

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

Nombre de Conseillers en exercice : 19
Présents : 14 +3 pouv
votants : 17

L 'an deux mil vingt quatre le 9 avril
le Conseil Municipal de la Commune de **MOULIS EN MEDOC**
sous la présidence de **Monsieur LAGARDE Christian**

Date de la convocation du Conseil Municipal : 27/03/2024

Elus présents : MM. **LAGARDE Christian**, Maire, MM **BATAILLEY Windy**, **BODIN Abel** dit Pascal, **BARREAU André**
(Adjoints)

MM. **ANIES Delphine**, **BARREAU Bruno**, **BOURNAI Eric**, **BRIOULET Hervé**, **GALARET Nathalie**, **GARBAY Silvan**,
GRATADOUR Reine, **NOGUERE Nathalie**, **PEUGNET Marie**, **PHILIPPE Cécile**, **RAFIS Francine**, **SAINT-PE Thierry**, **VICTOR**
Benoît, **VIARD Géraldine**, **WICART Tatiana**.

Absents excusés : MM **VICTOR**, **PHILIPPE**.

Pouvoirs : Mme **PEUGNET** à Mme **BATAILLEY**, Mme **WICART** à Mme **NOGUERE**, Mme **GRADADOUR** à M. **LAGARDE**.

Secrétaire de séance : Mme **BATAILLEY**

**DELIBERATION N°8-09042024 MODIFICATION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME SUITE AUX OBSERVATIONS DU SOUS-PREFET**

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L.2121-29,

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.101-2, L.151-1 à 43, L.153-11 à 26 et L.103-2 et les articles de la partie réglementaire concernant le Plan Local d'Urbanisme (PLU),

VU la délibération prise en Conseil Municipal de Moulis-en-Médoc, en date du 10/06/2014, prescrivant la révision du P.L.U. soumis à évaluation environnementale sur l'intégralité du territoire communal,

VU la délibération prise en conseil municipal de Moulis-en-Médoc, en date du 30/11/2022, prenant acte de la tenue du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),

VU les délibérations prises en Conseil Municipal de Moulis-en-Médoc, en date du 07/03/2023, tirant le bilan de la concertation publique préalable à l'arrêt du projet du P.L.U., puis arrêtant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil Municipal de Moulis-en-Médoc, en date du 09/01/2024 approuvant le PLU,

VU le courrier, ci-joint, de Monsieur le Préfet de la Gironde en date du 26 Février 2024,

CONSIDERANT les observations formulées par Monsieur le Préfet de la Gironde dans le cadre du contrôle de légalité en date du 26 février 2024,

CONSIDERANT que les remarques ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU approuvé. Elles peuvent donc être intégrées dans le dossier approuvé sans que cela ne modifie la portée juridique du document,

APRES DELIBERATION,

DECIDE d'apporter les rectifications demandées par Monsieur le Préfet de la Gironde dans son courrier du 26 février 2024, telles qu'elles sont exposées dans le tableau annexé à la présente.

Envoyé en préfecture le 11/04/2024

Reçu en préfecture le 11/04/2024

Publié le

ID : 033-213302979-20240409-PLUMODIF090424-DE

S²LO

DECIDE d'approuver le dossier ainsi rectifié.

DECIDE de transmettre aux services de l'Etat un dossier comprenant les pièces modifiées suite aux remarques de Monsieur le Préfet de la Gironde (rapport de présentation, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), plan de zonage et règlement).

DIT que conformément aux articles L.153-22, R.153-20 et suivants du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. approuvé et rectifié sera tenu à la disposition du public, à la Mairie de Moulis-en-Médoc aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi qu'à la Préfecture de la Gironde

DIT que conformément à l'article R.153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant un mois en Mairie de Moulis-en-Médoc. La mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département.

Pour extrait conforme au registre des délibérations du Conseil Municipal
A MOULIS EN MEDOC le 10/04/2024

Le Maire
LAGARDE C



RECTIFICATIONS DEMANDEES PAR LE SOUS-PREFET

Le Plan local d'Urbanisme a été approuvé par le Conseil Municipal le 9 janvier 2024. Dans le cadre du contrôle de légalité Monsieur le Sous-Préfet de Lesparre demande d'apporter des modifications sous forme de délibération du Conseil Municipal. Ces modifications peuvent intervenir sans enquête publique car elles n'ont pas pour effet de porter atteinte au projet d'aménagement et de développement durable.

Les observations de Monsieur le Sous-Préfet portent sur quatre points et sont les suivantes :

1. La ressource en eau

En matière d'eau potable, le rapport de présentation précise que :

- « les capacités physiques des forages sont très limitées par rapport aux besoins de pointe et la marge disponible ne couvrira plus les demandes si l'accroissement de la population se poursuit au même rythme que les dernières années » (cf. page 198 & 280 du RP) ;

- « pour accueillir et desservir la nouvelle population, des travaux pour un nouveau forage seront lancés en 2023 » (cf. p. 281 du RP) ;

- « il est indispensable que le syndicat trouve des ressources complémentaires pour assurer l'alimentation en eau et fasse modifier l'arrêté de prélèvement ... Les rapports annuels sur le prix et la qualité du service public d'eau potable des années 2022 et 2023 n'étant pas disponibles, les volumes de prélèvement ne peuvent être transmis (cf p. 198 du RP).

Aussi, nonobstant le forage n°3 situé à Macavin, dont le rapport de présentation relate qu'il a été livré au mois de septembre 2022, le PLU ne démontre pas la capacité de la commune à assurer les besoins futurs et par là même sa compatibilité avec le SCoT Médoc 2033 dont la prescription 2.2.3.1 du Document d'Orientations et d'Objectifs. Je rappelle que ce document impose que le développement urbain soit « subordonné à la capacité de la ressource pour garantir l'alimentation en eau destinée à la consommation humaine et aux autres usages » (cf DOO du SCoT p. 41).

Le rapport de présentation doit être complété pour justifier de cette compatibilité.

2. L'habitat

En matière d'habitat, des incohérences de chiffres affectent le document approuvé. Ainsi, alors que le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) projette un besoin de 80 à 100 logements pour l'accueil et le maintien de la population (cf. page 15), le rapport de présentation estime ce besoin à 104 logements (tableau figurant à la page 247 du RP). Par ailleurs, le tableau 33 relatif au besoin en production de logements semble erroné : si on soustrait aux 85 logements à construire les 48 attendus en densification et les 14 vacants, on aboutit à un total de 23 et non de 27 logements. Ces données chiffrées doivent être corrigées sous peine d'affaiblir la justification du projet de développement communal.

3. Le règlement écrit

Si, en application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, les dispositions générales du règlement écrit (cf p.7) autorisent dans toutes les zones la reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli, la rédaction de l'article 2 des zones UA, UB, UY, A et N, ne semble autoriser que la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre. Cette contradiction doit être dissipée, étant entendu que si la commune entendait interdire la reconstruction à l'identique d'un immeuble démoli, le règlement écrit devrait explicitement en faire mention après que le rapport de présentation ait justifié ce choix.

4. Le plan de zonage

Le périmètre du secteur de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Bayonnette n'est pas délimité sur le règlement graphique. Or, en application de l'article R. 151-6 alinéa 2 du code de l'urbanisme, ce périmètre doit apparaître sur le plan de zonage.

RECTIFICATIONS AYANT VALEUR DE MODIFICATION DU P.L.U

1 Concernant la ressource en eau potable

Le Syndicat Intercommunal d'Adduction en Eau Potable et Assainissement de Castelnau de Médoc (SIAEPA de Castelnau) interrogé par Monsieur le Maire a remis une étude sur les ressources en eau du syndicat et la capacité d'alimenter la population des cinq communes adhérentes à l'échéance 2036 du SCOT du Médoc. La réponse est la suivante :

Interrogé sur les ressources en eau potable le SIAEPA de Castelnau de Médoc répond aux observations de Monsieur le Sous-Préfet dans le cadre de l'approbation de votre plan local d'urbanisme et apporte les éléments de l'étude faite avec l'appui des rapports de VEOLIA déléguataire du syndicat.

GESTION DU SERVICE PAR LE SIAEPA

La gestion du réseau d'eau potable est assurée par le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable et Assainissement (SIAEPA) de Castelnau-de-Médoc qui est chargé de la gestion et de la fourniture en eau potable ainsi que de l'assainissement pour la commune de Moulis-En-Médoc. La distribution en eau potable est assurée par le déléguataire Véolia Eau (au moment de l'élaboration du PLU).

La gestion de l'eau sur la commune est dévolue au S.I.A.E.P.A Castelnau Médoc, organisme sous la forme d'EPCI (établissement public de coopération intercommunale sans fiscalité propre associant des communes en vue d'œuvres ou de services d'intérêt intercommunal). Le SIAEPA regroupe les communes de Castelnau Médoc, Avensan, Moulis-en-Médoc, Listrac Médoc et Salaunes. Ses compétences sont les suivantes :

RESSOURCES EAU -FORAGES

- Production, traitement, transport et distribution d'eau potable ;

Aucun captage d'alimentation en eau potable (AEP) n'est exploité sur la commune de Moulis-en-Médoc. Néanmoins, cinq forages AEP sont assez proches du territoire :

- Forage de « l'Hospice » nappe éocène, sur la commune de Castelnau de Médoc. Construit en 1969, il a une profondeur de 129 m et un volume de prélèvement autorisé à 2 000 m³/j ;
- Forage de « Villegeorges » nappe éocène, sur la commune d'Avensan. Construit en 1995, il a une profondeur de 194 m et un volume de prélèvement autorisé à 2 500 m³/j. l'eau d'exhaure présente une concentration en fluor trop importante.
- Forages de « Macavin 1 » nappe oligocène, sur la commune de Castelnau de Médoc. Mis en service en 2017, il a une profondeur de 75 m et un volume de prélèvement autorisé à 800 m³/j ;
- Forages de « Macavin 2 » nappe oligocène, sur la commune de Castelnau de Médoc. Mis en service en 2017, il a une profondeur de 66m et un volume de prélèvement autorisé à 800 m³/j ;
- Forages de « Macavin 3 » nappe oligocène, sur la commune de Castelnau de Médoc. Sera mis en service en 2024, il a une profondeur de 103m et un volume de prélèvement estimé entre 410 et 820 m³/j ;

Le forage de Villegeorges n'est normalement plus utilisé sauf en cas de besoin, c'est-à-dire lors de pointes estivales ou une intervention sur le forage de l'Hospice.

PRODUCTION

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Production moyenne max administrative	2 180 m3/j	2 180 m3/j	2 180 m3/j	2 180 m3/j	2180 m3/j	2180 m3/j
Production max potentielle en pointe	3 600 m3/j	3 600 m3/j	3 600 m3/j	3 600 m3/j	3600m3/j	3600m3/j
Production moyenne	2 178 m3/j	2 193 m3/j	2 207 m3/j	2 228 m3/j	2283m3/j	2290m3/j
Volumes produits	793879	800285	805376	813 157	833 581	835 879
Volumes mis en distribution	782824	770265	786627	781009	795 797	804944
Volumes consommés	624850	623686	743924	662680	679 691	688545
Volumes fuites réseau	162246	150953	47297	123358	116 106	116399
Nombre d'abonnés	5777	5825	5915	6159	6320	6435
Consommation Moyenne par foyer	108 m3	107m3	125m3	107m3	107.5 m3	107m3

POPULATION – plafonds d'accueil de population par périodes. Prescriptions du DOO DU SCOT MEDOC

Le document d'orientation et d'objectif (DOO) du SCOT Médoc impose que le développement urbain soit subordonné à des ressources suffisantes en eau destinée à la consommation humaine et autres usages

Population projections SCOT	Population 2020	2022 (insee)	2020-2028	2028-2036	Nombre de foyers 2036 2.26 hab/foyer	Volumes consommés 2036 107 m3 /foyer
Avensan/ Castelnau	7869	8181	9578	10938	4840	517 880
Listrac/Moulis	9578	4845	5452	6116	2706	289 542
salaunes	1222	1254	1414	1582	700	74900
TOTAL	13774	14 296	16444	18636	8246	882 322 m3

Ces installations confèrent au territoire du SIAEPA une autorisation de prélèvement d'eau dans les nappes de l'oligocène et de l'éocène, pour un volume de 1 040 000 m3/an soit 2849 m3/jour.

En 2022 le volume produit était de 833 581 m3/an et le volume mis en distribution était de 795 797 m3/an . Selon les projections de population avec les critères SCOT, le volume mis en distribution sera de 882 322 m3. A cela si l'on ajoute les pertes de l'ordre de 116106 m3, le volume d'eau à prélever sera de 998 428 m3 inférieur à la limite de prélèvement autorisée par la Préfecture.

En faisant un comparatif des volumes produits, volumes consommés et en tenant compte de l'augmentation des foyers desservis on constate que la production totale autorisée ne sera pas consommée ; il restera une marge de 10 % à l'échéance 2036.

Le SIAEPA estime qu'en 2036, ce sont 8246 foyers qui seront desservis par le syndicat (18636 habitants estimés dans le SCOT divisé par 2,26 hab, soit le nb d'habitant par foyer pour le territoire du SIEPA), pour un besoin de 882 322 m³ soit 6% de plus que le volume de forage actuel.

CONCLUSION :

Compte tenu de cette analyse, avec les 4 forages existants et le 5ème qui sera mis en service dans le courant du 1er semestre 2024, le SIAEPA pourra desservir la population à l'échéance de 2036 avec une marge de 10% de capacité résiduelle.

La capacité de prélèvement et de distribution d'eau potable est donc suffisante pour l'accueil de la population.

La démonstration corrobore la capacité du SIAEPA à fournir de l'eau potable à toute la population des cinq communes adhérentes jusqu'en 2036 échéance du SCOT et même au-delà de cette date.

Les projections ainsi calculées figent des paramètres sur la période étudiée comme :

- la consommation moyenne annuelle par foyer à 107 m3 alors que la tendance des foyers est de diminuer sa consommation,

- les pertes sur le réseau, chiffre retenu à hauteur 116 000 m³ alors que les pertes peuvent encore diminuer substantiellement grâce à la réhabilitation des réseaux. Notons que sur les 5 dernières années, les pertes ont diminué de 30 %.

- L'autorisation de prélèvement de l'Etat figée à 1 040 000m³/an.

- Les forages sont au nombre de cinq, 2 dans l'éocène, 3 dans l'oligocène. Le 6ème forage de Villegeorge est normalement non utilisé sauf en cas de besoin, c'est-à-dire lors de pointes estivales ou une intervention sur le forage de l'Hospice.

Les projets du SIAEPA EN 2024 :

Le SIAEPA a lancé une étude pour un nouveau captage à Salaunes dans la nappe de l'oligocène pour augmenter la capacité de production et sécuriser l'alimentation en eau du territoire. La production excédentaire pourra être vendue aux territoires dans le besoin.

Le SIAEPA travaille sur l'amélioration de la productivité tendant à une diminution des pertes réseau

2) l'habitat

Reprise des tableaux sur les besoins en logements pour supprimer les incohérences des données entre le PADD et le Rapport de Présentation.

Concernant le dernier changement qui restait, sur la partie habitat, voici les modifications apportées au tableau pour arriver à une production de 100 logements, conformément au PADD :

	Moulis-en-Médoc (Population future)											Population supplémentaire		Nombre de logements nécessaire par an pour l'accueil de la population et une taille de ménage de 2,5 habitants,		Nombre de logements construits (entre 2021 et 2022 inclus)	Nombre de logements restant à construire
	Années											De 20 ans	Par an	Par an	(100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100)		
Taux de croissance (source SCoT)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031							
0,014	1957	1984	2012	2040	2069	2098	2127	2157	2187	2218	261	26	10	100	48	52	

Tableau 32: besoin en logements pour l'accueil de la population

Nombre de logements à produire pour :	
La croissance démographique	52
Le maintien, prenant en compte le desserrement (Point d'équilibre)	29
Nombre de logement total à construire :	81
Capacité de production en :	
Densification	48 (70% de 69 logements potentiels)
Changements de destination	0
Logements vacants	10(50% de 19 logements vacants habitables)
Reste à produire :	23

Tableau 33 : besoin en production de logement pour l'accueil et le maintien de la population à l'horizon 2031

Une erreur de calcul sur la part de logements vacants mobilisés (50% de logements mobilisés cités dans la justification écrite alors que dans l'ancienne version du tableau, ce sont 75 % qui étaient comptabilisés) permet de garder le même volume de production de logements entre les deux versions, soit 23 logements.



3) le règlement écrit sera modifié comme suit (surligné en jaune dans le texte) :

Dans les dispositions générales

Bâtiments détruits ou démolis

1. En application de l'article L.152-4 du code de l'urbanisme, la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an est autorisée lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires aux règles du présent PLU, à condition toutefois que la construction ait été régulièrement édifiée.
2. En application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée, sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial et dans le respect des dispositions prises par le présent PLU.
3. Dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent PLU. De même, la reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

Dans le règlement des différentes zones UA UB N et A

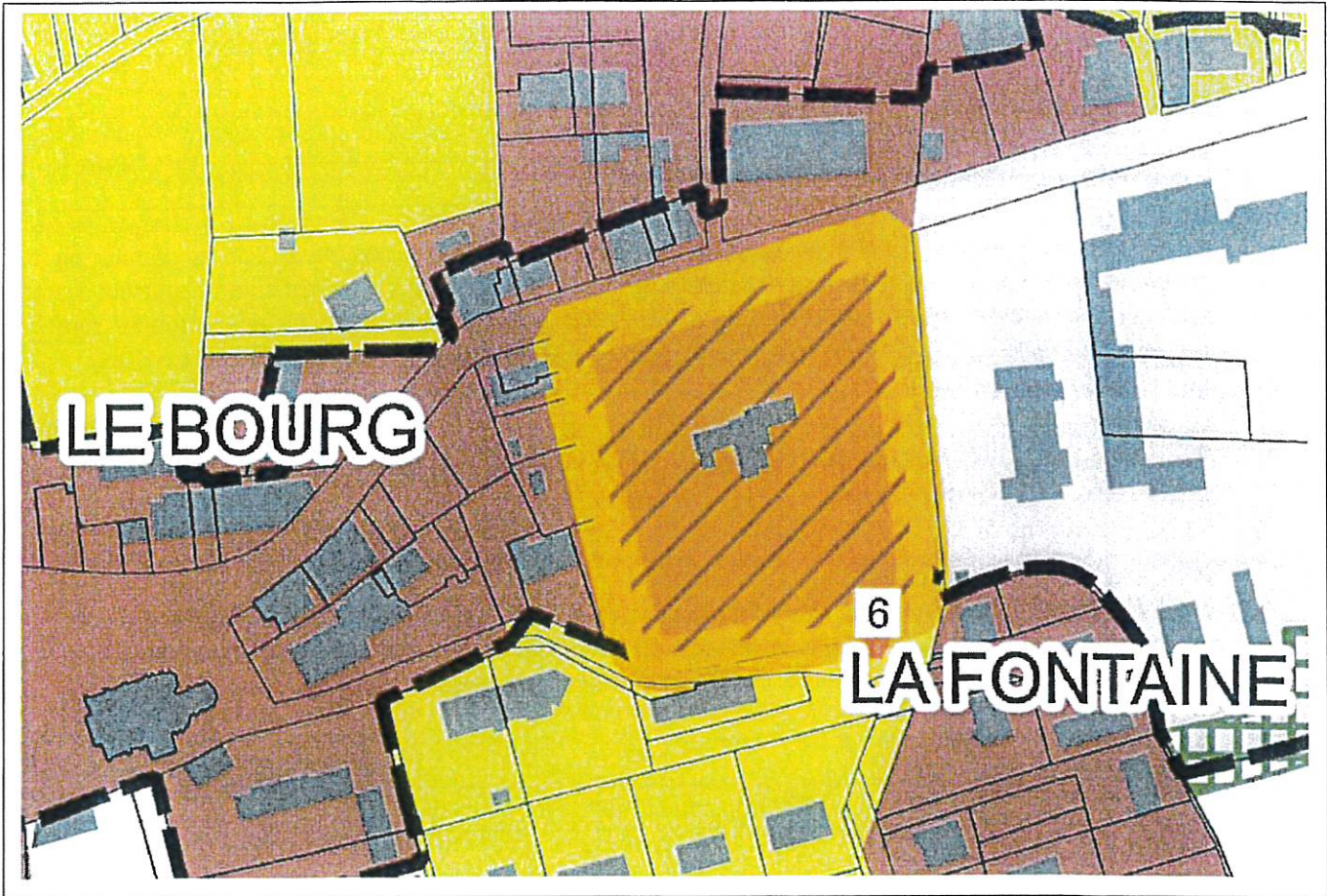
Article 2 UA UB N et A – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sera ajoutée la disposition suivante :

- la reconstruction d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans, sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial et dans le respect des dispositions de la zone concernée

4) le plan de zonage

Le périmètre du secteur de l'OAP « bayonnette » Orientation d'Aménagement et de Programmation est délimité sur le règlement graphique et cette délimitation est rajoutée sur le plan de zonage.



Légende

Zonage du Plan local d'urbanisme

Zones à vocation urbaine

- UA : zones centrales denses des bourgs
- UAa : secteurs d'aménagement voués à évoluer, à l'intérieur des zones centrales des bourgs
- UB : espaces bâtis moins denses
- UE : zones d'équipements publics
- UY : zones d'activités

Informations

- Secteurs d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)
- Servitudes de mixité sociale - 30% minimum du nombre de logements total (au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme)

Petit patrimoine

Les éléments de patrimoine (monuments, bâtisses, constructions, ornements etc.) identifiés doivent conserver, lors de toute intervention, restauration ou extension, leur caractère architectural d'origine. Il est inscrite le permis de démolir pour tout ou partie des bâtiments repérés sur le plan de zonage. La commune peut s'opposer à une démolition totale ou partielle. La commune se réserve le droit de consulter les Architectes des Bâtiments de France et le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement de la Gironde.

- 6 La fontaine du bourg ancien lavoir couvert
- Domaine public
- Route de la Fontaine
- Public

