau potable de qualité tout en préservant la ressource

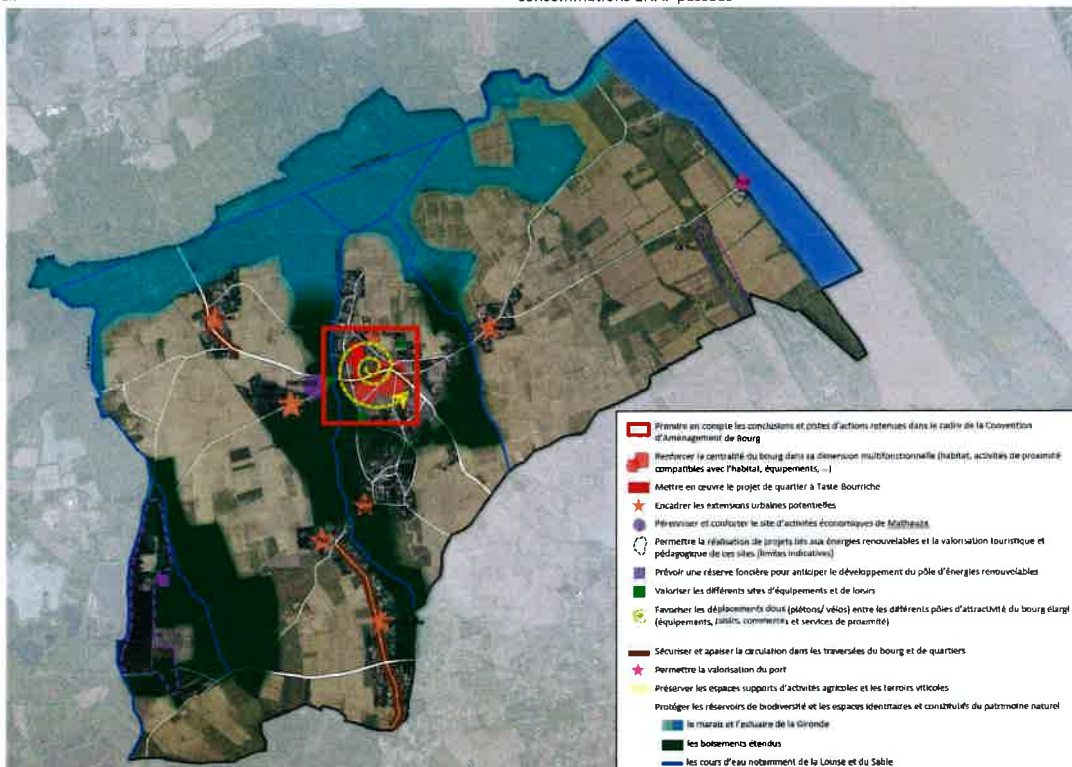
En matière de préservation des biens et des personnes face aux risque inondation : préserver les biens et les personnes dans les zones exposées au risque ; limiter les phénomènes de ruissellement et réduire le risque inondation

En matière de transition énergétique et d'économies d'énergies : encourager la conception bioclimatique des opérations d'ensemble et des bâtiments ; conserver et valoriser la place du végétal

### Objectifs chiffrés de modération de la consommation des espaces

Consommations d'espaces passées : environ 7,2 ha, dont 6,2 ha pour l'habitat multifonctionnel

Objectifs chiffrés de modération : réduction globale d'au moins 45% des consommations ENAF passées



Bureaux d'études : **créham** **bkm**

Accusé de réception en préfecture  
033-213305170-20241123-DEL-23112024-8-DE  
Date de télétransmission : 03/12/2024  
Date de réception préfecture : 03/12/2024

## Information du public dans les boîtes aux lettres (boitage)

### Exemple 1 : lettre du conseil municipal :

LETTRE DU CONSEIL MUNICIPAL DE SOUSSANS - Janvier 2023 - Edition #05

#### Rénovation de notre lavoir, perle du Médoc



La conservation de notre lavoir nécessitait la rénovation urgente de sa toiture qui a pu être réalisée fin décembre 2022.  
L'objectif final est de pouvoir retrouver la circulation de l'eau dans le lavoir comme par le passé afin de faire de ce site un lieu paisible où il fait bon se promener aux beaux jours.

Jean-Charles Sorbier, adjoint aux bâtiments communaux

#### Les petites actions au quotidien ...

Gérer une commune, c'est aussi la faire vivre et l'entretenir par des actions au quotidien comme la pose de radiateurs moins gourmands en énergie à la bibliothèque, l'uniformisation des clefs du groupe scolaire, le remplacement du lave-vaisselle de la restauration scolaire, les travaux d'assainissement pluvial rue de Vitrefougasse, la pose de 3 points lumineux solaires rue Plaque Saint-Blaise, l'installation de nouveaux placards à l'école, les animations à la restauration scolaire pour soutenir le cancer (Octobre rose) et l'équipe de France de Football (coupe du monde).

#### Q Zoom sur ...

##### 1. La CAB : Convention d'Aménagement de Bourg

En 2021, notre commune s'est engagée avec le département de la Gironde afin d'être accompagnée techniquement et financièrement pour sécuriser et restructurer son bourg. Le cabinet d'études Tournier Abeller de Paysages nous accompagne dans cette réalisation.

##### Quel est notre avancement ?

Sept-Oct 2021	Visites de Soussans avec le cabinet d'étude
Nov. 2021	Première rencontre avec les commerçants
Déc. 2021	Diagnostic des contraintes et des objectifs de la CAB
Déc. 2021	Proposition de scénarios d'aménagement et de sécurisation du bourg et demande d'enfouissement des réseaux
2023	Présentation du projet final lors des vœux de la municipalité et sur rendez-vous
	Début d'enfouissement des réseaux au bourg et programmation des travaux

Annette Maurin et Karine Palin

##### 2. Le PLU : Plan Local d'Urbanisme

##### Quel est notre avancement ?

2021	Diagnostic de notre territoire
2022	Choix d'aménagement de notre commune avec les restrictions imposées par la nouvelle loi climat et résilience du 22 août 2021.
2023	Une consultation publique est en cours, il vous faut vous manifester en mairie. Une présentation obligatoire du Projet D'aménagement Et De Développement Durable (PADDD) sera programmée.

Karine Palin

##### 3. Le nouveau quartier des Tastes-Bourriche

Par délibération du conseil municipal du 17 octobre 2022, 3 agences immobilières locales ont été reconnues pour gérer la vente des terrains communaux à construire en 2023. Vous pouvez vous renseigner en mairie.

##### Quel est notre avancement ?

14 mai 2022	Projet présenté aux riverains après une première rencontre en 2021
17 oct. 2022	Bornage du quartier par le géomètre
08 déc. 2022	Dépôt du Permis d'aménager
21 jan. 2023	Présentation du projet final lors des vœux de la municipalité et sur rendez-vous

Karine Palin et Annette Maurin

## LA LETTRE #05 DU CONSEIL MUNICIPAL DE SOUSSANS

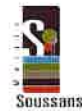
### Évènements municipaux à venir

- |                           |  |
|---------------------------|--|
| » Vœux de la municipalité | Samedi 21 Janvier à 11h<br>à la salle des fêtes  |
| » Repas des aînés         | Dimanche 5 mars 2023 à 12h<br>à la salle des fêtes<br>Des invitations seront envoyées<br>aux habitants de 65 ans et plus |

### Rappel

**Vous devez rentrer vos deux bacs de tri sélectif et de déchets ménagers après la collecte pour préserver l'environnement et la sécurité de tous.**

Jean-Claude Goffre, premier adjoint, à la sécurité et à l'environnement



#### Retrouvez

- Le site internet de la commune en cliquant ici sur l'icône <http://www.soussans.fr>
- Les photos de Soussans sur Instagram <https://www.instagram.com/soussans.fr/>
- Les informations générales de la commune sur son site <https://www.soussans.fr>



### Exemple 2 : information de réunion publique :



Soussans

## RÉUNION PUBLIQUE DE PRÉSENTATION DES GRANDS PRINCIPES DU PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SOUSSANS

**Vendredi 31 mai 2024 de 18h00 à 20h00**

**Salle des fêtes de SOUSSANS**



Le cabinet d'études créham en charge du PLU de Soussans viendra présenter et expliquer les grandes lignes du projet réglementaire du PLU : type de zone (zones urbaines/ agricoles, naturelles), grands principes de règlement, emplacements réservés prévus, Orientations d'Aménagement et de Programmation prévues, et outils de protection prévus (Espaces Boisés Classés, patrimoine bâti, patrimoine paysager).

Présenté par le Cabinet : **créham**

Accusé de réception en préfecture  
033-213305170-20241123-DEL-23112024-8-DE  
Date de télétransmission : 03/12/2024  
Date de réception préfecture : 03/12/2024

Publication sur le site internet de la Commune



Vous pouvez télécharger ici le diaporama des grands principes du projet de P.L.U. qui a été présenté publiquement le vendredi 31 mai 2024 à 18h00.



Vous pouvez télécharger ici le Plan d'Aménagement de Développement Durable de Soussans qui a été débattu en Conseil Municipal le 24 avril 2023 et présenté publiquement à la salle des fêtes le 28 avril 2023 à 18h30.

Les réunions publiques :

*La réunion publique du 28 avril 2023*



La réunion publique du 31 mai 2024



Registres de doléances / études des demandes



Accusé de réception en préfecture  
033-213305170-20241123-DEL-23112024-8-DE  
Date de télétransmission : 03/12/2024  
Date de réception préfecture : 03/12/2024

## ANNEXE 2 : tableau récapitulatif de concertation du PLU

Le tableau récapitulatif des demandes des administrés et leur traitement est joint à la présente délibération.



Annexe 2 - tableau récapitulatif concert

## ANNEXE 3 : dossier de projet de PLU (lien de téléchargement) composé de :



0\_Cartouche général\_Arrêt PLU.pdf



0\_Liste des pièces\_Arrêt PLU.pdf



0\_Procédure\_Arrêt P



Pièce 1a\_Rapport présentation\_Arrêt F



Pièce 1b\_Rapport présentation\_Arrêt F



Pièce 2\_PADD\_Arrêt PLU.pdf



Pièce 3\_Plan zonage\_Arrêt PLU.pdf



Pièce 4\_Règlement\_Arrêt F



Pièce 5\_Recueil patrimoine\_Arrêt PLI



Pièce 6\_OAP\_Arrêt PLU.pdf



Pièce 7.1\_SUP\_Arrêt PLU.pdf



Pièce 7.2\_Prescriptions acc



Pièce 7.3\_Zones risque plomb\_Arrêt I



Pièce 7.4\_Réseaux-schéma



Pièce 7.5\_Carte obligation débrous



Pièce 7.6\_Secteur info sols\_Arrêt PLU.pdf



Pièce 7\_Cartouche annexe\_Arrêt PLU.pdf

**Tableau récapitulatif de concertation pour l'élaboration du PLU de SOUSSANS**

Numéro	Nom de l'administré	Références cadastrales transmises	Objet de la demande	Observation CREHAM
1	M. CAMUS	NC	19/11/20 Mr CAMUS 2nd RDZ à vérifier - pas de courrier	Ne peut se prononcer sans objet défini et référence cadastrale
2	Famille LAUTREC	AL 240 - AL 250 - AL 245	PC refusé sous RNU hors PAU, dde zone constructible / mairie non favorable	Parcelles comprises dans le socle agricole, naturel et forestier à préserver au SCOT et éloignées des enveloppes urbaines du SCOT => Pas de justification réglementaire pour un classement en zone constructible
3	M. LADRA	B 513	Panneaux solaire au sol (rdv du 12/03/2021 - Karine) - OK	Le règlement peut autoriser et encadrer les panneaux solaires ou photovoltaïques au sol en terrains privés
4	Mme BARAN	AN 12	projet immo - rdv le 10/06/2022 - zone NP mairie non favorable - mail le 25/03/2023	Parcelle comprise dans le socle agricole, naturel et forestier à préserver au SCOT et parcelle éloignée des enveloppes urbaines du SCOT, parcelle comprise dans les enveloppes de zones humides du SAGE et dans un périmètre de ZNIEFF 1 => Pas de justification réglementaire pour un classement en zone constructible
5	Mme PERROY (Mme MARGUET)		Projet maison terre agricole (rdv du 05/03/2021 - Karine)	Ne peut se prononcer sans référence cadastrale
6	M. YVON - M. VEIS / La tayacal	AP-0518 AP-0323 AP-0324 AP-0322 AP-0331 AP-0515	rdv PC du 11/03/2021 - PC accordé construction OK	Autorisation du PC pris en compte
7	M. BASCAULES Château de Ma	AM 216 etc...	rdv le 01/04/2021 - projet photovoltaïque Mairie - OK	Projet compatible avec les orientations du PADD sur le développement des énergies renouvelables et la valorisation des zones aux sols dégradés
8	M. et Mme GARNIER Guillaume	AI 1070	dde changement en zone constructible - rdv le 18/10/2023 - rsvp comité pilotage : non favorable	Parcelle comprise dans les enveloppes urbaines du SCOT
9	M. GUIRAUD Laurent	AL 79 - AL 80	dde extension zone habitée - rdv le 5/09/23 - à voir (zone NP)	Parcelles comprises dans le socle agricole, naturel et forestier à préserver au SCOT et éloignées des enveloppes urbaines du SCOT, parcelles comprises dans les enveloppes de zones humides du SAGE => Pas de justification réglementaire pour un classement en zone constructible En revanche, les extensions de constructions existantes sont autorisées et encadrées dans le PLU
10	M. LANUSSE	AB 255	rdv 15/10/2021 - 12/08/2022 et 11/05/2023 aménagement de la place de la Mairie	L'aménagement de la Place de la Mairie se fait dans le cadre de la Convention d'Aménagement de Bourg

<b>11</b>	Mme CASTAGNON	AB 406	rdv 27/10/2021 projet de construction quartier Tastes	Parcelle comprise dans les enveloppes urbaines du SCOT
<b>12</b>	M. VIDEAU et Mme DUVERNE	AD 1199 - AD 1502 - AD 1503 - AD 1504 - AD 1505	rdv 04/11/2021 et 05/12/2022 terrains PLU - refus division sous RNU réseaux trop loin - mairie favorable si réseau pris en charge	Parcelles comprises dans le socle agricole, naturel et forestier à préserver au SCOT et éloignées des enveloppes urbaines du SCOT, parcelles comprises dans les enveloppes de zones humides du SAGE => Pas de justification réglementaire pour un classement en zone constructible
<b>13</b>	Mme DE CONINCK	AB 450 - AB 452	rdv 09/12/2021 - projet PLU + échange parcelles quartier des Tastes	Ne peut se prononcer sans objet défini
<b>14</b>	Mme LARGY Josiane	AB 148 - 149 - 150 et 151	rdv le 05/10/2021 pour l'urbanisme suite mail du 29/09/2021 rdv 17/11/2021 Bornage - Lesteyron - Section ex AB 148 à 155 (re divisées AB 684-AB 698-AB 697-AB 696) rdv le 7/06/24	Parcelles en frange des enveloppes urbaines du SCOT et non grévées par des contraintes environnementales.
<b>15</b>	Famille DAURY	AL 195 - AL 194	info future zone PLU - mail du 18/02/2022	Ne peut se prononcer sans objet défini
<b>16</b>	M. MIQUAU Joël	AM 184	La Cabaleyre panneaux photovoltaïques rdv 24/03/2022 - OK	Ne peut se prononcer sans objet défini
<b>17</b>	M. VINCENS Patrice tuteur de	AM 238	La Cabaleyre panneaux photovoltaïques rdv 12/05/2022 - OK	Ne peut se prononcer sans objet défini
<b>18</b>	Mme CAZAUX	AM 217	La Cabaleyre panneaux photovoltaïques rdv 29/03/2022 - OK	Ne peut se prononcer sans objet défini
<b>19</b>	Mme GOUEMONT - M. BERE	AN 100	rdv 19/04/2022 - CU refus et DP division sous RNU hors PAU mais PC accepté en 2022 (GIRAUDAUD)	Autorisation du PC pris en compte
<b>20</b>	M. RODRIGUEZ Anthony	AK79, 87 et 89	rdv 28/04/2022 - sans suite	Ne peut se prononcer sans objet défini
<b>21</b>	Mme PEREZ Patricia	AB 363?	rdv 25/07/2022 carte/PLU - sans objet désormais	Ne peut se prononcer sans objet défini
<b>22</b>	Mme DOMINGUEZ	AK 61	rdv 08/09/2022 - sans objet pour PLU (contentieux voisin)	Ne peut se prononcer sans objet défini
<b>23</b>	M. METREAU Jérôme	AK 431-AK 432-AK 433	dde en zone constructible (courriers/mails/doléance registre) + plusieurs rdv - comité pilotage non favorable	Parcelles comprises dans les enveloppes urbaines du SCOT Mais moitié arrière des parcelles comprises dans les enveloppes de zones humides du SAGE et totalité des parcelles comprises dans les corridors écologiques des milieux boisés de la trame verte et bleue sur Soussans répondant à l'orientation du PADD "maintenir globalement les ensembles boisés..." Parcelles ne grévant pas les consommation d'espaces => Justification réglementaire difficile pour un classement en zone constructible

<b>24</b>	Mme JIMENEZ Brigitte / FAURE Jeanne (dcd)	AI 491 AI 493		ddde zone constructible / mairie favorable AI 491 (en partie) pas AI 493	Parcelles en frange des enveloppes urbaines du SCOT et non grévées par des contraintes environnementales. Parcelle 491 comportant une habitation mais pouvant être divisée pour accueillir une autre construction. Parcelle 493 avec un petit cabanon => Justification réglementaire existante pour un classement en zone constructible de la parcelle 491. => Le classement de la parcelle 493 impacterait les consommations d'espaces du projet de PLU établi
<b>25</b>	M. ROBERT Gabriel	AB 633		rdv 21/10/2022 - projet les Tastes/Bourriche - sans objet PLU	Ne peut se prononcer sans objet défini
<b>26</b>	M. BAGUR	AB 403		rdv 21/10/2022 projet les Tastes/Bourriche - sans objet PLU	Ne peut se prononcer sans objet défini
<b>27</b>	M. SOURISCE	AI 938 - AI 951		rdv 05/11/2022 urbanisme PC 24 + renseignements PLU	Ne peut se prononcer sans objet défini
<b>28</b>	M. PORTET Nicolas	AN 39		rdv 10/11/2022 - vente terrain dde zonage - future zone UB PLU	Parcelle comprise dans les enveloppes urbaines du SCOT et s'insérant dans le quartier de Mathauza avec des parcelles construites de part et d'autre
<b>29</b>	M. BREANT Jean-Claude	AI 625		rdv 24/02/2023 - dde en zone constructible - mairie non favorable zone NP	Parcelle comprise dans le socle agricole, naturel et forestier à préserver au SCOT, parcelle comprise dans les enveloppes de zones humides du SAGE, parcelle comprise dans les corridors écologiques des milieux boisés de la trame verte et bleue sur Soussans répondant à l'orientation du PADD "maintenir globalement les ensembles boisés..." => Pas de justification réglementaire pour un classement en zone constructible
<b>30</b>	M. MEYRE Francis Indivision M. METREAU	AK 422 - 423		rdv avec Karine le 19/10/2022 - courrier 15/11/2022 - refus sous RNU AK 422- 423 hors PAU - rsvp comité de pilotage défavorable	Parcelles comprises dans les enveloppes urbaines du SCOT Mais arrière des parcelles comprises dans les enveloppes de zones humides du SAGE et totalité des parcelles comprises dans les corridors écologiques des milieux boisés de la trame verte et bleue sur Soussans répondant à l'orientation du PADD "maintenir globalement les ensembles boisés..." Parcelles impactant les consommations d'espaces => Justification réglementaire difficile pour un classement en zone constructible
<b>31</b>	M. MEYRE Francis Indivision M. METREAU	AK 430 - 431 - 432 - 433		rdv avec Karine le 19/10/2022 - courrier 15/11/2022 - rsvp comité de pilotage défavorable (cf. METREAU Jérôme)	Même observation que n°23

<b>32</b>	Mme NUNES Catherine		rdv 23/11/2022 PFAC - sans objet PLU	Ne peut se prononcer sans objet défini
<b>33</b>	M. DELORME	OB-0634 OB-0633 OB-0635 OB-0629 OB-0009	rdv 02/12/2022 - DP et PC refus sous RNU (PPRI) - contentieux en cours tribunal	Parcelles comprises dans le socle agricole, naturel et forestier à préserver au SCOT et éloignées des enveloppes urbaines du SCOT, parcelles comprises dans les enveloppes de zones humides du SAGE, parcelles comprises dans le périmètre du PPRI => Pas de justification réglementaire pour un classement en zone constructible
<b>34</b>	M. TROLY Benjamin	AI 386	dde zone constructible (registre doléance papier) - voir plus bas	Parcelle comprise dans les enveloppes urbaines du SCOT Parcelle boisée mais non comprise dans la trame verte et bleue de Soussans => Le classement de la parcelle 493 impacterait les consommations d'espaces du projet de PLU établi
<b>35</b>	M. TROLY Benjamin	AI 168- AI 410 - AI 411 - AI 407	dde zone constructible (registre doléance papier) - emplaced réservé V3 (AI/407) - zone naturelle AI 410 / 411	<u>Parcelle 168</u> : Parcelle comprise dans les enveloppes urbaines du SCOT Arrière de parcelle comprise dans les enveloppes de zones humides du SAGE Parcelle boisée non comprise dans la trame verte et bleue de Soussans mais repérée en tant que chenaie et boisement mixte faisant l'objet de protection dans le PLU (EBC)
<b>36</b>	M. DRAI James		rdv 24/01/2023 - dm renseignements PLU	<u>Parcelle 407</u> : Fait l'objet d'un emplacement réservé dans le PLU pour poursuivre l'aménagement du parc de la Bâche
<b>37</b>	Mme LAUTREC - OLÉDIE		rdv 24/01/2023 - renseignements PADD/PLU - zonage	Ne peut se prononcer sans objet défini et référence cadastrale
<b>38</b>	M. et Mme DUCLOUX	AI 500	rdv 03/03/2023 - zonage futur N - PLU	Ne peut se prononcer sans objet défini et référence cadastrale Parcelle comprise dans le socle agricole, naturel et forestier à préserver au SCOT et éloignée des enveloppes urbaines du SCOT => Pas de justification réglementaire pour un classement en zone constructible
<b>39</b>	M. GONZALEZ	AI 398	future zone UB PLU	Parcelle incluse dans l'enveloppe bâtie du quartier Bessan, se positionnant en dent creuse
<b>40</b>	Mme GASTAUD Josiane	AB 79	dde zone constructible / rsvp mail : futur classement en zone naturelle protégée	Parcelle comprise dans le socle agricole, naturel et forestier à préserver au SCOT et éloignée des enveloppes urbaines du SCOT Parcelle comprise dans les enveloppes de zones humides du SAGE => Pas de justification réglementaire pour un classement en zone constructible

<b>41</b>	Mme AUBIN	AN 87 AN 265	rdv téléphonique 24/03/23 - future zone N PLU	Parcelle 87 : Parcelle comprise dans le socle agricole, naturel et forestier à préserver au SCOT et éloignée des enveloppes urbaines du SCOT Parcelle partiellement comprise dans les enveloppes de zones humides du SAGE => Pas de justification réglementaire pour un classement en zone constructible
<b>42</b>	NUNES Frédéric	AO 503 - 505 - 501 - 499	division en vue de construire - future zone UB PLU	Parcelle 265 : Parcelle comprise dans les enveloppes urbaines du SCOT et non grévée par des contraintes environnementales Parcelles ne grévant pas les consommations d'espaces
<b>43</b>	TROLY Benjamin	AI 741 -742	Refus sous RNU hors PAU - future zone UB PLU	Parcelle incluse dans l'enveloppe bâtie du quartier Tayac et dans les enveloppes urbaines du SCOT
<b>44</b>	Mme NUNES	AO 582 - 584 - 587 - 578	Refus sous RNU hors PAU - ok future zone UB PLU	Parcelle incluse dans l'enveloppe bâtie du quartier Pez et dans les enveloppes urbaines du SCOT
<b>45</b>	BARRAUD Stéphane	zone AD 1423 à 1495	Refus sous RNU hors PAU (2017) - ok future zone UB PLU	Parcelles en frange des enveloppes urbaines du SCOT et non grévées par des contraintes environnementales. Parcelles ne grévant pas les consommations d'espaces
<b>46</b>	Mme COUMES	AK 816 - AK 823 - AK 822 - AK 821	reçu en mairie pas de courrier - dde terrains en zone constructible - rsvp comité pilotage défavorable	Parcelles comprises dans les enveloppes urbaines du SCOT et non grévées par des contraintes environnementales Parcelles comprises dans les enveloppes urbaines du SCOT et non grévée par des contraintes environnementales => Le classement de la parcelle 493 impacterait les consommations d'espaces du projet de PLU établi
<b>47</b>	M. GARRABOS Alain	AK 935	reçu en mairie + courrier 02/06/2023 - dde classement en zone constructible - comité pilotage favorable	Parcelles comprises dans les enveloppes urbaines du SCOT et non grévée par des contraintes environnementales
<b>48</b>	UHLMANN James	AL 76	courrier le 26/06/2023 -reçu en mairie 03/06/2024 - projet cabanes en bois - intégré zone Nth	Parcelle comprise dans le socle agricole, naturel et forestier à préserver au SCOT et éloignée des enveloppes urbaines du SCOT Le projet d'hébergement touristique peut être pris en compte via l'inscription d'un STECAL
<b>49</b>	DECONS Ariette	AK 621, 622, 623, 624 et 625	courrier le 5/07/2023 + rdv le 11/09/2023 - dde passage partie en zone constructible - comité pilotage favorable - intégré V3	Parcelles en frange des enveloppes urbaines du SCOT et en situation de dent creuse car parcelles bâties de part et d'autre. Parcelles non grévées par des contraintes environnementales. Parcelles ne grévant pas les consommations d'espaces

50	M. et Mme MARGUET	AL 63	courrier le 11/07/2023 - passer en zone constructible / zone NP - attente rsyp (mail du 17/07/2023)	Parcelle comprise dans le socle agricole, naturel et forestier à préserver au SCOT et éloignées des enveloppes urbaines du SCOT, parcelle comprise dans les enveloppes de zones humides du SAGE, parcelle comprise dans les réservoirs de biodiversité des milieux boisés de la trame verte et bleue => Pas de justification réglementaire pour un classement en zone constructible
51	M. et Mme MARGUET	AL 65 - AL 66	courrier le 11/07/2023 - installation de panneaux photovoltaïques - attente rsyp (mail du 17/07/2023)	Parcelles comprises dans le socle agricole, naturel et forestier à préserver au SCOT et éloignées des enveloppes urbaines du SCOT, parcelles comprises dans les réservoirs de biodiversité des milieux boisés de la trame verte et bleue => Pas de justification réglementaire pour un classement en zone constructible
52	M. LASCABANNES	AI 206 - AI 1155	dde zone constructible courrier du 9/10/23 - rsyp comité pilotage non favorable zone BP	Parcelles en grande partie comprises dans le socle agricole, naturel et forestier à préserver au SCOT et en frange des enveloppes urbaines du SCOT, parcelles aux abords des enveloppes de zones humides du SAGE, parcelles comprises dans les corridors écologiques des milieux boisés de la trame verte et bleue sur Soussans répondant à l'orientation du PADD "maintenir globalement les ensembles boisés..." => Pas de justification réglementaire pour un classement en zone constructible
53	FONTUGNE Céline	AC 119 - AC 120	courrier le 24/10/2023 -dde classement en zone constructible - mairie défavorable zone NP PLU	Parcelles comprises dans le socle agricole, naturel et forestier à préserver au SCOT et en frange des enveloppes urbaines du SCOT, parcelles partiellement comprises dans les enveloppes de zones humides du SAGE => Pas de justification réglementaire pour un classement en zone constructible
54	GOUINAUD Guy	AI 409	courrier le 26/04/2024 - division + construction maison - rsyp comité de pilotage favorable	Parcelle comprise dans les enveloppes urbaines du SCOT et non grévée par des contraintes environnementales
55	LARGY Josiane	AB 696 - 697 - 698 - 684 - 687 - 688 - 694 - 694 (ex AB 148 - 149 - 150 et 151)	demande passage en zone constructible pour vente - rsyp KP rdv 7/06/2024 : pas possible	Même observation que n°14

56	VANOVERFELD Fabienne	AK 909 -AK 911	Refus sous RNU hors PAU - division en vue de construire. Comité pilotage défavorable (proposition KP rdv du 04/07/2024 extension garage existant après chgt destination)	Parcelles comprises dans les enveloppes urbaines du SCOT Parcelles comprises dans les corridors écologiques des milieux boisés de la trame verte et bleue sur Soussans répondant à l'orientation du PADD "maintenir globalement les ensembles boisés..." => Justification réglementaire difficile pour un classement en zone constructible
57	ROSES Océane / SCEA du Haut	AC 154 - AC 161 - AC 162 - AC 164	construction de 2 maisons (parents) - info orale ok mais attention limite construction vignes - rsvp comité pilotage : favorable	Parcelles en frange des enveloppes urbaines du SCOT et non grévées par des contraintes environnementales Parcelles ne grévant pas les consommations d'espaces
58	JOLFRE / TERRANOVA	AI 487 - AI 488 - AI 1138 AI 1139	classement d'un arbre - rsvp comité pilotage : OK / classement arbre à protéger	Les sujets végétaux peuvent faire l'objet d'une identification sur le PLU avec des dispositions réglementaires visant à les protéger
59	TROLY Benjamin	AI 386	suite PA refusé - rdv M. TROLY le 18/06/2024 - rsvp : proposition "frange constructible" - 2ème PA déposé en cours d'instruction	Parcelle comprise dans les enveloppes urbaines du SCOT Parcelle boisée mais non comprise dans la trame verte et bleue de Soussans => Le classement partiel de la parcelle 493 impacterait moins les consommations d'espaces du projet de PLU établi
60	Mme JIMENEZ Brigitte	AI 491 AI 493	dde zone constructible / mairie favorable AI 491 (en partie) pas AI 493 - voudrait défendre sa cause (après CM novembre)	Même observation que n°24

#### **4. Note de synthèse des modifications opérées entre l'arrêt du projet de PLU et son approbation**



## Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

### Synthèse des modifications opérées sur le PLU entre le dossier d'arrêt du projet et le dossier d'approbation

---

Les modifications détaillées ci-après découlent de la prise en compte d'observations exprimées par les personnes publiques consultées, et de requêtes exprimées à l'enquête publique.

Ces modifications permettent de répondre aux points d'avis défavorables ou avec réserves exprimés par l'Etat et la MRAE, concernant les questions de réduction des consommations d'espaces, de choix et de maîtrise (OAP) des terrains ouverts à l'urbanisation, de compatibilité avec le SCOT de l'Aire métropolitaine, et de prise en compte du risque de feu de forêt.

Elles permettent également de renforcer et ajuster les dispositions de protections environnementales en réponse aux avis du Parc Naturel Régional, du Département de la Gironde et de la CDPENAF, notamment par la protection des haies et ripisylve, et par l'intégration d'OAP de préservation des continuités écologiques.

Elles permettent de répondre aux attentes de meilleure prise en compte des espaces et activités agricoles, exprimées par la Chambre d'Agriculture, les syndicats viticoles et la CDPENAF, par le réajustement des limites entre zone A et N/Np, en retirant des Espaces Boisés Classés non justifiés, en ajustant les règles liées à l'évolution du bâti agricole (zones U) et des annexes d'habitations (zone A et N).

## ▪ Modifications du Rapport de présentation (pièce 1)

- > Pièce 1a - Chapitre 3.5 : Réexamen et requalification des sites de potentiel foncier pour l'habitat [*prise en compte de l'avis de l'Etat*], conduisant aux évolutions suivantes
  - Prise en compte en tant que densification (et non comme consommation d'ENAF) :
    - . des parcelles AK 388 et 389 à Virefougasse (sur 2600 m<sup>2</sup>), en tant que terrains intégrés dans l'enveloppe urbaine du secteur, avec un chemin traversant,
    - . de la partie Est de la parcelle AN 232 à Mathauza sud (sur 1100 m<sup>2</sup>) en tant que partie de jardin d'un terrain déjà bâti
  - Prise en compte en tant que consommation d'ENAF (et non comme densification) :
    - . de la parcelle AK 935 (sur 1070 m<sup>2</sup>) qui correspond à un terrain boisé en extension ouest du secteur de Pez,
    - . des parcelles AC 179 à AC 184 (sur un total de 2180 m<sup>2</sup>) en extension nord-est du bourg,
    - . des parcelles AI 630 à 635 en extension sud-est du secteur de Caboy, en réduisant la profondeur de la zone UB sur la parcelle I935 pour limiter l'impact sur les espaces boisés (soit un total de 2920 m<sup>2</sup>).
- > Pièce 1a – Chapitres 2.2, 2.3 et 3.5 + Pièce 1b Chapitre II.2 : intégration des orientations du SCOT bioclimatique de l'Aire métropolitaine bordelaise approuvé le 11 décembre 2025 (après l'arrêt du PLU) concernant la modération des consommations d'espaces pour l'habitat et les activités économiques [*prise en compte des avis de l'Etat, du SYSDAU, de la MRAE, du PNR*].  
Les justifications des choix du PLU sont revues en conséquence et permettent de démontrer leur compatibilité avec le SCOT métropolitain :
  - pour les choix de développement d'habitat au regard des objectifs du SCOT de réduction des consommations d'espaces, de positionnement, de diversification (notamment d'habitat pour personnes âgées) et de territorialisation à l'échelle de la CdC Médoc Estuaire (cf. notamment chapitre 3.5.3),
  - pour le projet de pôle d'énergies renouvelables, qui est identifié par le SCOT, intégré dans son objectif G4 et prévu au titre du dispositif de solidarité territoriale (cf. notamment chapitre 3.5.3)
- > Pièce 1a – Chapitre 2.3 : intégration du volet "activités agricoles" dans le chapitre traitant des activités économiques, et non plus dans l'Etat initial de l'environnement de la pièce 1b [*prise en compte de l'avis de la Chambre d'Agriculture*].
- > Pièce 1a – Chapitre 3.1.4 : complément apporté aux orientations communales en matière de déplacements par le rappel de l'objectif de création de deux aires de covoiturage (délibération du 25 octobre 2025) [*prise en compte de l'avis de la MRAE*].
- > Pièce 1b – Chapitre 3.4 : intégration des données, objectifs et programmation du Schéma directeur eau potable de la CdC Médoc Estuaire [*prise en compte de l'avis de l'Etat et du SYSDAU*].
- > Pièce 1a – Chapitre 3.5.3 : précision sur les potentiels en nombre de logements sur les secteurs de densification (dents creuses et division terrains déjà bâtis) et d'extension urbaine, démontrant la cohérence de ces potentiels avec les objectifs de développement envisagés dans le PADD et avec la territorialisation prévue par le SCOT [*prise en compte de l'avis de la MRAE*].
- > Pièce 1a– Chapitres 3.2, 3.3, 3.4 : actualisation et compléments apportées aux présentations et explications des dispositions de zonage, de trames réglementaires et d'OAP du PLU, prenant en compte les évolutions apportées au Document graphique, au Règlement et aux OAP détaillées ci-après.

### ▪ Modifications du Document graphique du règlement (pièce 3)

- > Reclassement de la zone Nht (STECAL pour projet de camping) en zone Np (identique aux terrains boisés environnants) compte tenu de l'environnement boisé et du risque de feu de forêt. Sont de ce fait supprimés la capacité urbanisable correspondante en consommation d'ENAF sur environ 7070 m<sup>2</sup>, ainsi que le règlement de la zone Nht dans le règlement [*prise en compte de l'avis de l'Etat*]
- > Réductions de zones urbaines UB et des potentiels urbanisables au titre de la modération de la consommation d'ENAF, sur les sites suivants positionnés à l'écart du bourg [*prise en compte de l'avis de l'Etat*] :
  - parcelle AK 420 (3230 m<sup>2</sup>) + parcelles limitrophes AK417-418-419 à Virefougasse, reclassées dans la zone N limitrophe
  - parcelles AK 471-472-473 (5040 m<sup>2</sup>) à Virefougasse, reclassées dans la zone A limitrophe
  - partie d'un grand terrain bâti, formé de plus de 40 parcelles en lanières (AD1424 et suivantes) en extension Est de Marsac sur environ 2650 m<sup>2</sup>, et qui constitue une zone tampon entre l'habitat existant et le vignoble, reclassé dans la zone A limitrophe.
  - partie de parcelle AD1501 (extension proche du ruisseau du Sable), sur environ 700 m<sup>2</sup>
- > Reclassement en zone UB au lieu de zone N, sur environ 350 m<sup>2</sup>, de la partie ouest de la parcelle AN 180 à Bessan [*prise en compte observation n°1 à l'Enquête Publique*]
- > Reclassement en zone UB au lieu de zone A, sur environ 1230 m<sup>2</sup> de la partie sud des parcelles AN 62 et 63 à Mathauza sud [*prise en compte observation n°2 à l'Enquête Publique*]
- > Extension de la zone UB sur les parcelles AB450 et AB452, située dans le prolongement du centre-bourg, en bordure de la route de Pauillac. [*prise en compte observation n°3 à l'Enquête Publique*].  
Le site couvre environ 8800 m<sup>2</sup> et il est pris en compte en tant que consommation potentielle d'espaces NAF dans le dossier de PLU. Il est couvert par une OAP sectorielle [*prise en compte de l'avis de l'Etat*].  
Parallèlement, la parcelle AB451 (290 m<sup>2</sup>) qui est placée entre ce site et la zone UA, et qui constitue une simple bande d'accès, est intégrée en zone UA.
- > Reclassement en zone A au lieu de zone UB, sur environ 3000 m<sup>2</sup>, des parcelles AD1069, 1070 et 1071 à Bessan [*prise en compte observation n°3 à l'Enquête Publique*]
- > Reclassement en zone A au lieu de zone Np, d'environ 1,5 ha d'espaces à usage agricole, principalement plantés de vignes sur environ 3000 m<sup>2</sup>, sur les secteurs du ruisseau du Sable, de Terrefort, de Piquey [*prise en compte observation n°3 à l'Enquête Publique*]
- > Réduction des Espaces Boisés Classés sur environ 1,3 ha autour de la partie busée du ruisseau des Sables et en marge du bois du Sable, sur des espaces agricoles [*prise en compte observations n°3, 20, 21 à l'Enquête Publique*]
- > Reclassement en zone A au lieu de zone Np, d'environ 4600 m<sup>2</sup> d'espaces viticoles sur le secteur de Champ de Gamet [*prise en compte observation n°6 à l'Enquête Publique*]
- > Reclassement en zone N au lieu de zone Np, et réduction d'EBC, sur environ 700 m<sup>2</sup> d'espaces viticoles sur le secteur de Champ de Gamet [*prise en compte observation n°12 à l'Enquête Publique*]
- > Réduction d'environ 1300 m<sup>2</sup> de la zone Np et réajustement des limites avec les zones A, UB et N limitrophes, en partie arrière des parcelles AI 170 et 945, en tenant compte de la zone humide répertoriée [*prise en compte observation n°13 à l'Enquête Publique*]
- > Reclassement en zone UB au lieu de zone A sur environ 700 m<sup>2</sup> sur la partie de parcelle AI 1139 qui accueille une piscine [*prise en compte observation n°14 à l'Enquête Publique*]
- > Reclassement en zone UA au lieu de zone A sur environ 1170 m<sup>2</sup> de la partie sud de la parcelle AI 21 concernée par un permis de construire délivré en mai 2025 [*prise en compte observation n°15 à l'Enquête Publique*]

- > Reclassement en zone A au lieu de Np, sur environ 9000 m<sup>2</sup>, de parcelles agricoles (vignes plantées) sur le secteur de Poujolle [prise en compte observation n°19 à l'Enquête Publique]
- > Reclassement en zone A au lieu de Np, sur environ 4,1 ha, au sein de la parcelle B 621 (château de la Tour de Mons [prise en compte observation n°20 et 21 à l'Enquête Publique]
- > Reclassement en zone A au lieu de Np, de terrains agricoles de vignes (parcelles AI 172, 173, 175 à l'ouest du bois du Sable ; parcelles AL 133 à 146, 174 à 176 à Poujolle ; AL 239 à Boston) sur un total d'environ 1,6 ha [prise en compte observations n°20 et 21 à l'Enquête Publique]
- > Reclassement en zone UB au lieu de UY de la parcelle AN 205 à Mathauza sud [erreur matérielle constatée – pas d'activité économique exercée sur cette parcelle avec habitation]
- > Suppression des Emplacements réservés n°1 et 2 (acquisitions réalisées). Les emplacements réservés n°3 et 4 (pour création d'un abri bus et aménagement de parc) sont renumérotés en conséquence
- > Réduction d'environ 8000 m<sup>2</sup> d'EBC aux abords des lignes de transport d'électricité 225 kV et 63 kV [prise en compte de l'avis RTE]
- > Délimitation d'un périmètre d'OAP sectorielle "commerce-habitat" dans le bourg, et extension du périmètre de linéaire commercial protégé sur le bâtiment de la parcelle AB 276 [prise en compte de l'avis de l'Etat]
- > Intégration de linéaires de haies et ripisylves, principalement sur les secteurs de bocages et prairies humides au nord et est de la commune, qui sont identifiés au titre de la protection des continuités écologiques [prise en compte de l'avis du PNR Médoc et du Département].

#### ▪ **Modifications du Règlement (pièce 4)**

- > Suppression du règlement de la zone Nht suite au reclassement du seul secteur concerné en zone Np [prise en compte de l'avis de l'Etat]
- > Articles 2, 4 et 5 du règlement de toutes les zones : ajout de mentions visant à écarter les règles d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif (dont ouvrages électriques), du fait d'exigences techniques ou de fonctionnement [prise en compte de l'avis RTE]
- > Article 7 du règlement de toutes les zones : intégration de références concernant les choix de plantations, d'une part au "Guide des Plantes du Médoc" (site internet), d'autre part à la "Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes de Nouvelle-Aquitaine". L'annexe précédente du Règlement est de ce fait supprimée car devenue inutile [prise en compte de l'avis du Parc Naturel Régional Médoc]
- > Article 1 du règlement de zones UA et UB : ajout de la possibilité d'extension des constructions agricoles existantes sous condition d'absence de risque de nuisances portés sur l'habitat et de compatibilité avec le caractère des constructions avoisinantes [prise en compte de l'avis de la Chambre d'Agriculture]
- > Articles 1.2 et 4.1 du règlement de zones UA, UB, 1AUeR : ajout de mentions rappelant l'obligation de compatibilité des opérations avec les orientations fixées par les OAP sectorielles.
- > Article 1 du règlement des zones N - Np : outre les locaux techniques, les autres sous destinations d'équipements d'intérêt collectif et services publics (hormis les "salles d'art et de spectacle") sont admises sous condition, afin de tenir compte d'équipements existants et de leur possible évolution au sein de ces zones
- > Article 2.2 du règlement des zones N-Np : ajout d'une disposition visant la non remise en cause par les affouillements et exhaussements de sols du fonctionnement hydraulique naturel des sols, y

compris par drainage des marais ou comblement des zones humides [*prise en compte de l'avis du PNR Médoc*]

- > Article 3 du règlement des zones A-AP et N-Np : ajout de dispositions pour la protection des haies et ripisylves délimitées sur le Document Graphique [*prise en compte de l'avis du PNR Médoc et du Département*]
- > Articles 4.3 du règlement des zones A et N : application d'une distance maximale de 20 mètres (au lieu de 30 mètres) entre une annexe et la construction principale d'habitation [*prise en compte de l'avis de la CDPENAF et du Département*]

#### ▪ **Modifications des Orientations d'aménagement et de programmation (pièce 6)**

- > Intégration d'orientations sectorielles d'aménagement et de programmation, couvrant les quatre principaux sites de terrains d'habitat futur (classés en zone UB), et concernant les objectifs d'aménagement et d'accueil commercial en centre-bourg [*prise en compte de l'avis de l'Etat et de la MRae*]
- > Intégration d'orientations thématiques de préservation et de mise en valeur des continuités écologiques, qui comprennent des préconisations et recommandations pour les corridors écologiques, le traitement des lisières naturelles ou agricoles, le développement d'espaces favorables à la biodiversité [*prise en compte de l'avis du PNR Médoc*]

#### ▪ **Modifications des Annexes (pièces 7)**

- > Annexe 7.1 : intégration d'un tableau actualisé et d'une carte générale des Servitudes d'utilité publique, ainsi que d'une fiche complémentaire concernant la servitude I4 [*prise en compte de l'avis RTE*]
- > Annexe 7.4 : actualisation du contenu de la pièce avec les derniers rapports disponibles d'eau et d'assainissement
- > Annexe 7.5 : actualisation du contenu des "Obligations légales de débroussaillage" avec l'arrêté préfectoral du 17 octobre 2025 et ses annexes

## **5. Délibération d'approbation du PLU**



**EXTRAIT**  
**DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**DU CONSEIL MUNICIPAL**

N° DEL-18052026-1

**Approbation du Plan Local d'Urbanisme (le 18 mai 2026)**

Rapporteur : **Karine PALIN**  
Maire

Nombre de Conseillers en exercice : 19

Présents : 16

Votants : 17

Le 18 mai 2026 à 19 heures, le Conseil Municipal de la commune de SOUSSANS, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Karine PALIN, Maire.

Date de convocation : 12/05/2026

Secrétaire de séance : Jean Claude GOFFRE

NOM	PRESENT	EXCUSE	POUVOIR
PALIN Karine	X		
GOFFRE Jean-Claude	X		
RAMPNOUX Chantal	X		
CROUAIL Jean-Pierre	X		
FABRE Emilie	X		
SORBIER Jean-Charles	X		
MILLET Maryse	X		
POUILLET Patrice	X		
DI NATALE Bruno	X		
CRAVIOTTO Stéphane		x	Pouvoir à Maryse MILLET
OLLIVOT Christelle		x	Absente
FONTUGNE Céline	X		
ROY Anthony		x	Absent
JAROUSSEAU Nicolas	X		
GOFFRE Mickaël	X		
BETAT Laure	X		
DAURY Vanessa	x		
CLAUZEL Alexia	X		
ALLIRAND Marine	X		

Accusé de réception en préfecture  
033-213305170-20260519-del-18052026-1-DE  
Date de télétransmission : 19/05/2026  
Date de réception préfecture : 19/05/2026

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.151-1 à L0154-4, et ses articles R.151-1 à R.153-22,

Vu la délibération n° DEL-20102020-7 du 20 octobre 2020 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur le territoire communal, et définissant les modalités de concertation,

Vu la délibération n° DEL-24042023-1 du 24 avril 2023 relative au débat qui s'est tenu en séance du conseil municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,

Vu la délibération n° DEL-23112024-8 du 24 novembre 2024 tirant et approuvant le bilan de la concertation publique, et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme,

Vu les avis émis par les personnes publiques consultées sur le dossier de projet de PLU arrêté, en vertu notamment des articles L132-7, L132-9 et L153-16 du Code de l'Urbanisme,

Vu l'arrêté municipal en date du 19 mai 2025 de mise à l'enquête publique du projet de Plan Local d'Urbanisme,

Vu la désignation le 12 décembre 2025 par le Tribunal Administratif de Bordeaux d'un commissaire enquêteur remplaçant, chargé de poursuivre et conduire à son terme la procédure d'enquête publique,

Vu le rapport finalisé relatif à l'enquête publique sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, établi par le commissaire enquêteur remplaçant, contenant ses conclusions motivées et son avis.

Madame le Maire rappelle au Conseil Municipal les étapes importantes de l'élaboration du PLU :

- Par délibération du 20 octobre 2020, le Conseil municipal a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), avec les objectifs 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 de qualité pour toutes les tranches d'âge 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'équipements adaptés ;

- protéger les espaces naturels ;
- reconnecter les quartiers avec le cœur du village.
- Lors du conseil municipal du 24 avril 2023, les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ont fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal, conformément aux dispositions de l'article L.153-12 du code de l'urbanisme.

Ces orientations générales ont été traduites dans les pièces réglementaires et d'orientations particulières du dossier de PLU, mises au point sur les années 2023 et 2024.

- Le Conseil municipal a tiré le bilan de la concertation publique et a arrêté le projet de PLU, par une délibération en date du 24 novembre 2024.
- Le dossier de PLU arrêté a ensuite été transmis pour consultations aux personnes publiques définies aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme. Il a également été soumis à l'examen de l'Autorité environnementale régionale (MRAE Nouvelle Aquitaine) et de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Il a par ailleurs été transmis pour avis aux Communes limitrophes, à l'Institut national de l'origine et de la qualité (INOQ), au Centre national de la propriété forestière (CNPFF) et à RTE.
- Les avis de ces différentes personnes publiques ont été reçus entre décembre 2024 et mars 2025. Les observations exprimées ont fait l'objet d'une synthèse et d'un examen, avant leur versement au dossier d'enquête publique.
- L'enquête publique a été organisée du 10 juin 2025 au 11 juillet 2025. A l'issue de la période d'enquête, la désignation d'un nouvel commissaire enquêteur a été rendue nécessaire en raison de l'empêchement de celui désigné initialement, ce qui a été réalisé par le Tribunal administratif le 12 décembre 2025.
- Le procès-verbal d'enquête a été remis par le commissaire enquêteur remplaçant à la commune en janvier 2026. Son rapport conclusif a été remis à la commune le 10 février 2026, ce dernier exprimant un avis favorable sans réserve.
- Conformément à la procédure prévue à l'article L153-21 du Code de l'urbanisme, le contenu du dossier de PLU a fait l'objet de diverses modifications destinées à prendre en compte les observations exprimées par les personnes publiques consultées ou exprimées dans le cadre de l'enquête publique qui justifient une évolution du projet précédemment arrêté, sans que soit remise en cause son économie générale.
- Une note de synthèse communiquée au Conseil Municipal détaille les modifications opérées sur le dossier de PLU.

Comme indiqué en introduction de cette note, ces modifications permettent notamment de répondre aux points d'avis défavorables ou avec réserves qui avaient été exprimés par l'Etat et la MRAE, concernant les questions de réduction des consommations d'espaces, de choix et de maîtrise (OAP) des terrains ouverts à l'urbanisation, de prise en compte du risque de feu de forêt, et de compatibilité avec le SCOT de l'Aire métropolitaine lequel a été approuvé le 11 décembre 2025 en intégrant en particulier le projet de pôle d'énergies renouvelables sur Soussans.

Ces modifications conduisent également à renforcer et ajuster les dispositions de protections environnementales, en réponse aux avis du Parc Naturel Régional, du Département de la Gironde et de la CDPENAF, notamment par la protection des haies et ripisylves, et par l'intégration d'OAP de préservation des continuités écologiques.

Elles permettent de répondre aux attentes de meilleure prise en compte des espaces et activités agricoles, exprimées par la Chambre d'Agriculture, les syndicats viticoles et la CDPENAF, ceci par le réajustement de limites entre zones agricoles et naturelles, en retirant des Espaces Boisés Classés non

justifiés, en ajustant les règles liées à l'évolution du bâti agricole (zones U) et des annexes d'habitations (zone A et N).

Vu le dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SOUSSANS, prêt à être approuvé en application de l'article L153-21 du Code de l'Urbanisme et qui comprend :

- un recueil de Procédure (pièce 0)
- le Rapport de présentation (pièces 1a et 1b)
- le Projet d'aménagement et de développement durables - PADD (pièce 2)
- le Document graphique du règlement (pièce 3)
- le Règlement (pièce 4)
- le Recueil du patrimoine identifié et protégé (pièce 5)
- les Orientations d'aménagement et de programmation - OAP (pièce 6)
- six pièces Annexes (pièces 7)

Après avoir entendu l'exposé de Madame le Maire,

Après en avoir débattu et délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité, décide :

- d'approuver le dossier du Plan Local d'Urbanisme (PLU) tel qu'il est annexé à la présente délibération
- de soumettre le Plan Local d'Urbanisme et sa délibération d'approbation aux modalités de publicité et de publication prévues aux articles R153-20 à R.153-22 du code de l'urbanisme :
  - . un affichage pendant un mois en mairie,
  - . la mention de cet affichage insérée en caractère apparents dans un journal diffusé dans le département,
  - . une publication sur le portail national de l'urbanisme.
- de préciser que :
  - . la présente délibération accompagnée du dossier de PLU approuvé sera notifiée au Préfet,
  - . le dossier de PLU sera tenu à la disposition du public en mairie, ainsi que sur le site internet de la commune.

**Le secrétaire de séance**



**Jean Claude GOFFRE**

**SOUSSANS, le 18/05/2026**

**Le Maire,**



**Karine PALIN**

*Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication.*