



**PRÉFET  
DE LA GIRONDE**

Liberté  
Égalité  
Fraternité

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer**

Affaire suivie par :

**Loïc Bour**

Service d'Accompagnement Territorial  
Responsable de l'unité Aménagement du Médoc  
Tél : 05 47 30 53 43  
Mél : loic.bour@gironde.gouv.fr

Bordeaux, le **24 MAI 2023**

**Le Préfet de la Gironde**

à

**Monsieur le maire de Moulis-en-Médoc**



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

**PL :** Avis de synthèse des services de l'État

Par courrier reçu en préfecture de la Gironde le 13 mars 2023, vous m'avez adressé, pour avis, le projet de plan local d'urbanisme (PLU) arrêté par délibération du conseil municipal de Moulis-en-Médoc du 7 mars 2023.

Depuis la délibération de prescription du PLU du 10 juin 2014, mes services ont été régulièrement associés à la démarche d'élaboration du document d'urbanisme. Ils ont ainsi pu vous faire part d'observations au fur et à mesure de la construction du projet de territoire, soit lors des réunions d'association, soit par écrit.

Au regard des objectifs et des enjeux portés tout au long de cette association par les services de l'État, j'ai l'honneur de vous faire part, ci-après, de mes observations.

Par une limitation stricte de la consommation d'espace à l'enveloppe urbaine, par la protection des espaces naturels remarquables de la commune et par un projet communal bien défini, qui se base sur un diagnostic poussé, votre commune s'inscrit dans les politiques nationales, régionales et intercommunales d'urbanisme. Le travail réalisé pour concentrer le développement de la commune au sein de ses parties actuellement urbanisées est à saluer.

Le projet de développement démographique de la commune (340 habitants supplémentaires d'ici 2031, soit une croissance annuelle moyenne de la population de 1,4 %) paraît compatible avec les orientations du schéma de cohérence territoriale (SCoT) Médoc 2033. Néanmoins, le dossier ne permet pas de démontrer qu'une véritable concertation ait eu lieu avec la commune voisine de Listrac-Médoc, avec qui Moulis-en-Médoc partage ses objectifs de développement, bien que cette concertation soit encouragée par le SCoT.

Le dossier peut toutefois être amélioré afin de consolider sa sécurité juridique, de faciliter son appropriation par la population et de mieux transcrire le projet communal. Ces corrections à apporter peuvent être regroupées en trois points.

D'une part, les justifications du projet peuvent être renforcées : en ce qui concerne les capacités des réseaux d'eau potable et d'assainissement à accueillir la population nouvelle et en ce qui concerne

l'ensemble des règles qui limitent les possibilités de construire dans les zones urbaines. Le cas échéant, le règlement devra être modifié en conséquence.

D'autre part, des compléments devraient être apportés aux différents documents : à l'évaluation environnementale, pour prendre en compte l'ensemble des incidences possibles du projet de PLU sur l'environnement ; au règlement et au rapport de présentation, pour identifier et protéger les zones humides effectives du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) ; et si nécessaire au règlement, pour permettre l'évolution des constructions non agricoles à l'extérieur de l'enveloppe urbaine.

Enfin, il sera nécessaire de corriger les nombreuses erreurs matérielles qui parsèment l'ensemble des documents, et de compléter les annexes avec l'ensemble des éléments prévus par le code de l'urbanisme.

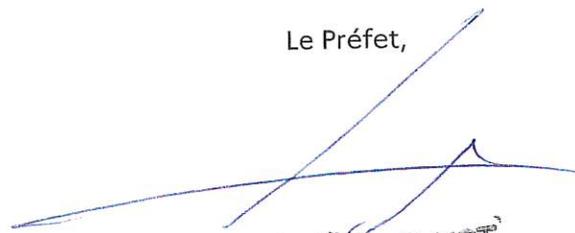
Votre document peut être amélioré sur ces différents points, après enquête publique sans que les grands équilibres du projet ne soient remis en cause.

J'émetts donc **un avis favorable à votre projet de PLU** et vous recommande de porter attention, avant approbation, aux remarques qui viennent d'être formulées et qui sont développées dans l'annexe technique jointe.

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 publiés sur le géoportail de l'urbanisme afin d'être exécutoires.

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.

Le Préfet,



Étienne GUYOT

Copie : Sous-Préfet de Lesparre-Médoc



**PRÉFET  
DE LA GIRONDE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction Départementale des Territoires et de la Mer  
Service d'Accompagnement Territorial  
Unité Aménagement du Médoc

# Plan local d'urbanisme Moulis-en-Médoc

Projet de PLU arrêté par délibération du conseil municipal le 7 mars 2023

**Avis de l'État**

Note technique

## Table des matières

1. CONTEXTE.....	3
2. COHÉRENCE DU DIMENSIONNEMENT DU PROJET.....	4
A. Développement démographique.....	4
B. Habitat.....	4
C. Développement économique.....	5
3. Gestion économe de l'espace.....	6
A. Justification des objectifs chiffrés de la consommation d'espaces.....	6
B. Stratégie d'application du projet territorial.....	6
4. ENVIRONNEMENT.....	7
A. Eau potable, assainissement, gestion des eaux pluviales.....	7
B. Patrimoine naturel.....	8
C. Dépôt légal des données brutes de biodiversité.....	10
5. PAYSAGES ET CADRE DE VIE.....	10
6. ACTIVITÉS AGRICOLES et SYLVICOLES.....	11
7. MOBILITÉS.....	11
8. RISQUES.....	12
9. TRANSITION ÉNERGÉTIQUE.....	12
10. Qualité des documents présentés.....	12
A. Le rapport de présentation.....	12
B. Indicateurs de suivi.....	12
C. Règlement.....	13
D. Annexes.....	13

## 1. CONTEXTE

La commune de Moulis-en-Médoc, d'essence viticole et forestière, est située au Nord Est du département de la Gironde non loin de l'agglomération bordelaise. À environ trente kilomètres de la métropole bordelaise, elle constitue une 3<sup>e</sup> couronne d'agglomération et bénéficie donc d'une certaine attractivité résidentielle depuis une trentaine d'années, avec près de 500 habitants gagnés depuis 1990. Les principaux bourgs de la commune se trouvent cependant à l'écart des principaux axes médocains que sont les routes départementales 1215 et 2, et ce bien que la commune dispose d'une gare sur son territoire, elle aussi excentrée.

La commune est aujourd'hui soumise au règlement national d'urbanisme, suite à la caducité du plan d'occupation des sols. L'élaboration du plan local d'urbanisme a été prescrite par délibération du conseil municipal du 10 juin 2014, avec les objectifs suivants :

- disposer d'un document d'urbanisme conforme avec le nouveau cadre réglementaire ;
- prendre en compte les problématiques liées à l'environnement et au développement durable ;
- définir clairement l'affectation des sols et organiser l'espace communal pour permettre un développement harmonieux de la commune, et préserver les acquis du plan d'occupation des sols ;
- permettre une évolution contrôlée de la population tout en dotant la commune d'équipements adaptés.

Ces objectifs sont déclinés dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) autour de trois axes :

- Préservation et mise en valeur de l'environnement
- Croissance démographique et habitat
- Développement économique

Moulis-en-Médoc fait partie de la communauté de communes Médullienne et est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Médoc 2033, approuvé le 19 novembre 2021. Au sein du SCoT, la commune fait partie, avec Listrac-Médoc, des « *villages viticoles* ».

En plus du SCoT Médoc 2033, conformément aux dispositions des articles L.131-4 et L.131-5 du code de l'urbanisme, le PLU de Moulis-en-Médoc devra être mis en compatibilité avec le plan climat air énergie territorial (PCAET) Médoc 2033 lorsque celui-ci sera approuvé.

Le rapport de présentation devra être mis à jour concernant la relation du PLU aux documents supérieurs. En effet, le schéma p. 48 n'est plus à jour : la compatibilité du PLU à la charte du parc naturel régional (PNR), au schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE), aux schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) et au schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) s'apprécie à travers le SCoT et non pas directement. Le PCAET a été prescrit, et non approuvé le 19 novembre 2021, et concerne le PLU dans une relation de compatibilité.

## 2. COHÉRENCE DU DIMENSIONNEMENT DU PROJET

### A. Développement démographique

La commune de Moulis-en-Médoc comptait 1877 habitants en 2019, soit une augmentation annuelle moyenne de 1,6 % depuis 1999 (1366 habitants). D'après le rapport de présentation, cette évolution est essentiellement due à un solde naturel fortement positif, quand le solde migratoire a été, sur la même période, neutre ou négatif.

La commune prévoit, d'ici 2031, une augmentation annuelle moyenne de la population de 1,4 %, soit 340 habitants supplémentaires, pour un total de 2250 habitants. Cette évolution est cohérente avec celle prévue par le SCoT pour les villages viticoles, bien que le rapport de présentation ne démontre pas l'articulation prévue avec le développement de Listrac-Médoc. Les différents documents du PLU, et surtout le rapport de présentation lui-même (par exemple, p. 207, 237 et 238) ne sont cependant pas cohérents concernant l'objectif d'accueil de population (le total final s'établit selon les cas à 2218 ou 2250) ou la perspective temporelle de ce projet.

Ce projet de développement démographique se décline dans le PADD par la volonté d'attirer de nouveaux publics : en trouvant des terrains pour les primo-accédants, en développant une offre de logements à prix modéré et en permettant la création de plus petits logements.

### B. Habitat

D'après le PADD, et en cohérence avec son projet de développement démographique, la commune prévoit la construction d'entre 80 et 100 logements d'ici 2031, sur une base de 2,5 personnes par ménage. Le projet prend en compte un certain nombre d'opérations déjà en cours à proximité du centre-bourg. Ces objectifs sont compatibles avec ceux du SCoT, qui prévoit la construction d'en moyenne 33 logements par an pour le bipôle Listrac-Médoc/Moulis-en-Médoc.

Dans ce domaine également le dossier comprend des erreurs et des incohérences. Ainsi, le PADD (p. 15) prévoit entre 80 et 100 logements à construire, alors que dans le rapport de présentation (p. 238) le besoin estimé est de 104 logements pour accueillir la nouvelle population, et de 29 pour le maintien de la population existante. Dans cette même page, le calcul final est faux : une fois retirés les 69 logements prévus en densification et les 10 issus de la résorption de la vacance, seuls 6 logements restent à construire, et non 27. Ces diverses erreurs doivent être corrigées. En effet, elles affaiblissent la justification du projet de développement communal.

En zone UB, le règlement interdit « le camping, le stationnement des caravanes et habitations de type maison mobiles, sur des terrains aménagés ou non ». Ce type de règle ne peut être institué que sur des parties circonscrites de la commune, sous réserve de justifications particulières. En effet, le règlement ne peut pas imposer un type précis de logements sur l'ensemble de la commune.

#### • Logements vacants

Le taux de vacance est supérieur à 12 % du parc total de logements d'après le rapport de présentation.

Celui-ci comprend une identification précise des logements vacants et de leur état. Il est cependant regrettable que ce diagnostic ne soit pas accompagné d'une analyse, et d'une stratégie de résorption de la vacance. Par ailleurs, le placement de certaines de ces constructions en zone agricole ou naturelle, alors même qu'elles sont situées en bordure de l'enveloppe urbaine, ne

facilitera pas leur réinvestissement. Ainsi en est-il de la résidence du château Moulis, à Bouqueyran. Néanmoins, la commune prévoit que dix logements seront remis sur le marché d'ici à 2031, participant ainsi au comblement des besoins en logements.

À noter que la commune est concernée par l'opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain multi-site de la communauté de communes Médullienne, qui prévoit la remise sur le marché de logements vacants.

- Logement abordable

La commune de Moulis-en-Médoc n'est pas concernée par les obligations de production de logements locatifs sociaux issues de l'article 55 de la loi solidarités et renouvellement urbain (SRU). Néanmoins, le PADD prévoit de créer des logements plus abordables. Ce besoin est transcrit dans l'OAP « Bayonette », qui prévoit que soient proposés « au moins 15 % de logements sociaux ».

Cette obligation devrait plutôt être transcrite dans le règlement par un secteur de mixité sociale, conformément aux dispositions de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme. D'autres secteurs de mixité sociale pourraient d'ailleurs être définis sur le règlement graphique, notamment sur les vastes zones libres au nord du bourg.

Plus généralement, cette obligation devrait être repensée dans la mesure où, au vu du faible nombre de logements qui pourront être autorisés sur le terrain « Bayonette » (6 ou 7), y imposer 15 % de logements locatifs sociaux (soit un logement) pourrait être difficile à réaliser, et de toute façon être insuffisant pour répondre aux objectifs de diversification de l'offre de logements.

### C. Développement économique

La commune ne dispose pas de zone d'activités. Le projet de règlement graphique identifie une zone UY, à l'ouest du territoire, pour permettre le développement d'entreprises existantes en bordure avec Listrac-Médoc, sans consommation d'espace supplémentaire.

Les activités qui sont autorisées dans la zone ne sont cependant pas clairement définies. Il est recommandé à la commune de s'attacher aux destinations et sous-destinations définies aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme afin d'éviter toute confusion. Ainsi, l'article UY1 permet les entrepôts lorsqu'ils sont liés à une activité commerciale ; or les activités commerciales ne sont pas spécifiquement citées à l'article UY2. Afin de conserver la vocation de cette zone, les autorisations de constructions et de changements de destinations devraient être limitées à l'activité industrielle.

Par ailleurs, le territoire de la commune comprend au moins un établissement d'hébergement touristique, le Moulin de Moulis, située en dehors des zones urbaines. L'attention de la commune est attirée sur le fait que, en l'état actuel du règlement, cet établissement ne pourra pas s'étendre sur son emplacement actuel. Il en est de même pour l'établissement industriel Capitaine Flamme, à l'entrée de Grand-Poujeaux.

La question du commerce est peu traitée dans le PLU. Pourtant, le bourg de Moulis-en-Médoc comprend quelques commerces (épicerie, boulangerie, restaurants) qu'il conviendrait de conforter. À ce titre, la commune devra définir un périmètre de centralité du bourg tel que prévu par le SCoT Médoc 2033 (prescription 4.3.1) et adapter le règlement écrit en conséquence, et ce d'autant plus que de nouveaux commerces sont prévus au nord de la zone UAa par l'OAP.

### 3. GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE

#### A. Justification des objectifs chiffrés de la consommation d'espaces

Le PADD comprend, p. 15, des objectifs chiffrés de réduction de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain à minima. En effet, le PADD se contente de citer l'objectif inscrit dans la loi climat et résilience de réduire de 50 % la consommation d'espace par rapport à la période de référence des dix dernières années.

En ne prévoyant aucune consommation d'espace supplémentaire pour l'habitat ou pour le développement économique au sens du code de l'urbanisme, le projet de PLU répond effectivement aux objectifs de diminution de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il est également compatible avec les objectifs du SCoT de limiter, pour les villages viticoles, à 31 ha la consommation d'espace à l'horizon 2036. Une petite consommation d'espace reste envisagée pour le développement des services publics : sur la zone UE de Grand-Poujeaux. Elle devra être prise en compte dans le PADD.

Ce terrain est par ailleurs concerné par un emplacement réservé qu'il sera nécessaire de matérialiser sur le règlement graphique. À noter que, contrairement à ce qui est écrit p. 257 du rapport de présentation, l'emplacement réservé se trouve à l'ouest et non à l'est de Grand-Poujeaux.

Le bilan de la consommation d'espace passée est bien fait dans le rapport de présentation. Ce point aurait pu être amélioré par cartographie des espaces consommés, ainsi que par une analyse de cette consommation d'espaces. De plus, il comprend des erreurs et des imprécisions : p. 213, la somme du tableau est 82 888 m<sup>2</sup> et non 104 016 m<sup>2</sup>. La différence avec la consommation d'espace issue de l'observatoire de la consommation d'espace mériterait d'être expliquée. En l'absence d'indication sur ce à quoi correspondent les surfaces dans le tableau p. 211 (s'agit-il de la surface moyenne par logement ? De la surface des terrains bâtis ?), les données ne sont pas utiles, ni compréhensibles.

#### B. Stratégie d'application du projet territorial

- OAP « Bayonnette »

Le développement urbain de la commune est principalement organisé autour de l'OAP dite « Bayonnette », en zone UAa du règlement graphique. Il s'agit d'un grand espace vert autour d'une maison d'habitation.

Le document d'OAP manque de lisibilité. En effet, il comprend une grande partie « principes et préconisations d'aménagement applicables à l'ensemble des OAP sectorielles », très généraliste et qui ne fait pas sens dans la mesure où le PLU comprend une seule OAP sectorielle. Les orientations les plus importantes mériteraient d'être intégrées à l'OAP sectorielle, et adaptées au terrain en question. De plus, il n'est pas précisé quel est le sort envisagé pour le bâtiment existant, notamment au regard de la voirie prévue sur le site.

Par ailleurs, alors que le diagnostic pointe le besoin de construire de plus petits logements, l'OAP réserve encore les nouvelles constructions à une majorité de grands logements (jusqu'à 70 % de T4/T5). Cette disposition est à réinterroger au regard des besoins du territoire, notamment en termes de logement accessible.

La superficie envisagée de l'espace vert commun prévu dans l'OAP pourrait utilement être précisée.

- Densification des espaces urbanisés

Le rapport de présentation comprend une étude de densification (p. 238). Dans cette étude, plusieurs secteurs à potentiels sont repérés, certains assez spacieux. Le cas échéant, il sera nécessaire de mettre à jour cette cartographie pour prendre en compte les terrains en cours d'aménagement. Les secteurs les plus importants pourraient bénéficier d'OAP ou, au minimum, d'une obligation d'aménagement d'ensemble afin de garantir une certaine cohérence à la densification de la commune.

Par ailleurs, le règlement comporte de nombreuses règles qui viennent limiter les possibilités de densification et entraînent un gâchis d'espace : il en est ainsi des implantations minimales (à 6 m des voies en zone UB, si l'implantation n'est pas à l'alignement), de l'emprise au sol (50 % maximum en UB). Ces dispositions ne sont pas justifiées dans le rapport de présentation.

- Cohérence du règlement avec le projet territorial

Le règlement, dans ses articles relatifs aux zones du PLU, précise que la reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants est autorisée. Cette règle étant déjà écrite dans les dispositions générales du PLU, sa répétition est inutile. Seuls devraient être précisées les cas où ces reconstructions à l'identique sont interdites.

Le règlement des zones UA et UB limite fortement les caractéristiques des annexes des bâtiments d'habitation (hauteur, surface...) et la possibilité de transformer les annexes en nouveaux logements. Ces limitations ne sont pas justifiées dans le rapport de présentation, et ont peu d'intérêt en zone urbaine, où il est de toute façon possible d'édifier de nouvelles constructions, notamment à destination d'habitation. De plus, cela limite les possibilités de densification des espaces urbanisés.

En zone UY, le règlement impose un recul de 6 m par rapport aux voies et aux limites séparatives. Les justifications de ces reculs mériteraient d'être étayées, alors que les constructions existantes ne respectent pas cet alignement.

- Équipements publics

Le règlement prévoit un certain nombre de zones UE dédiées aux équipements publics. La plupart de ces zones sont déjà aménagées, à l'exception de celle de Grand-Poujeaux, couverte par un emplacement réservé. Le rapport de présentation ne précise cependant pas, dans ses justifications, ce que recouvre l'ensemble de ces zones. Cette explication exhaustive est nécessaire, d'autant que toutes les zones UE ne sont pas dans l'enveloppe urbaine.

## **4. ENVIRONNEMENT**

### **A. Eau potable, assainissement, gestion des eaux pluviales**

Conformément aux dispositions de l'article R.151-53 du code de l'urbanisme, les zonages d'assainissement et de distribution des eaux potables devront être annexés au plan local d'urbanisme.

- Eau potable

Le rapport de présentation est encore fondé sur des éléments anciens. D'après les éléments présentés, la capacité en alimentation en eau potable de la commune – et plus généralement, de l'ensemble des communes rattachées au syndicat intercommunal d'alimentation en eau potable et assainissement (SIAEPA) de Castelnau-de-Médoc – est insuffisante pour couvrir les besoins en eau potable futurs. Il est également précisé, toujours dans le rapport de présentation (p. 193) qu'un nouveau forage est prévu, avec des travaux débutant en 2023, sur le secteur de Macavin à Castelnau-de-Médoc.

La commune devra préciser l'état d'avancement de ces travaux, et l'échéance de réalisation du nouveau forage. Une alimentation suffisante en eau potable est nécessaire pour tout nouvel accueil de population. Elle pourra à cet effet utiliser les études pour la réalisation du forage pour assoir son projet.

- Assainissement collectif

La commune est notamment raccordée à la station d'épuration de Petit Poujeau. Cette station est proche de la saturation, mais fait actuellement l'objet de travaux d'extension qui devraient permettre de doubler sa capacité nominale, et rendre l'équipement conforme à son arrêté d'autorisation.

Le rapport de présentation (p. 196) précise que les travaux ont été engagés à la fin de l'année 2022. L'échéance de mise en service de l'extension devra être précisée. De même, le rapport de présentation devra justifier que l'ensemble du dispositif d'épuration, y compris les stations présentes sur d'autres communes (le réseau du syndicat de Lamarque notamment, pour Grand Poujeaux) permettront de répondre à l'accroissement de population prévu par la collectivité.

- Assainissement non collectif

Le diagnostic devrait être complété par un bilan des contrôles de conformité des installations non collectives. Le cas échéant, les suites envisagées devront également être précisées.

Il est écrit dans le rapport de présentation que l'urbanisation future est limitée aux secteurs desservis par l'assainissement collectif. Ce sujet pourrait faire l'objet d'un indicateur de suivi du PLU.

- Gestion des eaux pluviales

Il est écrit p. 12 du PADD l'orientation « *Limiter les imperméabilisations du sol par la mise en place d'une gestion des eaux pluviales au plus proche du cycle de l'eau [...]* »

Cette phrase est un contresens : limiter l'imperméabilisation est un mode de gestion des eaux pluviales, mais la gestion des eaux pluviales ne permet pas, par elle-même, de limiter l'imperméabilisation des sols.

## **B. Patrimoine naturel**

- Évaluation environnementale

La méthode mise en œuvre pour la réalisation de l'état initial de l'environnement est présentée p. 286 du rapport de présentation. Il y est notamment fait mention de visites de terrain, avec inventaires faune-flore et sondages pédologiques.

Le détail de ces inventaires, leurs plannings précis et la désignation des intervenants ne sont cependant pas fournis, ni analysés. Or, les dates de visites de terrain doivent être choisies avec rigueur, en fonction des espèces dont la présence est pressentie sur le site. Ainsi, les résultats des inventaires devraient être joints au rapport de présentation, accompagnés d'un calendrier précisant les groupes visés, les dates des sorties, les protocoles utilisés, etc.

- Zones humides

Si le projet de PLU s'est attaché à protéger les zones humides prioritaires du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Estuaire de la Gironde et milieux associés, le même effort n'a pas été fait pour les zones humides effectives, cartographiées p. 89 du rapport de présentation.

De fait, de telles zones humides sont repérées sur le secteur UAa, et au sein de la zone agricole constructible (au moins au nord du bourg), notamment aux environs du ruisseau du Pont d'Eysson. Une caractérisation ou, à défaut, une protection de ces zones humides est attendue dans le règlement du PLU. Les incidences de l'urbanisation de ces secteurs devront être évaluées, ce qui n'est pas le cas dans les documents qui ont été transmis.

- Préservation de la biodiversité

Le secteur UAa comprend quelques vieux arbres susceptibles d'accueillir des espèces protégées (lucane cerf-volant et grand capricorne, notamment). La présence d'arbre creux, pouvant servir de lieux de reproduction pour chiroptères et oiseaux, est également une possibilité.

Si le chêne rouge au nord-ouest du site est protégé par un classement au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, le sort des autres arbres est légèrement encadré par l'OAP qui prescrit de les prendre en compte dans l'aménagement d'une aire de jeux.

L'absence d'espèce protégée sur ce site devra être confirmée. Le cas échéant, des mesures d'évitement, de réduction et, à défaut, de compensation devront être mises en œuvre.

Il a été constaté, le long du terrain de football, des grillages autour du ruisseau affluent de la Jallette. Cet aménagement complique le franchissement par nombre d'espèces, dont certaines d'intérêt communautaires. À cet égard, la commune est invitée à prendre en compte les dispositions de la loi du 2 février 2023 visant à limiter l'enrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée. Des dispositions pourront être prises pour les interfaces entre espace urbanisé et espace naturel pour préserver les continuités écologiques.

- Espèces exotiques envahissantes

La liste d'espèces indiquées dans le PLU est restreinte. De plus, seules des espèces végétales sont citées. L'état initial de l'environnement aurait pu être plus exhaustif sur ce sujet, notamment en s'appuyant sur le document d'objectifs du site Natura 2000, pour rechercher la présence de telles espèces.

Le rapport de présentation pourra s'appuyer sur la liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes d'Aquitaine établie par le conservatoire botanique national sud Atlantique et sur le guide sur la végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine. La liste des essences à privilégier, présente en annexe du règlement, pourra être mise à jour le cas échéant.

## C. Dépôt légal des données brutes de biodiversité

Les données brutes de biodiversité acquises à l'occasion de l'état initial de l'environnement et de l'évaluation environnementale doivent faire l'objet d'un dépôt légal. Cette obligation est en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juin 2018. Elle s'effectue par un téléversement à l'adresse <https://www.projets-environnement.gouv.fr/pages/home/>

Ces données brutes seront à déposer avant le début de l'enquête publique.

## 5. PAYSAGES ET CADRE DE VIE

Le règlement graphique et écrit prévoit la protection du patrimoine bâti de la commune par des prescriptions au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Les éléments concernés sont localisés et décrits en annexe du règlement écrit.

Bien qu'ils soient présents en légende du règlement graphique, ces éléments ne sont cependant pas représentés sur le règlement graphique. Cette erreur matérielle devra être corrigée, conformément aux dispositions de l'article R.151-41 du code de l'urbanisme. De plus, aucun élément lié au patrimoine viticole n'est identifié, alors même que ces éléments (portails, allées plantées, murets...) sont nombreux et représentatifs de la commune.

Par ailleurs, les règles inscrites dans le règlement pour préserver ces éléments sont insuffisantes. Par exemple, pour le petit patrimoine, le règlement prescrit que « *les constructions sont interdites* ». La destruction ou la modification de ce petit patrimoine, dont une part est privée, ne sont cependant pas interdites.

En ce qui concerne la protection du patrimoine naturel et des paysages, le règlement cite toujours l'ancien article L.123-1-5, depuis remplacé par l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. À noter que ces éléments sont eux identifiés par l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sur le règlement graphique.

La protection des « *bâtiments vernaculaires* » n'est quant à elle pas matérialisée par des prescriptions dans le règlement écrit.

Les règles concernant les toitures interrogent, notamment dans les zones UA (et UAa), qui représentent les centres historiques du bourg et des hameaux. En effet, dans ces zones, le règlement autorise les toitures terrasses, mais fixe des règles strictes pour les toitures en pentes. Cette différence de traitement n'est pas justifiée dans le rapport de présentation et pourrait amener à une perte de qualité des centres urbains de la commune. Par ailleurs, le règlement autorise explicitement les toitures monopentes pour les annexes isolées. Il est à noter que ce type de toiture n'est pas interdit pour les constructions d'une manière générale.

De plus, en zones A et N, le règlement exige une pente *minimum* de 33 % (c'est un maximum dans les autres zones), tout en autorisant les toitures-terrasse. Cette règle n'est pas cohérente.

Le SCoT recommande de préserver, voire de mettre en scène, les ouvertures sur la Gironde. S'il en existe sur la commune, elles pourraient être préservées de toute construction, y compris à vocation agricole.

## 6. ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVICOLES

Le territoire de la commune est essentiellement composé de vignes, avec en corolaire de nombreux châteaux, et de forêts sur sa partie ouest. Les enjeux relatifs à ces espaces sont bien identifiés dans le rapport de présentation.

Le vignoble est majoritairement présent en zone agricole du PLU. Ce zonage, et le règlement qui lui est associé, permettent de protéger le vignoble face à l'urbanisation, en limitant strictement le développement aux constructions d'habitation existantes – dont les extensions et les annexes sont encadrées – et aux constructions liées à l'agriculture. Il conviendra à ce propos de privilégier le terme de « nécessité », inscrit dans le code de l'urbanisme, plutôt que celui de lien. En effet, de l'hébergement touristique pourrait être lié à l'agriculture, mais ce type de constructions ne doit pas être autorisé dans l'ensemble de la zone agricole.

Afin de ne pas entraver le développement des exploitations viticoles, il conviendrait également, conformément à la possibilité qui est offerte par l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, d'autoriser « les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. » Il reste possible pour la commune d'interdire ce type de développement sur les terrains qui n'y sont pas propices, notamment lorsqu'ils sont protégés pour des raisons paysagères ou patrimoniales.

Le PADD prévoit de « soutenir le maintien des activités agricoles [...] en favorisant notamment leurs extensions et leurs diversifications ». En l'absence de demande des exploitations consultées par la commune, le règlement ne prévoit pas de secteur de taille et de capacité d'accueil limitées. Une évolution du PLU restera notamment possible en cas de nécessité.

Le sujet des interfaces entre activités agricoles et forestières et l'habitat n'est pas du tout traité dans le PLU, alors que le SCoT prévoit de « soigner les lisières urbaines des villages et bourgs », par exemple par une zone de retrait entre espaces bâtis et zones agricoles. Cela concerne surtout les zones viticoles encore très proches des habitations, notamment au sein du bourg. Si la grande zone agricole au centre du bourg est préservée en l'absence de projet défini, l'élaboration du PLU est également l'occasion de redéfinir les lisières de l'urbanisation afin de limiter ces interfaces, par exemple au nord du bourg.

## 7. MOBILITÉS

Le règlement fixe des règles de stationnement pour les véhicules motorisés. Conformément aux dispositions de l'article L.151-30 du code de l'urbanisme, des obligations doivent également être fixées pour le stationnement des vélos. Un espace de stationnement ouvert au public en zone UAa, où des constructions commerciales sont prévues, serait particulièrement intéressant.

Les OAP comprennent une OAP « cheminements doux », qui vise à identifier les itinéraires accessibles aux modes actifs de déplacement sur la commune, et à la développer.

La partie graphique de cette OAP mériterait d'être réalisée à une meilleure échelle, afin d'être effectivement utilisable, et que les secteurs concernés soient plus facilement identifiables. L'OAP devrait également être clarifiée : elle utilise alternativement cheminements doux et piétons, sans qu'il soit possible de savoir si ces cheminements sont accessibles à d'autres modes de transports actifs (vélos, roller, etc.) L'OAP pourrait également comprendre des règles sur la réalisation de ces

cheminements doux, afin d'assurer leur accessibilité à l'ensemble des modes actifs et aux personnes à mobilités réduites.

## 8. RISQUES

D'après le dossier départemental des risques majeurs, révisé en 2021, la commune est concernée par les risques d'inondation par débordement et ruissellement, d'incendies de forêt, de mouvements de terrain, de séisme (zone d'aléa très faible) et par un risque technologique (société SME sur le territoire de Sainte-Hélène).

L'état des lieux de ces risques est bien fait dans le rapport de présentation, les principaux risques étant ceux d'inondation et d'incendie de forêt.

Les zones de risque identifiées sont inconstructibles, et la zone prévue pour le développement urbain ne se situe pas en zone d'aléa.

## 9. TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Le projet de règlement n'est guère ambitieux en ce qui concerne la transition énergétique, puisqu'il se contente de renvoyer à la réglementation en vigueur.

Il est rappelé que conformément aux dispositions de l'article R.151-42 du code de l'urbanisme, le PLU peut fixer des règles renforcées concernant les performances énergétiques et environnementales des constructions, notamment, par exemples, pour celles liées à l'activité économique ou à l'agriculture.

## 10. QUALITÉ DES DOCUMENTS PRÉSENTÉS

### A. Le rapport de présentation

En plus des éléments déjà cités, d'autres parties du document sont à corriger :

p. 102 : le cercle est posé sur Castelnau-de-Médoc et non sur Moulis-en-Médoc ;

p. 142 : le rectangle de la figure 70 est sur Hourtin et non sur Moulis-en-Médoc ;

p. 183 : l'académie de Bordeaux est en zone A du calendrier scolaire ;

p. 189 : la ligne Bordeaux-Arcachon ne saurait être qualifiée de ligne « nord-ouest ». Par ailleurs, le paragraphe annonce une organisation des liaisons ferroviaires autour de trois lignes, mais quatre sont citées ;

p. 247 : contrairement à ce qui est écrit, l'industrie et les entrepôts ne sont pas interdits en zone UA

### B. Indicateurs de suivi

Une partie des indicateurs retenus (les énergies renouvelables dans les permis de construire, par exemple) ne correspondent pas à des objectifs poursuivis par le PLU, ni à des mesures inscrites dans le règlement. En ce sens, ils ne sont pas pertinents pour l'évaluation du PLU qui doit se faire au regard des objectifs qui sont fixés. Par ailleurs, le troisième item « Nombre d'installation de systèmes sur les toitures » semble incomplet.

L'item sur la consommation d'espaces cite des zones qui n'existent pas dans la version du PLU qui a été transmise. Les indicateurs des thèmes 6 et 7 ne paraissent pas nécessiter un suivi annuel.

En revanche, plusieurs sujets correspondant aux objectifs du PLU ne sont pas traités : ainsi pourraient être inclus des indicateurs sur la démographie (évolution de la population et de sa structure, du nombre d'enfants dans les écoles...), les mobilités (parts modales des modes actifs, fréquentation de la gare...) et sur l'environnement (espèces patrimoniales présentes dans les zones urbanisées, linéaires de haies...)

### **C. Règlement**

Il est rappelé que la commune ne peut exiger des pétitionnaires des documents autres que ceux exigés par le code de l'urbanisme lors d'un dépôt de permis de construire.

p. 1 : le document indique une zone UC qui n'existe pas, mais ne cite pas la zone UY.

p. 2 : l'article L.111-15 du code de l'urbanisme prévoit que la reconstruction à l'identique est possible quelle que soit la cause de la destruction du bâtiment, tant qu'il a été régulièrement édifié. L'intérêt de limiter les possibilités de reconstruction comme le fait le règlement du PLU aux sinistres est à reconsidérer. À la même page, le dernier paragraphe de la règle 3, sur les constructions identifiées au titre de l'article L.151-19, n'apporte pas d'information nouvelle, d'autant plus qu'elle est écrite en termes génériques, qui ne sont pas adaptés au PLU.

p. 5 : les dispositions de l'article 12 sont inutiles rappelées ainsi si elles ne sont pas adaptées au territoire – en l'occurrence, la commune compte deux édifices protégés au titre des monuments historiques : l'église et le château Citran.

p. 24 : le règlement cite « *section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols* ». Or, les règles qui suivent, qui portent notamment sur la performance énergétique des bâtiments, ne relèvent pas de cette section.

Conformément à l'article R.151-6 du code de l'urbanisme, les secteurs concernés par des OAP doivent être identifiés sur le règlement graphique.

### **D. Annexes**

La commune devra compléter, avant l'approbation, le document avec les annexes prévues aux articles R.151-51 à R.151-53 du code de l'urbanisme. En particulier, les plans de prévention des risques applicables, devront être inclus.

Une liste à jour des servitudes d'utilité publique est jointe au présent avis.

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale  
de Nouvelle-Aquitaine sur le projet  
d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de  
Moulis-en-Médoc (33)**

n°MRAe 2023ANA46

Dossier PP-2023-13942

**Porteur du Plan : Moulis-en-Médoc**

**Date de saisine de l'autorité environnementale : 16/03/2023**

**Date de l'avis de l'agence régionale de santé : 06/04/2023**

**Préambule.**

*Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.*

*En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 et du décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).*

*Cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 13 juin 2023 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Hugues AYPHASSORHO.*

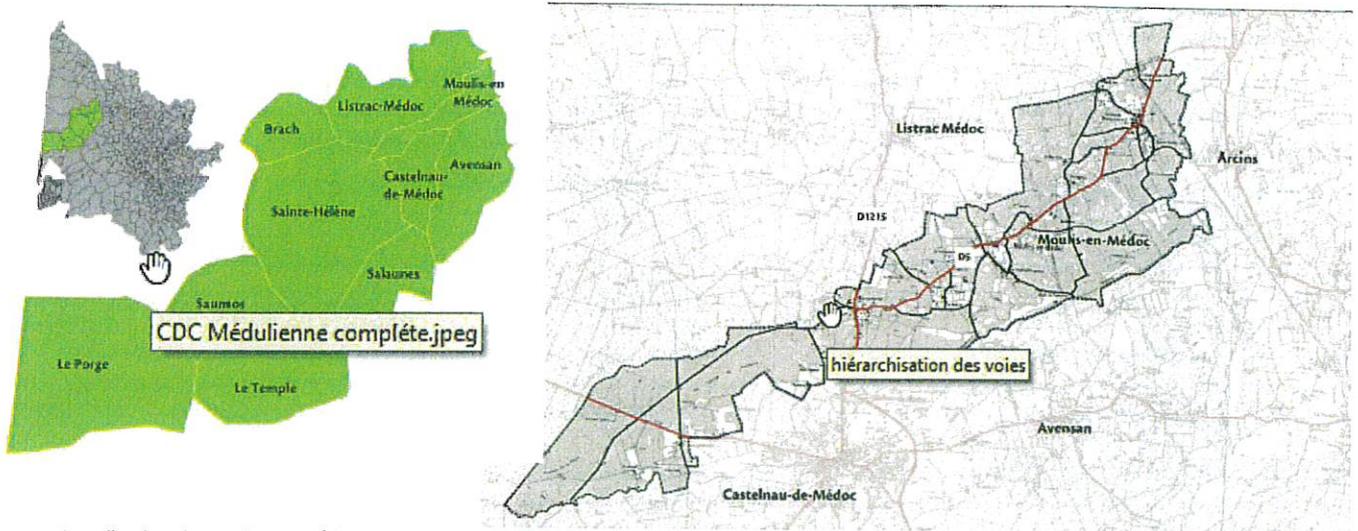
*Le délégataire cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.*

## I. Contexte et objectifs généraux du projet

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Moulis-en-Médoc, dans le département de la Gironde.

La commune compte 1 877 habitants en 2019 d'après les données de l'INSEE, sur un territoire de 20,56 km<sup>2</sup>. Elle est membre de la communauté de communes La Médulienne, qui regroupe 10 communes et une population d'environ 22 300 habitants, les communes les plus peuplées étant Castelnau-de-Médoc (4 804 habitants), Le Porge (3 294 habitants) et Avensan (3 018 habitants).

Moulis-en-Médoc est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Médoc 2033 approuvé le 19 décembre 2021 et ayant fait l'objet d'un avis<sup>1</sup> de la MRAe en date du 14 octobre 2020. Le périmètre du SCoT comprend les communautés de communes La Médulienne, et Médoc Cœur de Presqu'île. Le rapport de présentation précise qu'un plan climat air énergie (PCAET) est en cours d'élaboration à l'échelle du SCoT.



Localisation de Moulis-en-Médoc au sein de la communauté de communes Médulienne à gauche (source : rapport de présentation, p.45) et Limite communales et voies principales de la commune à droite (source : rapport de présentation, p. 188)

Située au nord-ouest de la métropole de Bordeaux, la commune est localisée au sein de la région viticole du Médoc, limitée à l'est par l'estuaire de la Gironde et à l'ouest par la forêt landaise. Le territoire communal, intégralement couvert par le Parc naturel régional (PNR) du Médoc, est traversé par un réseau dense de cours d'eau, dont certains (la Jalle de Tiquetorte, le ruisseau du Larrayaut) font partie du site Natura 2000 *Marais du Haut-Médoc*, référencé FR7200683 au titre de la directive « habitats, faune, flore ».

La commune est soumise au règlement national d'urbanisme (RNU) depuis le 24 mars 2017, date à laquelle son plan d'occupation des sols (POS) a été rendu caduc<sup>2</sup>. Dans le cadre du projet de PLU, la commune souhaite soutenir la croissance démographique du territoire, et atteindre 2 218 habitants à horizon 2031, soit un taux de croissance annuel moyen de 1,4 %.

L'objectif affirmé dans le document est de répondre aux besoins en matière de logement (80 à 90 nouveaux logements à créer) uniquement par densification du tissu urbain. Le renforcement de la mixité fonctionnelle (habitat / activités / équipements) des zones urbanisées, notamment au centre-bourg, doit réduire les besoins de déplacements selon le dossier.

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au pétitionnaire, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document.

La démarche a pour but d'évaluer les incidences du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou, en dernier lieu, compenser les incidences négatives. La procédure est détaillée dans le rapport de présentation établi conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

<sup>1</sup> [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp\\_2020\\_9960\\_scot\\_medoc\\_mrae\\_signe-2.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2020_9960_scot_medoc_mrae_signe-2.pdf)

<sup>2</sup> Pour mémoire, la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 sur l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) exigeait que les POS soient transformés en PLU au plus tard le 31 décembre 2015. Dans le cas d'une procédure de transformation du POS engagée avant le 31 décembre 2015, elle pouvait être menée à terme à condition d'être achevée au plus tard trois ans après la publication de la loi ALUR. Au terme de cette échéance, les POS non transformés sont devenus caducs.

## II. Contenu du dossier, qualité des informations qu'il contient et prise en compte de l'environnement par le projet de PLU

### A. Remarques générales

Le rapport de présentation du PLU de Moulis-en-Médoc répond aux obligations issues des articles R. 151-1 à 5 du Code de l'urbanisme.

Les différentes thématiques abordées par le diagnostic sont clairement présentées et illustrées par de nombreuses cartes, photographies et graphiques, qui facilitent la compréhension du projet. Le rapport contient un résumé non technique visant à favoriser l'appropriation du dossier par le public, et propose un système d'indicateurs de suivi de la mise en œuvre du PLU couvrant les thématiques de la biodiversité, de la ressource en eau, des risques-nuisances-pollutions, du patrimoine et de l'adaptation au changement climatique.

Le rapport de présentation évoque la proximité du territoire avec la métropole bordelaise, sans que l'état initial ne permette cependant de comprendre toutes les incidences de cette position géographique particulière, notamment pour ce qui concerne la démographie, l'économie du territoire et les déplacements.

**La MRAe recommande à la collectivité de faire ressortir de façon plus claire la façon dont le rapport à la métropole bordelaise impacte la dynamique du territoire.**

### B. Diagnostic et analyse de l'état initial de l'environnement

#### 1. Démographie et logements

Le rapport de présentation analyse l'évolution de la population depuis 1968, faisant ressortir une croissance constante de la population (+1,3 % par an en moyenne).

La croissance démographique est actuellement tirée par un solde naturel positif, le territoire connaissant une déprise migratoire. Cette tendance peut s'expliquer par l'insuffisante diversification du parc de logements (manque de petits logements pour les jeunes et les personnes âgées). Le rapport de présentation signale aussi la nécessité de maintenir des équipements sur le territoire pour assurer son attractivité.

Le rapport fait également une description détaillée de l'évolution du parc de logements, qui compte actuellement 844 logements. Le parc est composé à 97,5 % de maisons individuelles, avec un rythme de construction annuel de 17 logements par an depuis 2006. Les enjeux identifiés portent, comme évoqué plus haut, sur la diversification de ce parc, et sur la réduction du nombre de logements vacants (taux de vacance très élevé de 12,7 % en 2018).

Le rapport de présentation contient un diagnostic des logements vacants indiquant l'état du bâti et le devenir probable des logements identifiés.

**Pour compléter l'approche cartographique, la MRAe recommande de réaliser un bilan quantitatif des différents types de logements vacants identifiés.**

#### 2. Activités, équipements et déplacements

Le rapport de présentation fournit un inventaire exhaustif des équipements présents sur le territoire en matière d'accueil de la petite enfance, d'enseignement, de santé et de loisirs. Il souligne l'absence d'offre de médecine générale et la nécessité pour les collégiens de la commune de rejoindre les communes voisines.

En revanche, le rapport n'évoque pas les activités économiques présentes dans le territoire (commerces, exploitations agricoles et viticoles) et n'analyse pas les flux de population qui y sont liés. Quelques éléments succincts de diagnostic sont présentés à la page 220, qui évoquent l'importance de l'activité viticole et, dans une moindre mesure, sylvicole et le caractère limité de l'offre de commerces et de services. Il est également précisé que la commune ne dispose pas de zone d'activité. Les activités touristiques présentes sur le territoire et les enjeux en matière d'hébergement et de mobilité ne sont pas suffisamment décrites.

**La MRAe recommande de compléter le diagnostic avec un état des lieux des activités économiques du territoire, dont les activités touristiques (nombre de lits offerts). Elle recommande de rendre compte des trajets pendulaires vers les bassins d'emploi voisins et des flux de déplacements en période estivale.**

#### 3. Analyse de la consommation d'espaces et des capacités de densification

Le rapport de présentation contient une analyse de la consommation d'espace établie selon deux méthodes :

- l'analyse des permis de construire délivrés sur la période 2012-2021, qui conclut à une

consommation de 10,4 hectares ; il n'est cependant pas précisé si cette méthode a bien consisté à comptabiliser les surfaces des terrains d'assiette des projets ou les emprises bâties autorisées ;

- une restitution des données du portail national de l'artificialisation des sols, relative à la consommation d'espace entre 2009 et 2021, qui indique une consommation de 11,3 hectares, dont 11 hectares pour l'habitat.

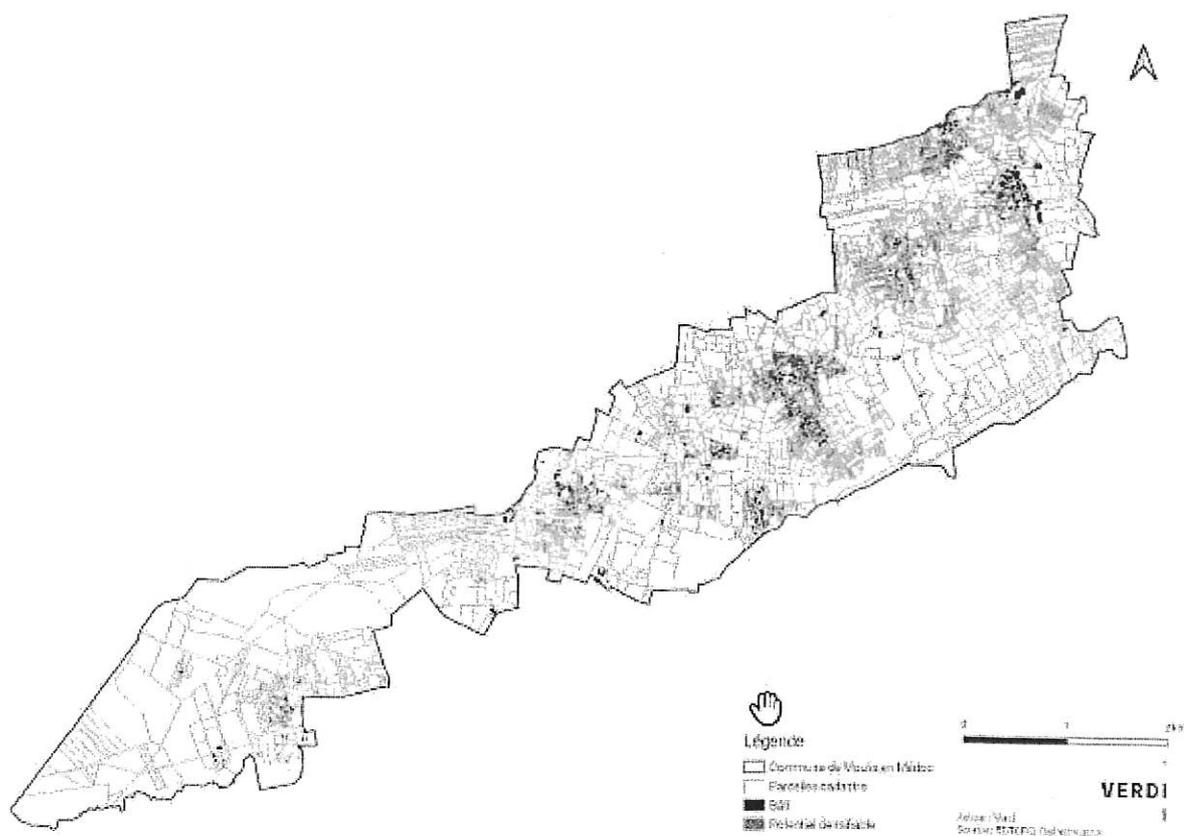
La MRAe rappelle que l'objectif de réduction de la consommation d'espace défini par le Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDET) Nouvelle-Aquitaine a été fixé par rapport à la période de référence 2009-2015. Il conviendrait par conséquent de rapporter les données du portail de l'artificialisation à cette période.

Le rapport de présentation évoque les risques de déstructuration du tissu urbain représentés par les constructions récentes (urbanisation linéaire, lotissements « au coup par coup »).

**La MRAe recommande de localiser les consommations d'espaces grâce à l'analyse des permis de construire délivrés, afin d'illustrer la dynamique d'urbanisation à l'œuvre sur le territoire communal.**

L'analyse des capacités de densification faite dans le rapport de présentation, conclut à un potentiel de 69 logements, sur la base de la densité moyenne observée durant les 10 dernières années (15 logements par hectare). Cette analyse est illustrée par une carte à l'échelle de la commune<sup>3</sup>. La méthodologie de délimitation de l'enveloppe urbaine, déterminante pour qualifier les capacités de densification, doit être explicitée. En effet, si la référence aux parties déjà urbanisées de la commune permet de justifier quels bourgs et hameaux ont été classés en zone urbaine, ces explications ne permettent pas en revanche de justifier les contours de ces zones à l'échelle de la parcelle.

**La MRAe recommande d'expliciter les critères de délimitation de l'enveloppe urbaine (distance entre bâtiments, desserte par les réseaux, topographie, etc.) et de cartographier les secteurs densifiables inclus dans cette enveloppe. En l'absence de ces compléments, le statut (extension/densification) de certaines parcelles situées en limite de zones bâties reste non justifié, notamment dans les secteurs les moins denses.**



Cartographie du potentiel de densification (source : rapport de présentation, p. 239)

3 Rapport de présentation, p. 239.

#### 4. Milieux naturels et continuités écologiques

Le rapport souligne la particularité des milieux dans lesquels s'insère la commune de Moulis-en-Médoc, se caractérisant notamment par l'alternance des plateaux et de petites collines délimitées par des cours d'eau et des secteurs marécageux.

Le rapport signale la densité du réseau hydrographique qui traverse la commune, neuf cours d'eau étant inventoriés, notamment la Jalle de Tiquetorte connectée au site Natura 2000 *Marais du Haut-Médoc* (auquel se superpose la zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique de type 1 *Marais d'Arcins*). La fonction de corridor écologique de ce réseau est soulignée.

Le territoire est en outre marqué par la prédominance de la forêt à l'ouest de la route départementale RD 1215, par des boisements appartenant à la forêt des Landes de Gascogne, et à l'est par la vigne.

Les objectifs et les mesures fixés dans la charte du PNR du Médoc, auquel appartient la commune, sont rappelés dans le rapport, en précisant qu'ils ont été pris en compte lors de l'élaboration du PLU.

Pour mémoire, les objectifs du PNR portent notamment sur la gestion durable des milieux, une utilisation de l'espace sobre et qualitative ou encore la préservation des grands ensembles paysagers. Ces objectifs se déclinent en un ensemble de mesures relatives notamment, pour celles qui relèvent plus particulièrement des PLU, au maintien des équilibres entre espaces urbain, agricoles, naturels et forestiers en affirmant les limites d'urbanisation et en préservant les coupures.

Le rapport de présentation démontre la compatibilité du projet de PLU avec les objectifs et les mesures de la charte du PNR, dans le cadre d'un projet qui s'attache à contenir l'urbanisation dans ses limites actuelles. S'agissant de l'identification des enjeux paysagers, le rapport de présentation s'appuie sur le cahier des paysages du PNR, et met en particulier en exergue l'intérêt des haies, bosquets et jardins en tant que composantes paysagères.

Le rapport de présentation relève l'enjeu de préservation des différents biotopes du territoire, en prêtant une attention particulière aux espaces de nature situés au contact de l'urbanisation. À l'intérieur des enveloppes urbaines, la nécessité de préserver les éléments de continuités écologiques tels que parcs, jardins, espaces verts et alignements d'arbres est également soulignée.

Les enjeux en termes de biodiversité sont synthétisés dans la trame verte et bleue (TVB) communale, qui décline la TVB du SRADDET Nouvelle-Aquitaine et celle du SCoT Médoc 2033.

**La MRAe estime nécessaire de rappeler, dans le descriptif du site Natura 2000, les principales pressions qui s'exercent sur ses milieux caractéristiques.**

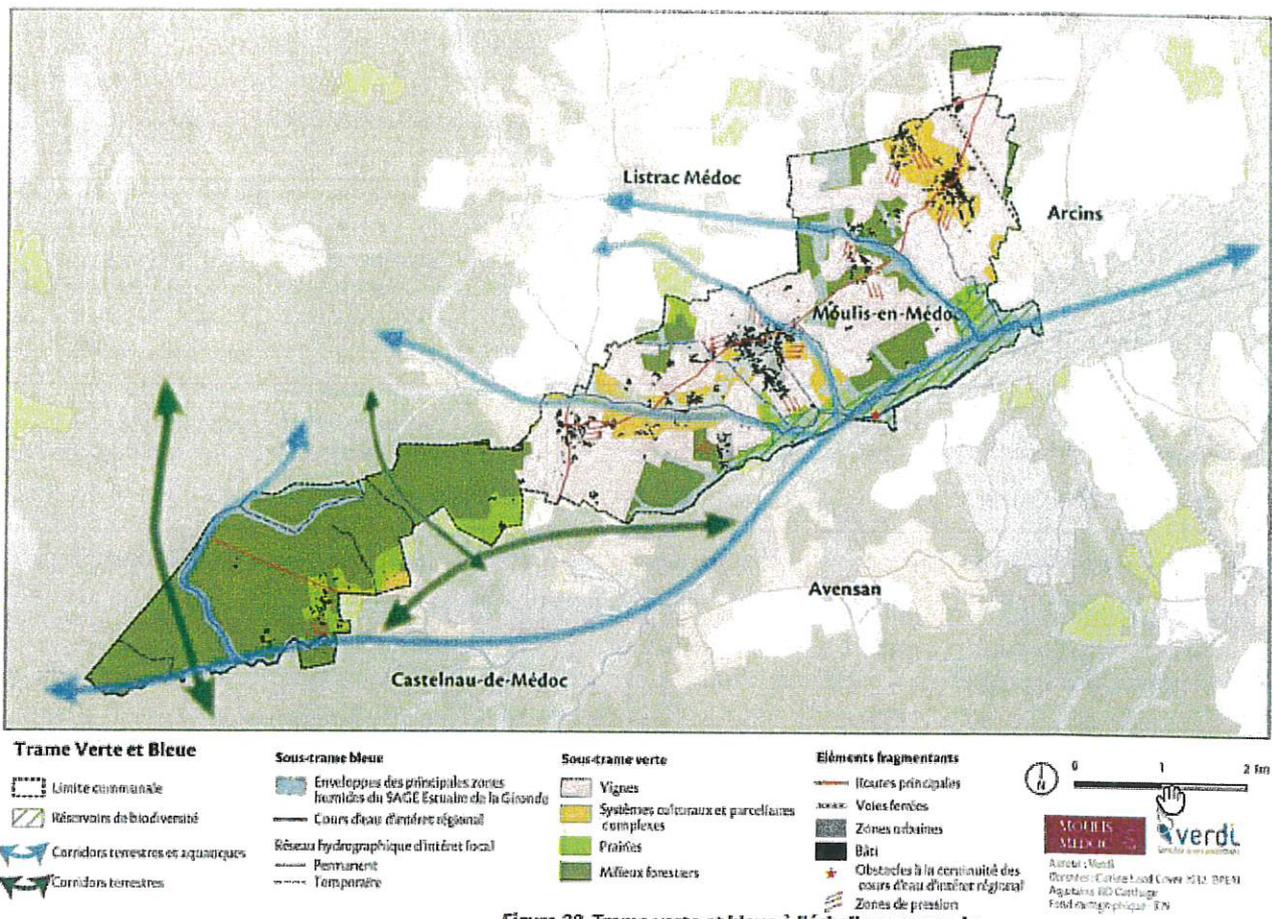


Figure 28. Trame verte et bleue à l'échelle communale

Trame verte et bleue du PLU de Moulis-en-Médoc (source : rapport de présentation, p. 95)

Le rapport de présentation évoque des inventaires faunistiques et floristiques, ainsi que des sondages pédologiques pour caractériser les zones humides<sup>4</sup>. Or, la trame verte et bleue communale ne reprend que les enveloppes des zones humides du schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) de l'Estuaire de la Gironde. La MRAe signale que le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Adour-Garonne 2022-2027 précise que dans le cadre des documents d'urbanisme, des inventaires plus précis que ceux des SAGE et du SRADDET doivent être réalisés.

De plus, la TVB n'identifie qu'un seul réservoir de biodiversité, qui correspond au site Natura 2000 *Marais du Haut-Médoc*.

**La MRAe recommande de préciser comment les inventaires écologiques et des zones humides ont été valorisés dans l'élaboration de la TVB communale et, dans ce cadre :**

- de justifier que les inventaires de zones humides répondent aux prescriptions du SDAGE Adour-Garonne (identification et protection dans le cadre des documents d'urbanisme).
- d'expliquer et de justifier pourquoi le massif forestier à l'ouest du territoire n'est pas identifié comme réservoir de biodiversité.

## 5. Gestion de l'eau

Le rapport présente les enjeux hydrologiques du territoire, couvert par le SDAGE Adour-Garonne 2022-2027. Il présente notamment l'état chimique et quantitatif des masses d'eau souterraines identifiées par le SDAGE, avec un rappel de leur objectif d'atteinte de bon état. Sur les dix masses d'eau souterraines recensées, quatre présentent un état quantitatif dégradé, du fait de prélèvements excessifs.

Une analyse similaire est présentée s'agissant des masses d'eau superficielles. Il ressort que la Jalle de Tiquetorte subit des pressions liées à des rejets de stations d'épuration domestique et industrielles (viniholes).

4 Rapport de présentation, p. 286.

Le rapport précise que le territoire n'accueille pas de point de prélèvement pour l'approvisionnement en eau potable. Il est toutefois signalé que, sur les quatre forages qui alimentent le territoire, l'un (Hospice 3) présente une capacité insuffisante pour répondre à l'accroissement de la population, des dépassements de l'autorisation administrative de prélèvement étant d'ores-et-déjà constatés. La création d'un forage supplémentaire sur le site de Macavin est évoquée, les travaux devant commencer en 2023 d'après le rapport.

Le rapport présente le réseau d'assainissement collectif de la commune, qui est raccordé à quatre stations d'épuration des eaux usées (STEU). Seule la capacité de la STEU de Petit Poujaux (1 600 équivalents habitants) est cependant précisée.

**La MRAe recommande de compléter l'état initial en précisant pour chaque station d'épuration les capacités résiduelles, les anomalies de fonctionnement éventuelles et les travaux prévus.**

Le rapport signale enfin que certains quartiers initialement situés en zone d'assainissement non collectif dans le schéma d'assainissement approuvé en 1999 ont été depuis raccordés à des stations d'épuration. Il conviendrait dans ce cadre de préciser le zonage d'assainissement réel des eaux usées sur la commune et de préciser les niveaux de contrainte pour la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif.

Concernant les eaux pluviales, le rapport présente les bassins versants qui couvrent le territoire et identifie les secteurs dans lesquels prédomine l'aptitude des sols à laisser s'infiltrer ou ruisseler les eaux de surface. La MRAe rappelle l'importance d'une gestion adaptée des eaux pluviales, en particulier dans le cadre du changement climatique. Elle recommande de faire apparaître de façon claire et cartographiée les secteurs sur lesquels des actions préventives (non imperméabilisation) et curatives (collecte, bassins de régulation, etc.) s'imposent, de façon à pouvoir les confronter aux adaptations réglementaires mises en œuvre dans le cadre du document d'urbanisme.

## **6. Risques, nuisances, cadre de vie**

Le rapport de présentation dresse un état des lieux des risques naturels identifiés dans le territoire, les plus notables étant le risque d'incendie feu de forêt, le risque d'inondation, et le risque de tempête.

Pour ce qui concerne le risque d'incendie feu de forêt, le rapport rappelle les règles de gestion du risque (obligations légales de débroussaillage, accès pour les véhicules de secours) et indique que la commune est desservie par 32 postes de défense, dont deux présentent un débit faible. Le rapport insiste sur la nécessité de tenir compte de la desserte du territoire par la défense incendie pour les nouveaux projets.

Pour ce qui concerne le risque inondation, le territoire est couvert par le plan de prévention du risque inondation (PPRI) « Médoc – Centre » approuvé en 2003. En limite sud de la commune, les abords de la Jalle de Tiquetorte sont classés en zone rouge du PPRI. Pour ce qui concerne le risque de remontée de nappes, le rapport identifie une zone de sensibilité très forte aux abords du bourg.

En matière de risques technologiques ou de nuisances potentielles, le rapport signale les nuisances acoustiques de la RD 1225, la principale zone habitée exposée étant le village de Bouqueyran. En revanche, le rapport n'évoque pas les enjeux liés à l'activité viticole.

**La MRAe recommande d'analyser les problématiques de cohabitation entre les exploitations agricoles et les zones habitées (nuisances, risques, distances à anticiper pour éviter un rapprochement des habitations susceptibles de gêner à terme le développement prévisible des installations).**

## **7. Changement climatique**

Le rapport de présentation présente les données de cadrage du PCAET en cours d'élaboration à l'échelle du SCoT, relativement aux consommations d'énergie et à la production d'énergie renouvelable. La présence d'une centrale photovoltaïque sur le territoire communal est signalée. Le potentiel de production d'énergies renouvelables est en outre évoqué, les principales sources résidant dans le bois énergie, le solaire photovoltaïque et la géothermie. Les questions de l'adaptation du territoire au changement climatique ne sont cependant pas évoquées.

**La MRAe recommande d'approfondir l'analyse des enjeux de l'adaptation du territoire au changement climatique en se préoccupant notamment des incidences sur la disponibilité de la ressource en eau et sur l'exposition du territoire aux risques (notamment feu de forêt).**

## C. Projet communal et prise en compte de l'environnement

### 1. Justification du projet communal et consommation d'espaces agricoles et naturels

#### a) Accueil de population et construction de logements

L'objectif du projet de PLU est d'accueillir environ 261 habitants supplémentaires, par rapport à 1957 habitants en 2022, pour atteindre 2 218 habitants en 2031. Cela représente un taux de croissance annuel de 1,4 %. Cet objectif correspond à un scénario de prolongement de la dynamique observée de 2008 à 2018<sup>5</sup>. Il est cohérent avec le scénario du SCoT Médoc 2033, qui prévoit une croissance maximale de 1,5 % de la population à horizon 2036 pour les villages forestiers, dont fait partie Moulis-en-Médoc.

À partir de cet objectif démographique, le rapport de présentation détermine les besoins en logements à échéance du PLU. La méthode de calcul est expliquée en détail<sup>6</sup>. Avec une taille de ménage estimée à 2,6 en 2031 (ce qui correspond à l'objectif de la collectivité de maintenir une population de jeunes ménages), elle conclut à un besoin de 30 logements pour répondre aux besoins de la population en place, ainsi qu'à 104 nouveaux logements pour l'accueil des nouveaux habitants.

En déduisant les 48 logements construits entre 2021 et 2022, l'objectif du PLU est ramené à un besoin de 86 logements supplémentaires d'ici 2031. Pour ce faire, la collectivité envisage de remettre sur le marché 10 logements vacants et de densifier les zones urbaines à hauteur du potentiel de densification identifié dans le diagnostic (69 logements). Sauf indication contraire de la collectivité, 7 logements dont le mode de production reste à déterminer constituent le « reste à produire » (86-10-69), ce qui doit être confronté aux 27 logements indiqués page 238 pour atteindre 86 logements supplémentaires.

**La MRAe recommande de tenir compte des mutations du parc de logements vacants dont l'inventaire présenté dans l'état initial faisait ressortir 19 logements habitables en l'état, en cours de travaux ou vendus, contre 10 retenus dans le cadre du PLU. Elle recommande de préciser si les 7 logements « restant à produire » dans les hypothèses actuelles (10 logements vacants et 69 en densification) sont retirés de l'objectif du PLU, ou s'ils sont maintenus, auquel cas, il est nécessaire de préciser leurs modalités de production.**

#### b) Équipements et développement économique

En matière de développement économique, le projet communal porte sur le maintien de la vitalité du centre-bourg, notamment par la création d'équipements publics, le maintien et la diversification de l'activité agricole (œnotourisme, hébergement touristique), et le développement de la mixité des fonctions dans les zones d'habitat. La commune ne prévoit pas de création de zone d'activité commerciale, préférant s'appuyer sur les zones d'activité intercommunales alentours.

Ce projet est cohérent avec les enjeux identifiés dans le diagnostic de territoire. Il se traduit par la création d'une opération d'aménagement (OAP « Bayonnette ») dans le centre-bourg de Moulis-en-Médoc. S'implantant sur un terrain de 7 580 m<sup>2</sup> actuellement occupé par une habitation et son jardin, l'OAP prévoit un programme mixte d'habitations, de commerces et une aire de jeux pour enfants. Une zone UY correspondant à une actuelle menuiserie a en outre été créée, la MRAe remarquant à cet égard que le règlement écrit ne définit pas les dispositions qui s'appliquent dans cette zone.

Les cheminements doux existants sont identifiés sur la commune dans une OAP, qui ne fait cependant pas état des possibilités de développement de ce réseau, notamment pour améliorer la connexion entre les principales zones d'habitat et de services (la liaison entre le centre-bourg et le bourg de Grand-Poujeaux ne semblant à cet égard pas complète).

**La MRAe recommande de définir les possibilités de développement du réseau des cheminements doux, en particulier entre les zones d'habitats et de services. Elle recommande également de préciser les perspectives en termes d'évolution de l'hébergement touristique sur le territoire afin de tenir compte des variations saisonnières de la population dans l'analyse des incidences du projet sur les ressources et réseaux du territoire.**

#### c) Consommation d'espaces

Le PADD énonce l'objectif de réduire la consommation d'espace de 50 %, par rapport à une consommation estimée à 11,3 hectares sur la période 2009-2021. Selon le dossier, le projet communal ne prévoit aucune consommation d'espace naturel, agricole et forestier (NAF) d'ici 2031.

Les besoins en logement semblent satisfaits par la remise sur le marché de logements vacants et par la densification, à raison de 15 logements par hectares. Le développement économique ne génère aucune

5 Rapport de présentation, p. 234.

6 Rapport de présentation, p. 209 et suivantes.

création de zone d'activité. S'agissant des équipements, le rapport indique que la zone UE ne fait que reprendre des équipements existants.

**La MRAe réitère son observation relative à la nécessité de préciser la méthodologie de définition de l'enveloppe urbaine, afin de démontrer que les 69 logements envisagés comme « en densification » sont bien identifiables en tant que tels. Elle recommande le cas échéant de calculer en conséquence la consommation d'espaces agricole, naturel et forestier induit par le projet communal en y intégrant par ailleurs également les emplacements réservés (emplacement réservé d'une surface de 1 464 m<sup>2</sup> pour la création d'une aire de stationnement se situant en limite du bourg de Grand Poujeaux).**

## **2. Prise en compte de l'environnement par le projet**

### **a) Préservation des milieux, trame verte et bleue**

Le plan de zonage est globalement cohérent avec les milieux naturels et agricoles identifiés dans l'état initial de l'environnement.

Hors zones urbanisées, le territoire communal est principalement classé en zone agricole (A) à l'est de la RD 1215. Le zonage ne prévoit pas de secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL), ce qui implique que les projets de diversification s'effectueront selon les règles du PLU relatives aux extensions et annexes des bâtiments agricoles et habitations.

À l'ouest de cet axe, la forêt des Landes de Gascogne est classée en zone naturelle forestière (Nf) inconstructible, seuls étant autorisés l'abattage des arbres dans le cadre d'une exploitation sylvicole ou pour assurer la sécurité des biens et des personnes.

Au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, le règlement graphique protège des bosquets ou des alignements d'arbres constituant des coupures vertes entre zones agricoles et zones habitées. Il est fait par ailleurs mention dans le rapport et dans le règlement graphique de l'utilisation de l'article L.151-23 pour protéger des éléments patrimoniaux à valeur écologique (espaces verts, arbres, jardins) sans toutefois que cette protection ne soit reprise dans le règlement écrit.

La partie du territoire couverte par le site Natura 2000 *Marais du Haut-Médoc* ainsi que les principaux cours d'eau sont classés en zone naturelle protégée (Np). Le règlement écrit précise que la zone Np est inconstructible, seuls les travaux d'entretien de la ripisylve étant autorisés. Les boisements du site Natura 2000 sont en outre protégés par un classement en espace boisé classé (EBC). Le rapport signale la présence d'une zone urbaine UB correspondant à un hameau en limite du site à l'ouest, en précisant que cette zone urbaine n'intersecte par le site. D'après la carte de l'assainissement collectif présentée à la page 196, il s'agit d'une zone desservie par le réseau d'assainissement collectif. Au titre de l'analyse des incidences sur le site Natura 2000 requise par le Code de l'environnement, le rapport conclut donc à l'absence d'incidences négatives significatives sur l'état de conservation des habitats et des espèces caractéristiques du site des Marais du Haut-Médoc.

**La MRAe recommande de préciser et de compléter l'utilisation des articles L.151-19 et L.151-23<sup>7</sup> dans le règlement graphique et dans le règlement écrit. Elle recommande également de protéger réglementairement les zones humides identifiées dans les inventaires réalisés.**

### **b) Gestion de l'eau**

Le rapport de présentation conclut globalement à des incidences limitées du PLU sur la qualité des masses d'eau, d'un point qualitatif et quantitatif.

Il met en avant la localisation des zones urbaines U à l'écart du réseau hydrographique et des zones humides, les zones U étant de plus raccordées au réseau d'assainissement collectif. Sur ce point, la MRAe a évoqué plus haut la nécessité d'apporter des compléments sur la capacité résiduelle de toutes les STEU.

Pour ce qui concerne l'eau potable, le rapport conclut, au regard des éléments présentés dans l'état initial, que le projet de PLU est compatible avec la disponibilité de la ressource, compte-tenu notamment du forage supplémentaire en cours de création sur le site de Macavin.

L'analyse des incidences du développement communal sur la disponibilité de la ressource en eau pour les activités agricoles n'est cependant pas évoquée, le territoire comportant pour mémoire trois forages d'irrigation. Le développement souhaité de l'accueil touristique (hébergements et activités) mérite également d'être pris en compte dans l'analyse de l'adéquation besoins-ressources à moyen-long-terme.

**La MRAe recommande d'évaluer l'augmentation des besoins en irrigation qui pourrait en particulier**

<sup>7</sup> [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000033034409](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000033034409) (L.151-19 : protections à préciser d'éléments d'intérêt architectural, paysager ou culturel avec le cas échéant prescriptions en termes de coupe et d'abattage pour les boisements), [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000033034406](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000033034406) (L.151-23 : protection pour enjeux écologiques notamment en termes de continuités)

être liée au changement climatique et de préciser les incidences potentielles de cette augmentation, en termes d'effets de concurrence avec les usages domestiques et d'un point de vue écologique. Une analyse prospective dans le contexte du changement climatique de la suffisance des ressources en eau pour ses différents usages et fonctions écologiques est recommandée.

### **c) Risques, nuisances, cadre de vie**

Pour ce qui concerne la prise en compte du risque inondation, le PLU rend inconstructible les abords de la Jalle de Tiquetorte, classée en zone rouge du PPRi. En cohérence avec l'état initial, le règlement prévoit la préservation des fossés, ainsi que la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Une carte des fossés est de plus annexée au PLU.

S'agissant des risques d'inondation par débordement de nappe et d'incendie feu de forêt, le projet de zonage, qui permet une urbanisation contenue, ne semble pas aggraver l'exposition à ces risques.

**La MRAe recommande de démontrer la prise en compte adaptée des enjeux liés aux risques de gêne réciproque entre habitations et activités agricoles, ce d'autant plus que la collectivité mise sur une extension et une diversification des activités agricoles existantes. Une démonstration mérite également d'être apportée concernant la limitation de l'imperméabilisation des sols (parkings, voiries, emprise au sol des constructions, etc.) par le règlement des différents zonages.**

Les enjeux paysagers seront pris en compte à travers les dispositions relatives à la protection des milieux naturels, et à travers l'identification des éléments de patrimoine remarquable annexés au PLU, une fois que les précisions demandées plus haut seront apportées. Le règlement comporte également des dispositions visant à favoriser l'intégration paysagère des constructions.

Pour ce qui concerne l'adaptation au changement climatique, la MRAe observe que le PLU n'encourage pas l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables sur les constructions ni n'identifie d'espaces susceptibles d'accueillir des parcs photovoltaïques sur des friches ou en co-activité agrivoltaïque.

**La MRAe recommande d'encadrer réglementairement le développement d'énergies renouvelables, en accord avec le projet de PCAET, dans une démarche d'évitement-réduction des incidences environnementales, et afin d'y participer sans en subir le développement non maîtrisé.**

## **III – Synthèse des points principaux de l'avis de l'autorité environnementale**

Le projet de PLU de Moulis-en-Médoc vise à maintenir la démographie et le dynamisme économique de la commune, en renforçant la mixité fonctionnelle (habitat / activités / équipements) des zones urbanisées, et en soutenant les activités agricoles, notamment en favorisant leurs extensions et diversification.

Le projet prévoit l'accueil de 261 habitants supplémentaires à horizon 2031, soit une croissance annuelle de 1,4 %, dans le prolongement de la tendance observée de 2008 à 2018 et en conformité avec le SCoT.

Le projet de PLU témoigne d'une démarche visant à prendre en compte l'incidence du développement urbain sur la préservation de l'environnement. La réponse aux besoins de logements et d'équipements est recherchée par densification du tissu urbain. Les dispositions du règlement, à travers le zonage et les protections environnementales mises en œuvre, traduisent en outre une mise en œuvre satisfaisante des principes d'évitement et de réduction des incidences.

Le rapport de présentation doit cependant préciser la méthodologie retenue pour délimiter les enveloppes urbaines constituées. En outre, les résultats des inventaires de zones humides évoqués dans le document doivent être présentés et traduits par des protections *ad hoc* dans le règlement.

L'analyse des enjeux liés à l'eau mérite d'être approfondie, en évaluant notamment l'évolution des pressions agricoles sur la ressource en eau liée au changement climatique, et en précisant le projet de développement touristique porté par le PLU (augmentation des hébergements et de la population saisonnière, contraintes liées à l'assainissement des éventuels hébergements créés).

La MRAe a par ailleurs émis d'autres observations plus détaillées dans le corps de l'avis.

À Bordeaux, le 13 juin 2023

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,  
le membre délégué



Hugues Ayphassorho



ARRIVÉ LE  
- 3 JUIL. 2023  
à la mairie de  
MOULIS EN MÉDOC

Envoyé en préfecture le 27/06/2023

Reçu en préfecture le 27/06/2023

Publié le

Bureau  
Le Préfet

ID : 033-200098417-20230626-033B02PLU-DE

Délibération n° 26\_06\_2023\_B\_02

Syndicat Mixte du Parc Naturel Régional Médoc

## DELIBERATION DU BUREAU

L'an deux-mille-vingt-trois, le vingt-six du mois de juin à 17h30, le Bureau régulièrement convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de M. Henri SABAROT.

**Objet : Avis sur le PLU de la commune de Moulis-en-Médoc**

**Présents à la séance :**

Pour le collège des communes et CDC : S. BRANA ; V. CHAMBAUD ; G. CUYPERS ; M. FONMARTY ; F. LAPORTE ; L. MONTILLAIUD ; L. PEYRONDET ; A. PIERRARD

Pour le collège de la Région : V. JOUVE ; H. SABAROT (Président)

Pour le collège du Département : P. GOT

Pour le collège des Portes du Parc : S. TOURNERIE

**Absents excusés :** C. BOST ; C. COLMONT ; D. FEDIEU ; J.M FERON ; C. LAGARDE.

**Membres en exercice : 17, représentant 99 voix**

**Membres présents ou représentés : 12, représentant 75,328 voix.**

**Dont pouvoirs : 0**

**Le Président expose :**

**VU** les statuts du syndicat mixte ;

**VU** la délibération du Comité Syndical du 13 octobre 2020 portant délégation du Comité Syndical au Bureau ;

**VU** le code de l'environnement, notamment ses articles L333-1 à L333-4 ;

**VU** le code de l'urbanisme, notamment ses articles L131-1 et L131-7 ;

**VU** les statuts du Syndicat mixte ;

**VU** la délibération du Comité Syndical du 13 octobre 2020 donnant délégation au Bureau ;

**VU** le courrier de la Commune de Moulis-en-Médoc daté du 8 mars 2023, reçu le 13 mars 2023 ;

**Considérant** que, la Commune de Moulis-en-Médoc s'est engagée dans la révision de son PLU depuis le 10 juin 2014 ;

**Considérant** que les services du Parc naturel régional Médoc ont été associés à de nombreuses reprises au cours de la procédure de révision du PLU, à savoir lors de la formalisation du diagnostic, trois fois lors de l'élaboration du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et de l'écriture du règlement, puis en mai 2022 lors d'une saisie du groupe de travail « Avis » du Parc naturel régional Médoc afin d'obtenir un avis intermédiaire, et enfin juste avant l'arrêt pour une réunion de terrain servant à formaliser le volet paysager des orientations d'aménagement et de programmation du PLU;

**Considérant** que, à la suite de l'arrêt du projet de PLU en date du 7 mars 2023, le Syndicat mixte du Parc naturel régional Médoc a été officiellement saisi en date du 8 mars 2023 pour rendre un avis consultatif sur la compatibilité entre le dossier et la Charte du Parc ;



**Considérant** que le groupe de travail « Avis » du Parc naturel régional Médoc, s'est réuni le 7 juin 2023, à 14h30 dans la Commune de Saint-Laurent-Médoc, et a pu examiner attentivement le projet de PLU révisé, donnant lieu à la proposition d'avis annexée à cette délibération ;

**Considérant** le contenu de cette proposition d'avis, et notamment le fait que :

- Le PLU est un projet très vertueux du point de vue de la consommation spatiale, avec aucune zone en extension de l'enveloppe urbaine existante (mais un travail conséquent sur les dents creuses et la résorption de la vacance) ;
- L'approche des enjeux de la diversification de l'offre de l'habitat est très positive, avec des pourcentages de locatif social prescrits dans les OAP, et des proportions de petits logements imposés dans les opérations pour pallier aux manques ;
- Ce PLU permettra à la Commune de disposer d'un règlement plus strict que le RNU actuellement applicable dans la commune ;
- Le PLU pourra être amélioré à la fin de l'enquête publique et avant approbation par quelques précisions sur le volet environnemental (trames vertes et bleues, zones humides, zonage spécifique pour la viticulture, etc.) ;

**Considérant** en conclusion que le projet porté par la Commune de Moulis-en-Médoc apparaît comme compatible avec la Charte du Parc naturel régional Médoc et qu'il pourra d'autre part être amélioré à l'issue de l'instruction par les personnes publiques associées sur les quelques remarques formelles contenues dans l'avis sans remettre en cause l'économie générale du projet ;

**Après délibération, le Bureau décide :**

- **De rendre un avis favorable sur le projet de PLU de Moulis-en-Médoc, compte tenu de sa compatibilité avec la Charte du Parc naturel régional Médoc et des possibilités d'amélioration à la fin de l'instruction.**

**Suffrages exprimés :** 75,328

**Pour :** 75,328

**Contre :** 0

**Abstention :** 0

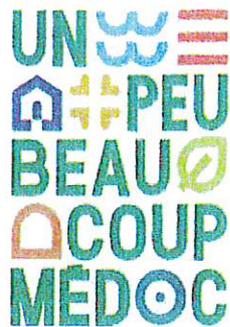
Fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus.

Le Président,

Henri SABAROT



Délais et voies de recours : la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat et de sa publication/de son affichage.



## Proposition d'avis sur le projet de PLU de la Commune de Moulis-en-Médoc, émis par le Groupe de travail « Avis » du Parc (Séance du 7 juin 2023).

### Rappel

L'avis que le Parc naturel régional doit rendre sur les documents d'urbanisme, conformément aux dispositions du code de l'environnement et du code de l'urbanisme est un avis de compatibilité.

Ce rapport implique que les dispositions du document d'urbanisme en question ne doivent pas entrer en contrariété avec les objectifs de la Charte.

C'est donc un rapport à la fois plus fort que la simple « prise en compte », et moins strict que la « conformité » qui consisterait à retrouver mot à mot les objectifs de la Charte dans le document.

Les propositions émises par le groupe de travail « Avis » tiennent compte de cet aspect juridique, et mesurent le respect de la compatibilité des dispositions du document d'urbanisme avec celles de la Charte du Parc, ainsi qu'avec le Plan de Parc.

Dans une préoccupation de lisibilité de cet avis, les éléments relevant d'une incompatibilité directe et évidente sont surlignés en jaune. Le reste peut-être considéré comme des points d'amélioration, qui ne remettent pas en question la compatibilité du projet avec la Charte.





## 1. FICHE 1.1.0 Identification des continuités écologiques et préservation par un classement adapté dans le document d'urbanisme & FICHE 1.1.2 Identification et caractérisation des zones humides et des trames vertes et bleues locales devant faire l'objet de mesures de protection

Globalement, le projet de PLU de Moulis-en-Médoc manque de précisions sur les aspects environnementaux, la faute à un état des lieux un peu rapide mais surtout uniquement documentaire, qui se lit dans l'état initial de l'environnement dressant une analyse issue de ressources « supra » (SAGE, TVB du SCOT, SRADDET, NATURA, ZNIEFF, etc.), mais sans analyse de terrain.

L'approche aurait pu être plus précise, par exemple sur le repérage des zones humides à l'échelle locale, qui n'a pas fait l'objet d'investigations. Sur la trame verte et bleue, le constat est le même, il est difficile d'apprécier comment s'est fait l'analyse. De plus, **ne qualifier de réservoir de biodiversité que la partie NATURA 2000 de la Commune pose problème** (les parties forestières, les rives des cours d'eau, et les enveloppes de zones humides peuvent a minima constituer des réservoirs également). Cela pourrait être très rajouté facilement sur les cartes du PADD et du rapport de présentation.

Enfin, la question de la traduction de ces enjeux environnementaux se pose, au regard d'outils qui laissent peu de place à la question de la biodiversité. On aurait pu apprécier notamment :

- Des zonages plus précis déclinant des enjeux spécifiques sur les zones humides, sur les prairies, sur les espaces viticoles, etc. (Un PLU peut par exemple dans le plan de zonage avoir des indices adaptés à chaque espace : A ou Nviti, NI (landes), Nzh (zones humides), etc.
- Un règlement qui impose des prescriptions spécifiques dans ces espaces
- Une OAP – TVB
- Des éléments identifiés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme pour « pastiller » les éléments sur lesquels une protection sera attendue. Cet article du code prévoit en effet que le « règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

## 2. FICHE 1.2.1 Prise en compte et traduction des enjeux de la Charte du Parc en faveur d'un massif forestier multifonctionnel

La présence du massif forestier sur une partie importante de la Commune se retrouve en filigrane dans plusieurs pièces du PLU : le PADD évoque l'écrin de la forêt, le rapport de présentation en parle par l'intermédiaire d'un chapitre sur les risques, et le règlement évoque la forêt de production dans la zone Nf.

Malheureusement, aucun chapitre du rapport de présentation ne fait particulièrement de focus sur les enjeux autres du massif (enjeux environnementaux,

paysagers, accès au massif, défense incendie, fréquentation touristique, véhicules à moteur, randonnée équestre, etc).

Le PLU comporte une sous déclinaison de zone naturelle Nforestière, ce qui est très positif, permettant en principe d'individualiser les mesures réglementaires sur la forêt. Cependant la sous déclinaison ne sert qu'à dire que ce secteur est inconstructible et qu'on peut y abattre des arbres pour la gestion sylvicole. Il aurait été intéressant d'avoir une réflexion sur d'autres aspects (limitation des clôtures pour éviter les fermetures de parcelles privées et permettre les passages de faune, réflexion sur les accès, sentiers, etc.). Et le règlement aurait a minima pu prévoir une exception au principe d'interdiction de la construction pour les installations nécessaires aux services d'intérêt public (comme la défense incendie).

### **3. FICHE 1.2.2 Déclinaison du Cahier des paysages et respect de ses préconisations et FICHE 3.1.2 Intégration systématique des modalités de préservation et de valorisation des paysages et des patrimoines culturels et architecturaux**

Le rapport de présentation fait un développement spécifique sur le cahier des paysages de la Charte du Parc, reprenant bien les objectifs de qualité paysagère qui concernent la commune. L'OAP développe bien également ces enjeux paysagers, mais c'est surtout dans le règlement qu'on constate l'effort mis pour harmoniser à l'échelle de la commune les dispositions sur les matériaux, les lisières, les clôtures, etc. Notons également un inventaire assez poussé d'éléments architecturaux à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

On aurait pu aller plus loin, avec une OAP sur les entrées de bourg, sur l'espace public, ou les traversées de village, mais il est déjà globalement satisfaisant de constater que la commune pourra cadrer les permis de construire en se dotant de ce document d'urbanisme, car actuellement au RNU, elle dispose de peu d'outils pour « contraindre » les nouvelles constructions, en termes de hauteurs, de prospects, d'alignement, etc.

### **4. FICHE 1.3.2 Transcription de la stratégie partagée de développement des EnR (en particulier sur le photovoltaïque au sol)**

Sur l'énergie, le projet de PLU compte peu d'éléments sur la diminution des consommations énergétiques dans le bâtiment (enjeu absent du rapport de présentation, pas d'expression d'objectifs dans le PADD pour réduire la consommation énergétique ou développer le potentiel communal de production d'énergie renouvelable).

Le règlement inclue la possibilité d'installation de photovoltaïque ou de pompes à chaleur dans les espaces urbains, et on retrouve quelques éléments dans les OAP (préconisations générales sur l'éclairage, qualité environnementale du bâti).

Pour aller plus loin, rappelons que les communes ont par exemple la possibilité de :

- Fixer des bonus de constructibilité dans certaines zones à travers le règlement et les OAP pour inciter à la performance énergétique
- Préciser des éléments sur l'orientation du bâti et le PV en toiture dans les OAP.

**5. FICHE 3.1.1 Effort de réduction de la consommation de l'espace selon les principes de la disposition D.2 (respect des coupures d'urbanisation du Plan de parc, priorisation du développement dans les enveloppes urbaines existantes, limitation du mitage, efforts avérés sur la densité, etc.)**

De ce point de vue, le PLU de Moulis est exemplaire, avec un véritable effort de réduction de la consommation spatiale (plus aucune zone en extension), une réflexion sur les dents creuses, et un effort mis sur la résorption attendue de la vacance (via l'OPAH intercommunale portée par la Cdc médulienne).

**6. FICHE 3.1.3 Déclinaison des enjeux d'habitat du territoire (notamment sur la diversification de l'offre, vers davantage de locatif, de petits logements, et l'adaptation du logement aux jeunes et aux personnes âgées)**

Le rapport de présentation dresse un diagnostic juste de la situation de la Commune par rapport au logement (manque avéré de diversification, besoin de logements locatif, enjeu de modernisation du parc, de résorption de la vacance, etc.). C'est en ce sens un travail tout à fait compatible avec les orientations de la Charte du Parc (dans sa mesure 3.1.3) pour diversifier l'offre de logement, et offrir des solutions d'hébergement à tous les publics, qui mérite d'être souligné.

C'est également repris dans le PADD, avec de nombreux objectifs concordants. Enfin, L'OAP prescrit désormais des pourcentages de logements locatifs sociaux (15% du nombre total de logement), et fixe des proportions sur les tailles de logement (au moins 30% de T2 ou T3) pour pallier au manque de petits logements, ce qui est très positif.

### **Conclusion**

Le projet de PLU de la commune de Moulis est très vertueux du point de vue de la consommation spatiale, et de l'habitat. Il pourra éventuellement être amélioré à la fin de l'enquête publique et avant approbation par quelques précisions sur le volet environnement (TVB, zones humides, zonage spécifique pour la viticulture), et le groupe de travail « AVIS » souhaite proposer aux membres du bureau de délibérer sous la forme d'un avis favorable sur la compatibilité de ce projet avec la Charte du Parc.



**PRÉFET  
DE LA GIRONDE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction départementale des territoires et de la mer

**Commission départementale de la préservation  
des espaces naturels agricoles et forestiers**

réunion du 7 juin 2023

**COMMUNE DE MOULIS-EN-MÉDOC**

révision du plan local d'urbanisme

La CDPENAF de la Gironde s'est réunie à la cité administrative de Bordeaux sous la présidence de madame CHANCEL-LESUEUR Hélène, directrice départementale adjointe des territoires et de la mer de la Gironde, représentant monsieur le préfet de la Gironde.

Étaient présents :

- Monsieur DUCOUT Pierre, président de la communauté de communes Jalle Eau Bourde, représentant les établissements publics mentionnés à l'article L143-16 du code de l'urbanisme,
- Monsieur MOURGUES Ghislain, représentant le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde,
- Monsieur GEORGES Hervé, représentant le président de la confédération paysanne de Gironde,
- Monsieur BERGEON Thierry, représentant l'association GAEC & SOCIÉTÉS,
- Madame CARRERE Gabriella, représentant le président du syndicat des sylviculteurs du sud-ouest,
- Monsieur SEGUY Jean-François, représentant le président de la fédération départementale de la chasse de Gironde,
- Monsieur POINT Patrick, représentant le président de la société pour l'étude et l'aménagement de la nature dans le sud-ouest (SEPANSO) pour la Gironde,
- Monsieur GRELIER Alexandre, représentant la directrice de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) de Gironde.

Étaient excusés :

- Monsieur LE BOT Stéphane, conseiller départemental du canton Nord-Médoc, représentant le président du conseil départemental de la Gironde (pouvoir transmis à M. DUCOUT),
- Monsieur BARDEAU Yohan, représentant le président de la fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles – FDSEA – de la Gironde (pouvoir transmis à M. BERGEON),
- Monsieur PAPADATO Patrick, représentant le président de Bordeaux métropole,
- Monsieur SOLANS Thomas, représentant le président de la chambre d'agriculture de Gironde,
- Madame BRARD Mégane, représentant le directeur départemental de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) Aquitaine Atlantique, invitée à titre d'experte,
- Madame GRISSER Florence, représentant le conseil départemental de la Gironde, invitée à titre d'experte,
- Madame CAMSUZOU SOUBIE Laura, représentant l'association des maires de Gironde, invitée à titre d'experte.

Assistaient également à la réunion :

- Madame JOURMADY Kenza, représentant le président de la confédération paysanne de Gironde,
- Monsieur COULON Bruno, représentant la chambre d'agriculture de Gironde, invité à titre d'expert,
- Madame DUBOURNAIS Sabrina, représentant le conseil interprofessionnel du vin de Bordeaux (CIVB), invitée à titre d'experte,
- Monsieur ROUAULT Christian, rapporteur de la CDPENAF.

Nombre de votants (2 pouvoirs compris) : 11

Quorum : le quorum est atteint.

## SYNTHÈSE DU RAPPORT D'INSTRUCTION PRÉSENTÉ AUX MEMBRES DE LA COMMISSION

La CDPENAF est saisie par la commune de Moulis-en-Médoc pour émettre un avis sur son projet de PLU prescrit le 10 juin 2014 et arrêté le 7 mars 2023. Cependant, considérant que la commune est comprise dans le périmètre d'un SCoT approuvé, l'avis de la commission n'est rendu obligatoire que sur les secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, et sur le règlement autorisant les extensions et annexes aux habitations en zones A et N, au titre de l'article L151-12.

En application de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

Considérant que le PLU ne prévoit aucun STECAL, la CDPENAF n'est pas amenée à se prononcer au titre du L151-13.

En application de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, le règlement doit préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants.

Enfin, ce PLU n'identifie aucun bâtiment en zone naturelle ou agricole comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

### DÉBAT ET CONCLUSION

Considérant l'absence de STECAL dans ce projet de révision du PLU, la CDPENAF prend acte qu'elle n'est amenée à se prononcer que sur le règlement des zones A et N qui doit encadrer les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants. Elle estime que ces constructions sont encadrées et émet à ce titre un avis favorable au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme.

Cependant, et bien qu'elle ne soit pas amenée à se prononcer réglementairement sur les changements de destination au stade du document de planification, la CDPENAF retient qu'aucun bâtiment n'est identifié graphiquement dans ce projet de révision du PLU, cette possibilité n'étant d'ailleurs pas prévue par le règlement des zones A et N.

La commission invite ainsi la collectivité à mener un travail de recensement des bâtiments qui pourraient faire l'objet d'une telle procédure sur son territoire. Elle précise qu'en application de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, elle sera amenée à prononcer un avis conforme sur les projets de changement de destination des bâtiments qui seront identifiés en zone A au PLU en vigueur et qu'elle sera particulièrement attentive à ce que ce changement ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les bâtiments repérés en zone N feront quant à eux l'objet d'un avis conforme de la Commission départementale de la nature des sites et des paysages (CDNPS).

### RÉSULTATS DU VOTE

10 voix pour l'AVIS FAVORABLE ASSORTI D'UNE RÉSERVE,

0 voix contre,

1 abstention.

Pour le préfet, président de la CDPENAF,  
et par délégation,  
la directrice départementale des territoires et de la mer



Hélène CHANDEL-LESUEUR

# Saisie pour avis des personnes publiques associées dans le cadre du projet d'élaboration du PLU de la commune de Moulis en Médoc

Michel LACHAT <[m.lachat@saferna.fr](mailto:m.lachat@saferna.fr)>

mardi 14 mars 2023 à 15:13 réception

À : [mairie.moulis.medoc@wanadoo.fr](mailto:mairie.moulis.medoc@wanadoo.fr)

Cc : Thierry VERGNET

Monsieur le Maire,

Vous avez bien voulu nous saisir pour avis dans le cadre du projet d'élaboration du PLU de votre commune ce dont je vous remercie.

La Safer ne faisant pas partie des personnes publiques associées au sens des textes, je vous informe que nous ne formulerons pas d'observations.

La chambre d'agriculture de la Gironde ainsi que l'INAO auront l'occasion de revenir vers vous en cas de besoin.

Je reste à votre écoute en cas de questions complémentaires et vous prie de croire en l'assurance de ma considération distinguée.

**Michel LACHAT**

Directeur Départemental

Mobile : 06 08 97 20 85 - Tél : 05 56 69 29 92 - Mail : [m.lachat@saferna.fr](mailto:m.lachat@saferna.fr)

---

Service départemental de la Gironde

16 avenue de Chavailles - CS 10235 - 33520 Bruges

Tél : 05 56 69 29 99 - Internet : [www.saferna.fr](http://www.saferna.fr)

Retrouvez-nous sur [LinkedIn](#)



La terre, votre projet,  
notre métier

 Retrouvez tous les contacts [en cliquant ici](#)

 Pour visualiser nos biens à la vente [cliquez ici](#)

 Retrouvez toutes nos publications [en cliquant ici](#)

## avis concernant le projet de PLU de MOULIS-EN-MEDOC

Hélène LARRIEU | Direction ODG MHMLM <[direction@odgmedoc.fr](mailto:direction@odgmedoc.fr)>

lundi 12 juin 2023 à 21:21 réception

À : [mairie.moulis.medoc@wanadoo.fr](mailto:mairie.moulis.medoc@wanadoo.fr)

Objet : avis concernant le projet de PLU de MOULIS-EN-MEDOC

Bonjour,

L'ODG Médoc Haut-Médoc Listrac-Médoc a bien reçu le projet de PLU de votre commune et nous tenons à vous informer que nous n'avons pas d'observation particulière à formuler.

Vous remerciant pour votre démarche attentive vis-à-vis de la viticulture et des vignerons,

Cordialement,

**Hélène LARRIEU**

*Directrice*

**ODG Médoc, Haut-Médoc, Listrac-Médoc**

18 quai Jean Fleuret - BP80004, 33250 PAUILLAC

05-56-59-02-92

[direction@odgmedoc.fr](mailto:direction@odgmedoc.fr)

[www.odgmedoc.fr](http://www.odgmedoc.fr) [www.medoc-hautmedoc.fr](http://www.medoc-hautmedoc.fr)

[INS](#) | [FB](#) | [TWI](#) | [LINK](#)



MÉDOC  
HAUT-MÉDOC  
LISTRAC-MÉDOC  
Organisme de Défense et de Gestion des AOC

MÉDOC  
MÉDOC • HAUT-MÉDOC

Avant d'imprimer cet email, réfléchissez à l'impact sur l'environnement. Merci.  
Before you print this e-mail, please think about the impact on the environment. Thank you.



INSTITUT NATIONAL  
DE L'ORIGINE ET DE  
LA QUALITÉ



Le Délégué Territorial

Dossier suivi par : Emilie CHALAUD  
Tél : 05.56.01.73.56  
Mail : [e.chalaud@inao.gouv.fr](mailto:e.chalaud@inao.gouv.fr)  
[INAO-BORDEAUX@inao.gouv.fr](mailto:INAO-BORDEAUX@inao.gouv.fr)

Monsieur le Maire  
Mairie de Moulis-en-Médoc  
227 Avenue de la Gironde  
33 480 MOULIS-EN-MÉDOC

Objet : Projet d'élaboration de PLU de la commune de Moulis-en-Médoc (33)

Bègles, le 16 mai 2023

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 13 mars 2023, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet d'élaboration du PLU sur la commune de Moulis-en-Médoc.

La commune de Moulis-en-Médoc est située dans l'aire géographique des Appellations d'Origine Contrôlées (AOC) « Moulis-en-Médoc », « Haut-Médoc », « Médoc », « Bordeaux », « Bordeaux supérieur », « Crémant de Bordeaux ». Elle appartient également aux aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) « Agneau de Pauillac », « Asperges des Sables des Landes », « Atlantique », « Bœuf de Bazas », « Canard à foie gras du Sud-Ouest », « Jambon de Bayonne », « Porc du Sud-Ouest » et « Volailles des Landes ».

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

L'un des objectifs du Projet de d'Aménagement de Développement Durables (PADD) de la commune est de « Valoriser et affirmer l'intérêt patrimonial de la présence des espaces naturels et agricoles (espaces boisés, haies, prairies, vignes, zones humides des cours d'eau, etc.) du territoire communal en limitant les futures constructions aux parties actuellement urbanisées ».

Le PADD traduit clairement une volonté de préserver l'armature agricole du territoire, en évitant le mitage des terres et en limitant les conflits d'usage avec la viticulture. Ces orientations sont de nature à préserver les espaces délimités en AOC.

Le Rapport de Présentation analyse la viticulture non seulement en terme paysagers mais également en tant qu'activité économique structurante du territoire communal qu'il convient de pérenniser et d'accompagner dans ses mutations.

La municipalité vise à accueillir 261 nouveaux habitants d'ici 2031 pour atteindre une population totale d'environ 2250 habitants en cohérence avec les objectifs de développement du SCOT. Le besoin en logements induit par le projet est entre 80 et 100 pour l'habitat dans les 10 prochaines années qui sont répartis dans les enveloppes urbaines existantes par densification et par sortie de la vacance.

Le bilan en matière de consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers du nouveau document engendre une légère consommation foncière, uniquement au sein des enveloppes déjà urbanisées par l'intégration de parcelles enclavées ayant perdu toute vocation agricole et viticole.

INAO - Délégation Territoriale Aquitaine Poitou-Charentes

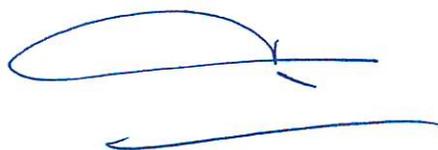
SITE DE BORDEAUX  
1, quai Wilson  
33 130 BEGLES  
TEL : 05 56 01 73 44  
[www.inao.gouv.fr](http://www.inao.gouv.fr)

Le plan de zonage apparait cohérent avec les orientations du projet et présente une faible incidence sur les espaces délimités en AOC.

Après étude du dossier, l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci a une incidence limitée sur les AOC et IGP concernées.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma haute considération.

Pour la Directrice et par délégation,  
Le Délégué Territorial,  
Laurent FIDELE



Copie : *DDTM* 33

---

**AVIS sur projet arrêté du PLU de Moulis en Médoc**  
**Eléments relatifs aux inondations / gestion des eaux pluviales**

19/06/2023

---

Le contexte climatique et la raréfaction de la ressource en eau incitent à encourager les économies d'eau dans les bâtiments futurs et existants, notamment par le recours aux eaux non conventionnelles (eaux de pluie et réutilisation des eaux usées traitées) pour les usages autres que domestiques des zones urbaines et agricoles. On constate une prise en compte du risque inondation avec la gestion des eaux pluviales à la parcelle en zone urbaine et la limitation de l'imperméabilisation, ainsi que la préservation du réseau de fossés, sans obligation toutefois de gestion à la parcelle. Pour rappel la commune n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales des fonds dominants sur les fonds servants en domaine privé et peut imposer une gestion parcellaire, par infiltration ou création de bassins. Le recul à inscrire le long des cours d'eau et fossés doit concerner l'ensemble des zones aménagées (constructions, clôtures, voies d'accès, aires de stationnement), de manière à privilégier la préservation du lit majeur et la replantation de haies, favorables à la phytoépuration et à la reconquête de l'état écologique du réseau hydrographique. A noter, des dispositions constructives en zone N et A sont à prévoir pour les habitations exposées au risque inondation (fenêtres de toit, batardeaux, rehausses)

Les règlements de service de l'eau et de l'assainissement collectif et non collectif doivent être annexés au PLU et le règlement d'urbanisme y faire référence concernant les conditions de raccordement, de contrôle et de faisabilité (ANC). Notamment, les projets de densification à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes seront soumis à un avis favorable d'évaluation de la capacité de desserte du réseau public

**Références :**

Le syndicat mixte du bassin-versant de la Jalle de Castelnau (SMBVJCC) a identifié des zones vulnérables (Grand-Poujeaux, quartier du lavoir...) notamment suite aux derniers événements intenses; dont les inondations de mai 2020 qui doivent être prises en compte pour le risque de débordement des cours d'eau et de ruissellement pluvial, à traduire dans le règlement graphique par :

- le recul des aménagements (constructions, clôture, voiries, stationnements, etc) le long des cours d'eau/jalles/fossés
- la préservation du réseau hydraulique et la replantation de haies (mesure identifiée au PADD à encourager) avec des zones de débordement accepté en zone N ou A
- la limitation de l'artificialisation et le recours à une gestion en surface des eaux de pluies en privilégiant les solutions fondées sur la nature (noues enherbées, jardins de pluies...). La commune prend note des problématiques liées à ce risque et tend à aménager son territoire en conséquence (mise en place de technique douce tels que les "noue enherbée")

- la création en zone urbaine des espaces multifonctionnels, paysagers et de gestion des eaux pluviales (dans les OAP, les lotissements, etc)

Les données du BRGM constituent une cartographie à caractère informatif et ne saurait se substituer à des études spécifiques (études de sol) à l'échelle des parcelles concernées par l'OAP. En tout état de cause, l'exposition avérée au risque si ces études permettent de définir la présence d'une nappe d'eau proche du sol, de manière générale, les recommandations / préconisations sont les suivantes :

- Sur les secteurs non urbanisés concernés par l'aléa remontées de nappe : les espaces agricoles et naturels doivent conserver leur vocation et doivent faire l'objet d'un classement adapté.
- Sur les secteurs déjà urbanisés concernés par l'aléa : il convient de définir des dispositions constructives dans le règlement permettant de limiter la vulnérabilité des personnes et des biens (caves et sous-sol interdits, surélévation du premier niveau du bâtiment par rapport au terrain naturel d'habitation...).
- A l'échelle des OAP, la production d'une étude de sol à la parcelle permettra de cadrer les orientations de gestion des eaux pluviales et de coefficient de non imperméabilisation

De manière générale, la commune doit indiquer le niveau de protection contre les inondations selon l'occurrence de pluie et indiquer la nécessité de protections individuelles complémentaires type batardeaux sur les zones à risques déjà construites (zones vulnérables aux orages)

A noter que le SAGE Nappes profondes alerte sur la contrainte d'approvisionnement en eau de ce territoire liée à l'état déficitaire des unités de gestion de l'Eocène et du Campano--Maastrichtien de la zone Centre (communes de Castelnau--Médoc, Salaunes, Avensan et de Moulis--en--Médoc) ; Le travail réalisé par le syndicat de Castelnau sur les ressources de substitution est très encourageant pour la préservation de la ressource en eau. Par ailleurs, la réduction des fuites et réhabilitation du réseau est à poursuivre car nécessaire à la gestion patrimoniale de l'eau et l'optimisation des capacités d'accueil de nouveaux habitants de la commune. Le recours à l'eau potable doit être réservé en priorité à la consommation humaine et les usages de l'eau différenciés pour favoriser le recours aux eaux non conventionnelles (eaux de pluies, eaux usées traitées, recyclage des eaux grises...) ces mesures prescriptives peuvent être intégrées à la construction neuve, à l'agriculture et aux activités artisanales et industrielles (Les diagnostics, étude et travaux pour des usages vertueux sont financés par l'agence de l'eau) Le syndicat Castelnau Medoc doit être associé à l'élaboration du règlement et zonage d'urbanisme. Le règlement de service et les périmètres de protection de captage sont annexés au PLU et le service est consulté pour tout projet d'aménagement du territoire.

Concernant l'assainissement, le syndicat de Castelnau a intégré aux travaux de mise en conformité de la STEP, l'augmentation de population puisque le lagunage est remplacé par une station à boues activées afin de traiter le phosphore et améliorer la qualité de rejet dans la Jalle, avec une capacité doublée de 800Eh à 1600Eh. La Jalle de Castelnau fait l'objet d'un suivi et d'une reconquête de qualité physico-chimique. Il s'agit donc de mettre en place les conditions d'aménagement favorables à sa qualité, pour les rejets d'eaux usées et d'eaux pluviales, ainsi que les ruissellements agricoles, par la plantation de haies, le respect de zones tampons enherbées, l'infiltration et la phytoépuration des eaux de pluies. Dans le cadre des travaux de STEP, un emplacement réservé pour la création future d'un stockage permettant de prélever les eaux usées traitées est à envisager.

Enfin, il y a un enjeu majeur sur la préservation des zones humides et la reconquête du bon état écologique des masses d'eau. Les inventaires et préconisations du SAGE concernant les cours d'eau et zones humides doivent être intégrés au futur règlement et zonage à la parcelle. L'identification des zones humides, tout comme la cartographie des cours d'eau et fossés nécessite une validation des autorités compétentes : le SMIDDEST porteur du SAGE Estuaire et le SMBVJCC pour les PPG de jalles de Cartillon et de Castelnau.

## avis sur projet arrêté Moulis en Médoc

Philippe Touzeau <p.touzeau@gironde.fr>

lundi 19 juin 2023 à 12:35 réception

À : mairie.moulis.medoc@wanadoo.fr

Cc : Sylvie Garrigou , dgat-dhu

Bonjour,

Concernant l'avis sur projet arrêté du PLU de Moulis en Médoc, le Département vous informe de la nécessité d'inscrire un emplacement réservé pour le carrefour de Bouqueyran et de contacter Marc Magendie, chef de projet sur ce dossier, pour la transmission du plan au format CNIG ( dwg, dxf ou shp).

Ses coordonnées sont les suivantes :

[m.magendie@gironde.fr](mailto:m.magendie@gironde.fr)

05 56 99 33 89

Cordialement

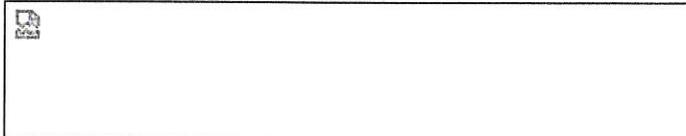
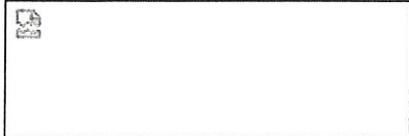
**Philippe TOUZEAU**

SAPUPH

charge de développement

**Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme**

05.56.99.33.33 - poste 5941



► [Suivez l'actualité de votre Département, abonnez-vous aux newsletters](#)

► [Suivez l'actualité de votre Département](#)

Ce message et toutes les pièces jointes sont confidentiels et établis à l'intention exclusive de ses destinataires. Ce message ne constitue pas un document officiel. Seuls les documents revêtus de la signature du Président du Conseil Départemental ou d'un de ses délégataires sont de nature à engager le Département. Toute utilisation ou diffusion non autorisée est interdite. Tout message électronique est susceptible d'altération et le Département de la Gironde décline toute responsabilité au titre de ce message s'il a été altéré, déformé, falsifié.

## avis aménagEau

Philippe Touzeau <p.touzeau@gironde.fr>

mardi 20 juin 2023 à 09:55 réception

À : mairie.moulis.medoc@wanadoo.fr

Cc : Sylvie Garrigou , Etienne Balu , Isabelle Dupre

 vous avez répondu à ce message



Avis aménageau Modif PLU Moulis.d...

97 Ko

Bonjour

veuillez recevoir l'avis du service Aménag'Eau relatif à l'avis sur projet arrêté du PLU de Moulis en Médoc

Cordialement

**Philippe TOUZEAU**

SAPUPH

Chargé de Développement

**Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme**

05.56.99.33.33 - poste 5941



► [Suivez l'actualité de votre Département, abonnez-vous aux newsletters](#)

► [Suivez l'actualité de votre Département](#)

Ce message et toutes les pièces jointes sont confidentiels et établis à l'intention exclusive de ses destinataires. Ce message ne constitue pas un document officiel. Seuls les documents revêtus de la signature du Président du Conseil Départemental ou d'un de ses délégués sont de nature à engager le Département. Toute utilisation ou diffusion non autorisée est interdite. Tout message électronique est susceptible d'altération et le Département de la Gironde décline toute responsabilité au titre de ce message s'il a été altéré, déformé, falsifié.