



MONTUSSAN

Envoyé en préfecture le 04/10/2024

Reçu en préfecture le 04/10/2024

Publié le

ID : 033-213302938-20241003-2024_35-DE

S²LO

Plan Local d'Urbanisme



1. RAPPORT DE PRESENTATION **Tome 0 : Résumé non technique** **et sommaire général du rapport de présentation**

Septembre 2024

Envoyé en préfecture le 04/10/2024

Reçu en préfecture le 04/10/2024

Publié le



ID : 033-213302938-20241003-2024_35-DE

SOMMAIRE

Chapitre I Résumé non technique 4

I.1. Méthodologie de prise en compte de l'environnement dans l'élaboration du PLU 5

I.2. Résumé non technique 7

I.2.1.	Le territoire	7
I.2.2.	Le contexte administratif L'intercommunalité	9
I.2.3.	La procédure d'élaboration du PLU	12
I.2.4.	Le diagnostic du PLU : Synthèse des enjeux	15
I.2.5.	La synthèse du PADD	25
I.2.6.	La déclinaison règlementaire du PADD	32
I.2.7.	Le bilan de la délimitation des zones du PLU	36
I.2.8.	Le bilan des disponibilités foncières et des capacités en logements	38
I.2.9.	La consommation foncière globale des espaces NAF dans le projet de PLU	40
I.2.10.	L'articulation avec les documents de rang supérieur	40
I.2.11.	L'analyse des incidences du projet et mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement	41
I.2.12.	Les indicateurs de suivi	42

Chapitre II Sommaire du rapport de présentation 43

II.1. Tome I : Diagnostic territorial 44

II.2. Tome II : Justifications des choix et évaluation environnementale 47

Envoyé en préfecture le 04/10/2024

Reçu en préfecture le 04/10/2024

Publié le

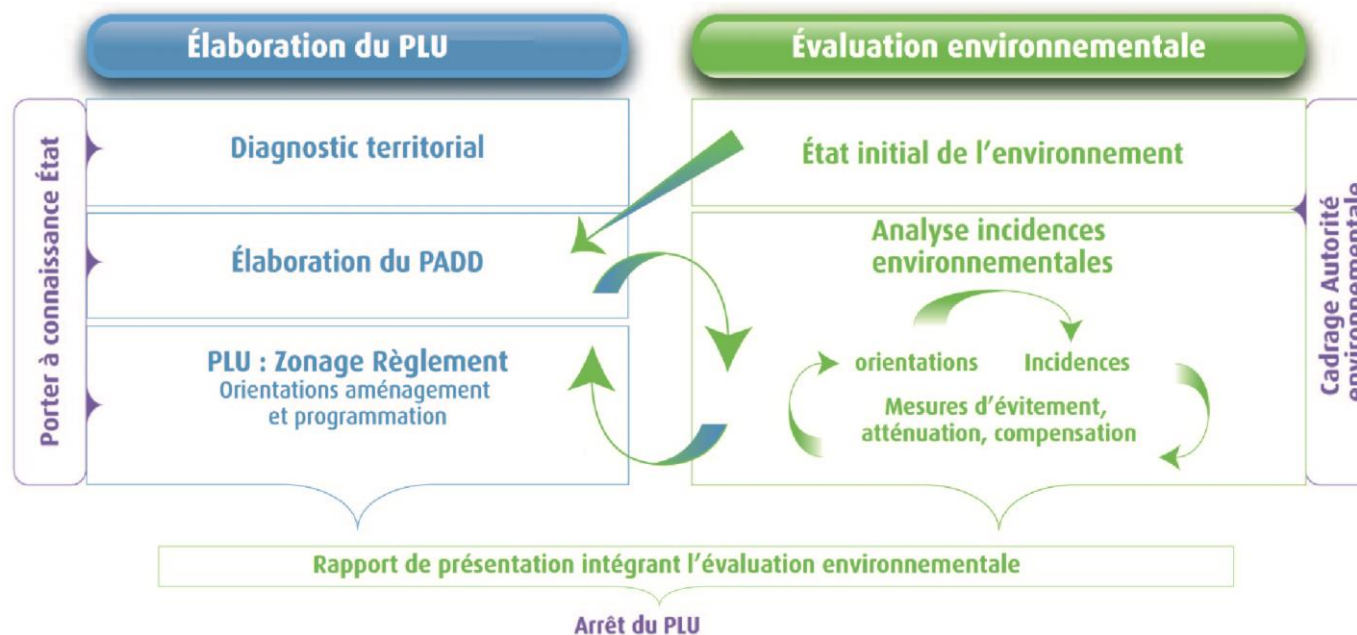
ID : 033-213302938-20241003-2024_35-DE



Chapitre I Résumé non technique

I.1. Méthodologie de prise en compte de l'environnement dans l'élaboration du PLU

La démarche environnementale permet de s'assurer que l'environnement est pris en compte le plus en amont possible afin de garantir un développement équilibré du territoire.



Elle est l'occasion de répertorier les enjeux environnementaux et de vérifier que les orientations envisagées dans le PLU ne leur portent pas atteinte.

Les objectifs de l'évaluation environnementale sont ainsi de :

- vérifier que l'ensemble des facteurs environnementaux a été bien pris en compte lors de l'étude du PLU,
- analyser tout au long du processus d'élaboration les effets potentiels des objectifs et des orientations d'aménagement et de développement sur toutes les composantes de l'environnement,
- permettre les inflexions nécessaires pour garantir la compatibilité des orientations avec les objectifs environnementaux,
- dresser un bilan factuel à terme des effets de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement.

« Une évaluation environnementale ne doit pas forcément traiter tous les thèmes de l'environnement de façon détaillée et exhaustive. L'attention devra porter particulièrement sur les thèmes sur lesquels le PLU a le plus d'incidences et ceux sur lesquels il y a le plus d'enjeux environnementaux » (source : Guide méthodologique pour l'évaluation environnementale d'un PLU).

L'état initial de l'environnement a pour objectif :

- de décrire la géographie des milieux,
- d'identifier les enjeux environnementaux selon une approche thématique, transversale et territoriale : biodiversité et milieux naturels ; pollutions et qualité des milieux ; ressources naturelles ; risques ; qualité du cadre de vie ; patrimoine naturel et culturel,
- de hiérarchiser les enjeux environnementaux et de réaliser une synthèse globale,
- de définir les pressions subies par l'environnement dues aux activités humaines.

Une première analyse a conduit à identifier les approfondissements nécessaires pour certaines zones ou pour certaines dimensions de l'environnement.

Ainsi, l'état initial a été détaillé sur certains secteurs (ceux susceptibles d'être affectés de manière notable par le PLU) et des études de terrain ont été conduites en vue de déterminer les fonctions principales et les sensibilités respectives de ces zones (secteurs et habitats naturels les plus sensibles, écoulements préférentiels et continuités hydrauliques ...).

6

Après une analyse de l'existant, du potentiel de la commune et des sensibilités environnementales, l'objectif du présent document a été de dégager les enjeux puis les objectifs à atteindre.

La mise en œuvre de ces objectifs a été examinée de même que les précautions nécessaires à prendre en considération, pour ne pas générer d'incidences notables sur l'environnement et le cadre de vie.

L'analyse de ces incidences potentielles, au fur et à mesure de l'élaboration du PLU révisé, a permis de modifier et de compléter le document. **Les mesures présentées dans l'évaluation environnementale résultent, en partie de la démarche progressive d'évaluation environnementale, lors de réunions de travail et de concertation avec les acteurs ressources, qui a permis la mise en place d'ajustements du projet vers un moindre impact environnemental.**

Il en résulte un projet finalisé, qui n'est pas susceptible de générer des incidences notables sur les milieux sensibles et en particulier sur les sites Natura 2000.

I.2. Résumé non technique

I.2.1. Le territoire

La commune de Montussan présente une **situation attractive** de par son positionnement en seconde couronne de l'agglomération bordelaise et une liaison facilitée à la métropole par la RN.89 (échangeurs n° 3 et 4).

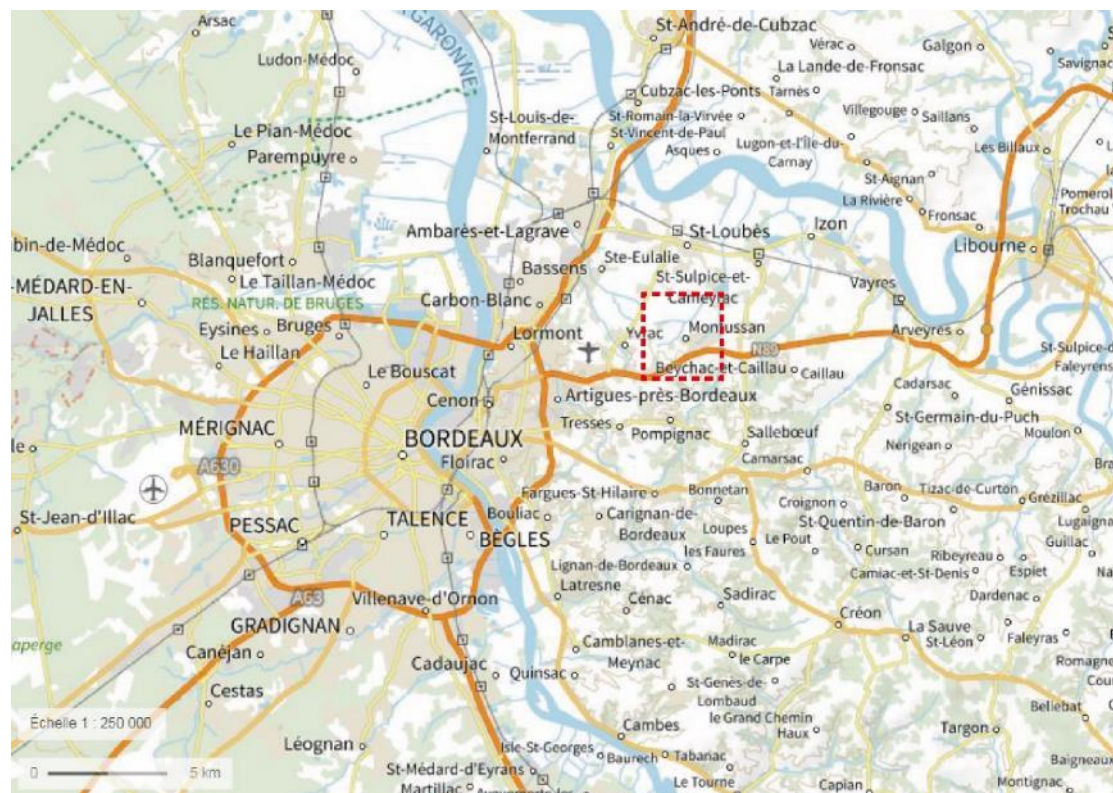
Au sein du Pays de l'Entre-deux-Mers, la commune bénéficie par ailleurs d'un cadre de vie agréable, caractérisé par le maintien d'un vignoble de qualité et de nombreux châteaux, et un paysage façonné par la présence de vallons structurants, liés à un ensemble de cours d'eau.

Cette attractivité a généré, en particulier depuis les années 2000, un développement démographique important. Avec une population de 3212 habitants (INSEE 2020), la commune a ainsi gagné plus de 1000 habitants en 20 ans (un ralentissement léger étant toutefois enregistré depuis 5 ans).

Contrepartie de son attractivité, la commune se trouve confrontée à une situation de tension entre le maintien d'un territoire agricole et viticole et une dynamique d'accueil de nouveaux résidents.

Entre 2011 et 2021, la **consommation foncière** est ainsi estimée à environ 40 hectares ; l'artificialisation concernant principalement des terres agricoles (61%).

La commune est concernée de surcroît par un **besoin de diversification de l'offre en logements**. Avec une production d'environ 40 logements par an sur la période récente, la part de logements collectifs représente environ 30% des logements (sur 254 logements construits entre 2015 et 2020, 73 sont en collectifs et 181 en individuels).



La part des locataires est par ailleurs insuffisamment représentée (taux de locataires de 26,7% selon l'INSEE 2019 – 42,9 % au niveau départemental), avec une part des **logements locatifs** limitée (73 logements sociaux, soit 4,8% du parc).

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

Une analyse des disponibilités foncières, de leurs potentielles capacités de valorisation, et des besoins en équipements liés, sera utilement engagée.

Comme de nombreux bourgs, **la centralité de Montussan** est pénalisée par l'offre directement liée à l'axe RN.89. Des travaux d'aménagement de bourg importants ont été conduits afin de **valoriser le centre-bourg**, les commerces, et de sécuriser les déplacements en particulier sur la RD 115, route d'Yvrac.

Le PLU a pour objectif de poursuivre la réflexion, tant en termes de déplacements, de stationnements, que de renforcement de « l'intensité urbaine » du bourg (analyse du potentiel de densification urbaine et de mutation des espaces urbanisés).

Cette réflexion est accompagnée d'une analyse des **besoins en équipements**, et d'une réflexion quant à leur évolution.

Au plan urbain, la commune se caractérise par une **enveloppe urbaine centrale** globalement bâtie, pour laquelle il conviendra d'examiner tant les espaces résiduels que les parcelles susceptibles de faire l'objet d'une division parcellaire.

Elle présente par ailleurs des **ensembles plus lâches**, qui se sont initialement développés le long des axes de communications et pour lesquels les évolutions devront être encadrées.

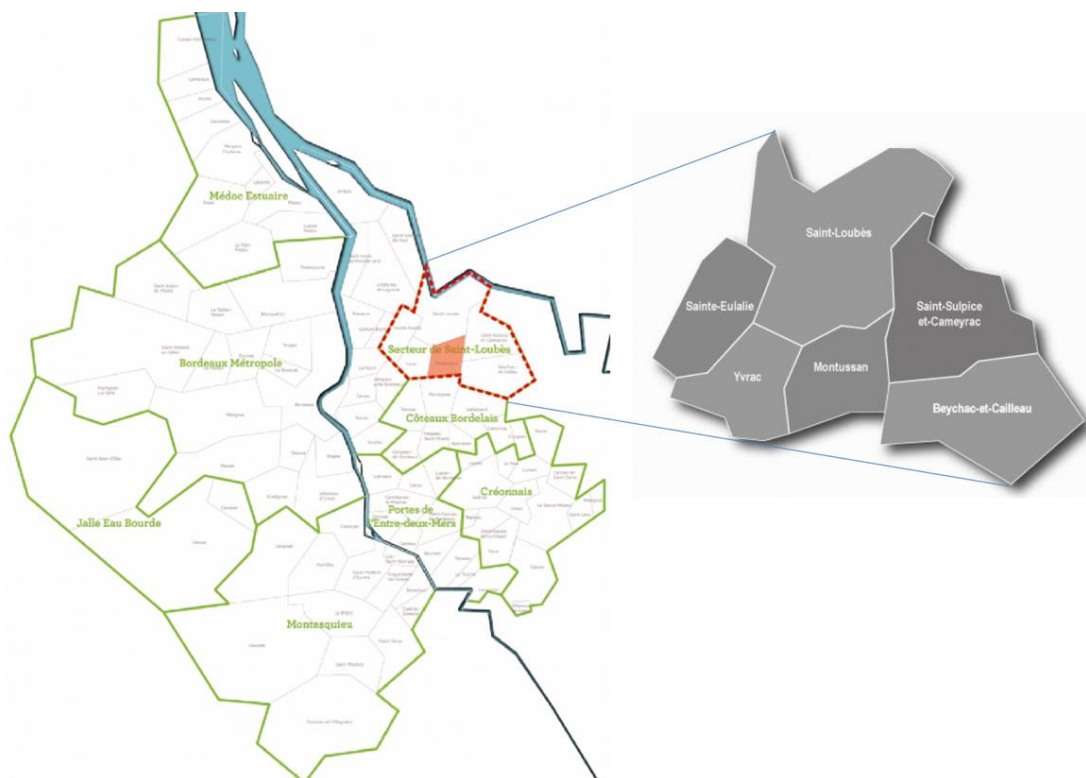
La préservation de **l'identité du territoire**, qui a été un des moteurs de l'attractivité communale, constitue en effet un enjeu particulier, tant en termes paysagers, qu'en terme de **préservation des écosystèmes**.

Outre un paysage diversifié de prairies et petits boisements, la commune est irriguée par un ensemble de cours d'eau, la Laurence, le ruisseau du Courneau, mais également de Fontcoulon, et de Carsoule, ce dernier parcourant la zone bâtie. Ce réseau hydrographique et la ripisylve associée joue à cet égard un rôle majeur de liaison (corridor écologique) mais aussi de réservoir de biodiversité.

Accompagnés de **milieux potentiellement humides**, ces ensembles présentent à la fois une richesse et une fragilité qui nécessiteront une attention particulière en particulier au contact des zones urbaines (classement en zones de protection, mesures d'évitement, attention portée aux sources de pollution et préservation de la ressource en eau).

I.2.2. Le contexte administratif L'intercommunalité

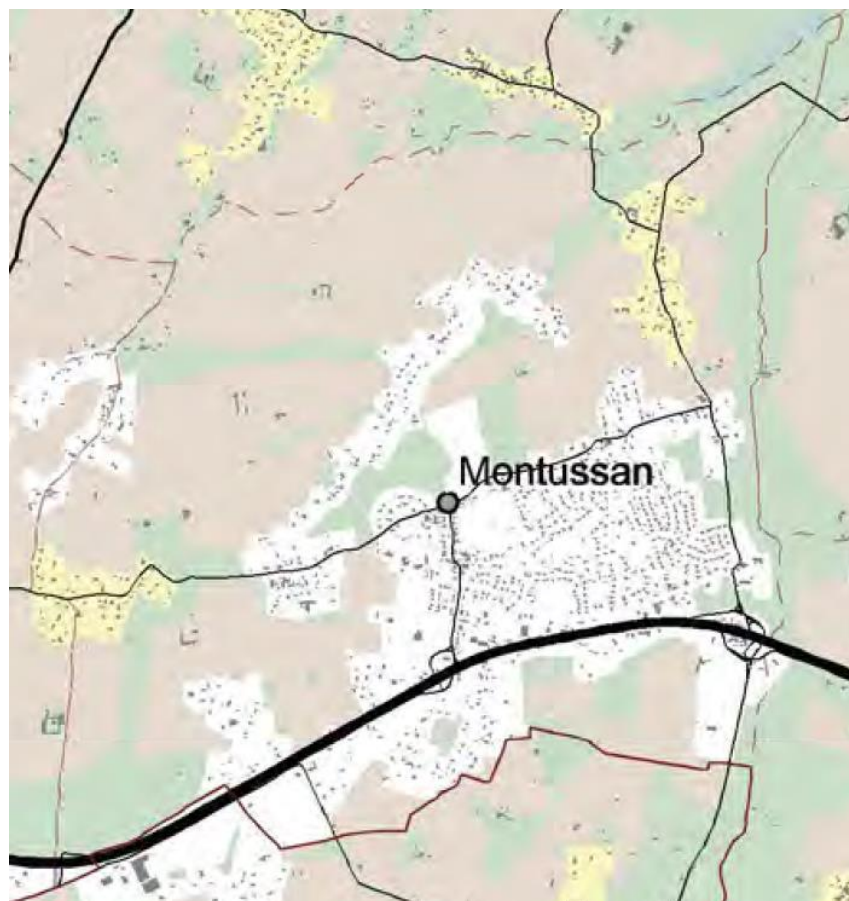
- **La commune de Montussan dispose d'un PLU approuvé le mars 2007 et modifié le 27 avril 2010.**
- Le projet de création du collège a fait l'objet d'une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU (délibération du 23/03/2023). Ce document ne correspond plus aux nouveaux enjeux et objectifs d'aménagement et de développement de la commune, notamment au regard des nouvelles dispositions règlementaires.
- **Par délibération du 16 Mai 2019, la commune de Montussan a prescrit la démarche de révision de son Plan Local d'Urbanisme et défini les objectifs poursuivis.**
- **Au plan de l'organisation intercommunale, Montussan appartient à la communauté de communes des Rives de la Laurence.**
- **Elle est en outre située au sein du territoire de l'aire métropolitaine Bordelaise, qui dispose d'un Schéma de COhérence Territorial.**



- **Le SCoT Grenelle de l'aire métropolitaine bordelaise, document actuellement en vigueur, a été approuvé le 13 février 2014 et modifié le 2 décembre 2016.**
- Il a intégré le projet de création d'un collège sur la commune de Montussan dans le cadre de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU et du SCOT (2023).

C'est ce document qui est aujourd'hui applicable et opposable aux différents documents d'urbanisme locaux du territoire.

Extrait cartographie du SCOT



Protéger le socle agricole, naturel et forestier (A)

- Préserver le socle agricole, naturel et forestier du territoire (A3)
- Protéger les espaces agricoles, naturels et forestiers majeurs (A4)
- Préserver et valoriser les terroirs viticoles (A5)
- Valoriser les espaces de nature urbains (A6)

Réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (E)

- Contenir l'urbanisation dans les enveloppes urbaines (E1)
- Encadrer l'évolution des secteurs de constructions isolées (E2)

Le SCOT a fait l'objet d'une évaluation en 2019.

La loi Climat & résilience du 21 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, pose de nouvelles exigences.

Pour les prendre en compte, les élus du Sysdau ont voté la modification du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise afin de mettre en place un nouveau document-cadre et faire du SCOT un SCoT bioclimatique.

L'orientation mise en œuvre dans le cadre d'une trajectoire renouvelée à horizon 2040 / 2050 vise à atteindre un **objectif de réduction de 50%** de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation réelle de ces espaces observée au cours des dix années précédentes.

Pour ce faire, les principaux axes de réflexions pour les années à venir devront porter sur :

Une optimisation de la densité des espaces urbanisés, la renaturation des sols artificialisés et la limitation de l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

Une organisation et des formes urbaines différentes, tant sur le résidentiel que sur les sites économiques ; consommer moins et mieux signifiant construire autrement. Cela amènera à proposer des innovations en termes de formes urbaines, résidentielles, économiques, services et équipements, pour la qualité de vie des populations.

La nécessaire poursuite de la production de logements, de locaux d'activités, d'équipements et d'infrastructures, notamment énergétiques, tout en diminuant l'artificialisation des sols, devra se faire prioritairement sur des espaces déjà urbanisés en redonnant à ces espaces des fonctionnalités écologiques. Il devra s'agir ainsi de refaire la ville sur la ville, de refaire le village sur le village...

La révision du PLU sera établie en compatibilité avec le SCOT opposable et devra s'articuler avec le PADD et le DOO du SCOT au regard des projets de développement et d'accueil du territoire.
Elle prendra néanmoins en compte les réflexions engagées dans le cadre de la modification du SCOT en faveur une diminution du rythme de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers afin d'intégrer les nouvelles exigences légales de la loi Climat & résilience.

Le PLU intègre le contenu modernisé du PLU, entré en vigueur le 1^{er} Janvier 2016.

I.2.3. La procédure d'élaboration du PLU

Le calendrier du PLU

REVISION DU DOSSIER DE PLU

- Les études relatives au PLU ont démarré en 2021 (**réunion de lancement** en présence des élus le **25 janvier 2021**).
- Atelier diagnostic prospectif avec la commune (environnement, paysage) le 2 mars 2021
- Atelier diagnostic prospectif (démographie, habitat, équipements, économie, mobilités) le 12 avril 2021
- **Réunion d'échanges sur le diagnostic en présence des Personnes Publiques Associées, PPA : 21 Juillet 2021**
- Réunion d'échanges relative aux scénarios du PADD le 15 octobre 2021
- Réunion de travail avec les élus sur le PADD le 23 février 2022
- **Débat sur les orientations du PADD en conseil communautaire le 24 Mars 2022**
- **Réunion d'échanges sur le PADD avec les Personnes Publiques Associées, PPA : 4 avril 2022**
- Réunion de travail sur la déclinaison règlementaire du PADD (zonage) le 22 décembre 2022
- Réunion de travail sur la déclinaison règlementaire du PADD (règlement) les 15 mars, 14 avril et 25 mai 2023.
- Réunion de travail sur la déclinaison règlementaire du PADD (OAP) les 7 septembre, 2023, 9 janvier 2024 (en présence PPA)
- Réunion de finalisation du projet les 19 mars et 24 avril 2024
- **Réunion d'échanges sur la déclinaison règlementaire du PADD avec les Personnes Publiques Associées, PPA : 24 avril 2024**

La concertation avec la population

- Par délibération du 16 Mai 2019, la commune de Montussan a défini les modalités de la concertation avec la population :
- Ouverture d'un registre d'observations et de propositions accessible pendant les heures d'ouverture de la mairie, tout au long de la procédure de révision. Des informations régulières seront diffusées dans le bulletin municipal, sur le site internet de la commune et par affichage, sur l'évolution du document d'urbanisme et l'avancement des études.
- Organisation d'au moins deux réunions publiques dont la date, le lieu et l'heure seront communiqués au public par voie de presse et d'affichage en mairie.
- Organisation d'ateliers de concertation avec les habitants (démarche de type Bimby).

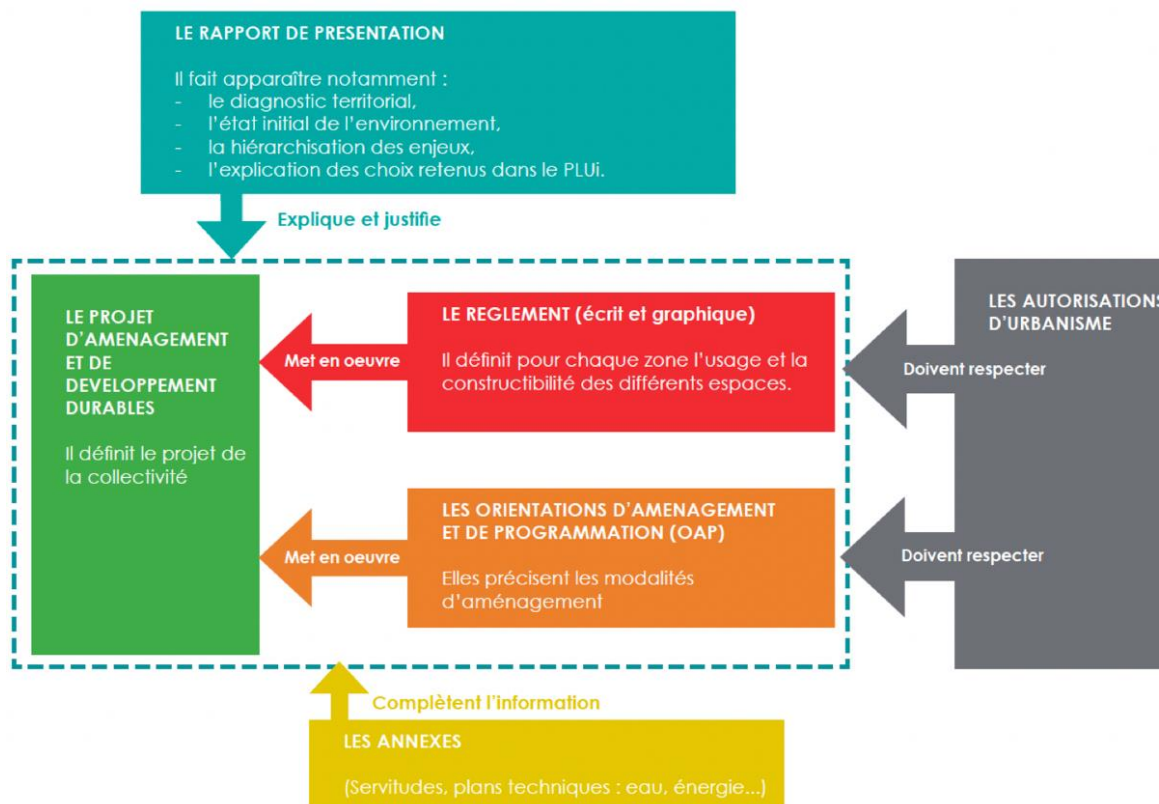
Concertation avec la population

- **Réunion publique** de présentation de la démarche et du diagnostic le 24 novembre 2021
- **1 atelier** avec la population sur le PADD le 16 mars 2022
- **2 ateliers** avec la population sur les OAP le 12 octobre 2023 et les riverains le 16 novembre 2023
- **Réunion publique** sur le projet le 17 juillet 2024

Le PLU et l'articulation des différentes pièces

Le PLU comprend :

- Un rapport de présentation
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui définit des orientations stratégiques sur les besoins en équipements, la mixité de l'habitat, la protection des espaces naturels, l'amélioration des déplacements, le soutien aux activités économiques, ...
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui fixent des principes d'aménagement (rapport de compatibilité)
- Un règlement qui définit pour chaque zone l'usage et la constructibilité des différents espaces conformément aux orientations définies dans le PADD (rapport de conformité)
- Des pièces annexes (servitudes, plans techniques : eau, énergie...).



La révision du PLU engagée par la commune va permettre d'affirmer une identité et une vision communale au travers d'un **projet de développement durable du territoire et de traduire ce projet dans un document opérationnel et réglementaire**, permettant de répondre aux enjeux et aux objectifs que la commune s'est fixés ; en assurant la compatibilité du document avec le SCOT et les nouvelles législations intervenues depuis la mise en œuvre du PLU.

I.2.4. Le diagnostic du PLU : Synthèse des enjeux

Les espaces naturels sensibles et les ressources

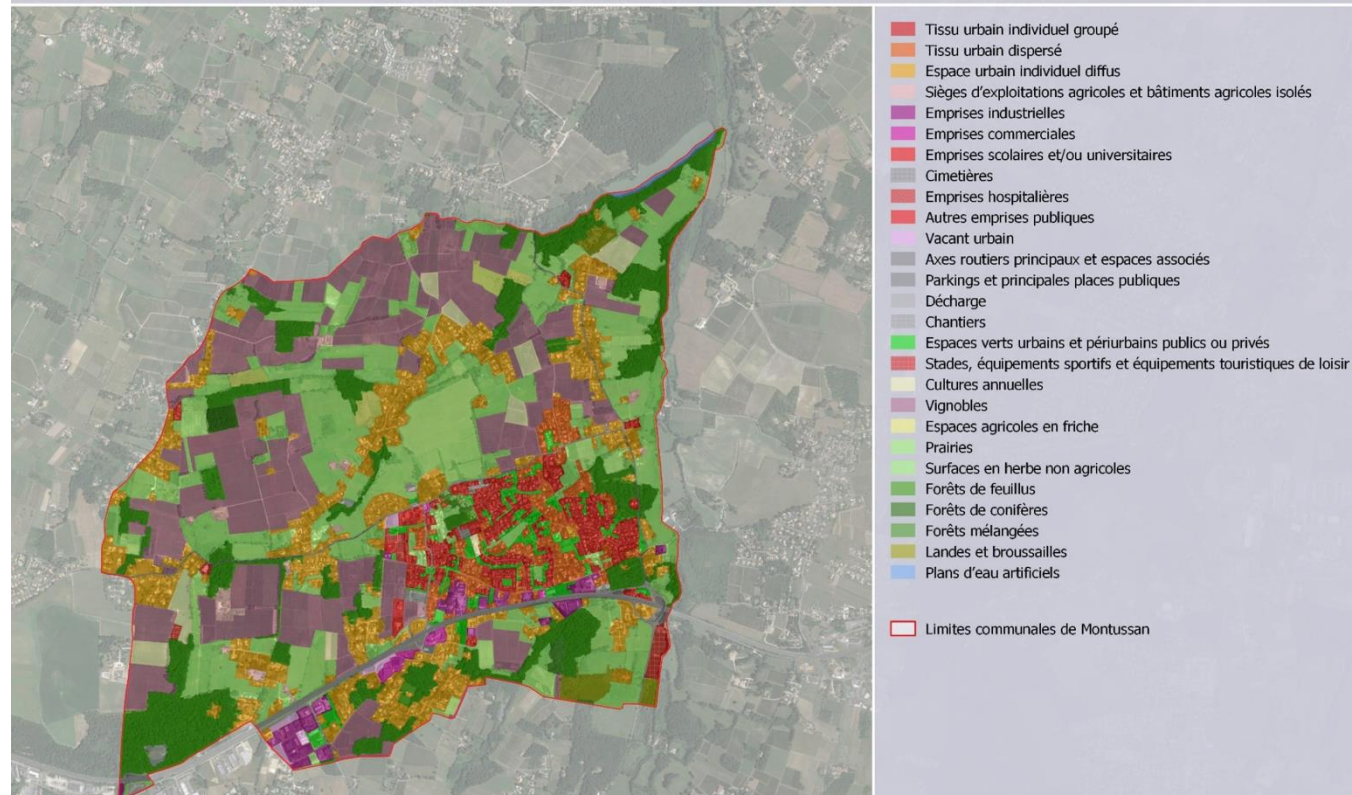
La commune présente un territoire diversifié, mosaïque d'ensembles agricoles ponctuée par des ensembles forestiers, qui participent à la biodiversité et contribuent à la stabilisation des pentes et des berges des cours d'eau.

Les milieux humides jouent un rôle d'épandage des eaux et de régulation : vallée de la Laurence et affluents, prairies humides.

L'espace agricole participe à l'identité paysagère du territoire.

Le territoire est sensible aux phénomènes de ruissellement des eaux pluviales.

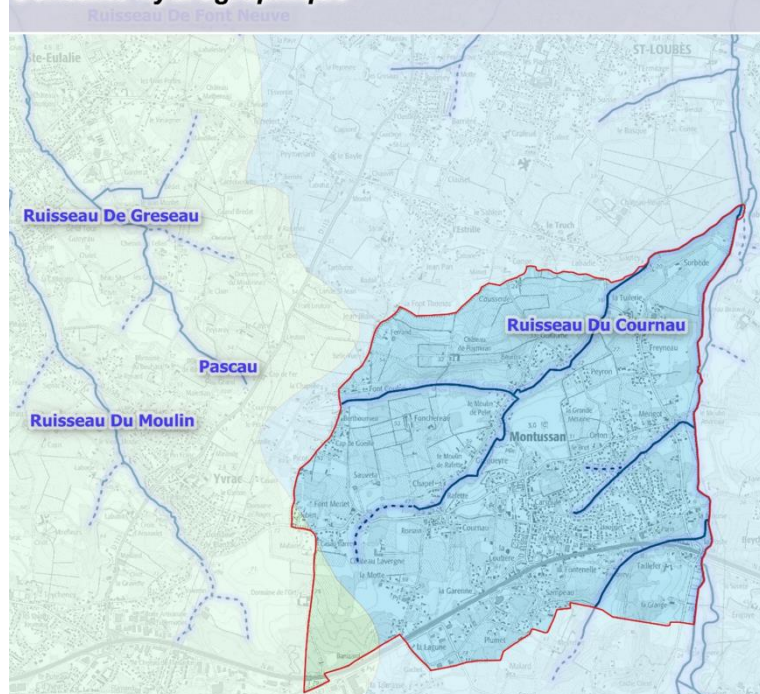
Occupation du sol



Le réseau hydrographique est marqué par la présence de la Laurence et de ses affluents dont le ruisseau du Courneau, qui joue un rôle essentiel d'exutoires pour les systèmes d'assainissement, pour les eaux pluviales et de ruissellements.

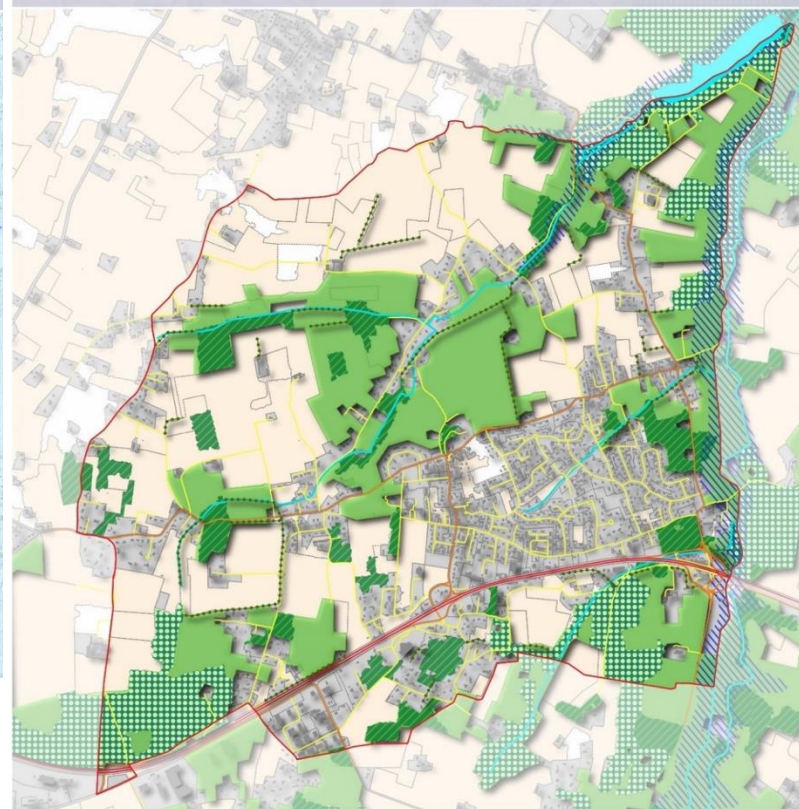
Des aquifères semi-profonds sont exploités pour l'alimentation en eau potable, soumis à une pression de prélèvements importante, au même titre que la qualité écologique des ruisseaux (pressions d'origine agricole et domestique (rejets de station d'épuration)).

Contexte hydrographique



Cours d'eau
 — Cours d'eau permanents
 - - - Cours d'eau temporaires

Trame Verte et Bleue sur la commune de Montussan



- Trame verte :**
- Réservoirs de biodiversité :**
- Réservoirs de biodiversité en mosaïque (milieux ouverts/formations boisées)
 - Réservoirs de biodiversité forestiers
- Continuités écologiques :**
- Éléments linéaires formant un relai local
 - Formations boisées favorisant le déplacement d'espèces
- Trame bleue :**
- Plan d'eau
 - Cours d'eau
 - Milieux à dominante humide
- Éléments fragmentants :**
- Zones artificialisées et rudérales associées
- Infrastructures de transport :**
- Route très fragmentante (N89)
 - Routes fragmentantes (D115E6), (D115E7)
 - Autres axes routiers secondaires
- Limites communales de Montussan

Sources : PIGNA, IGN (BD FORET V2, BD TOPO) 0 500
 BD TOPAGE, EPIDON
 GEREA 2020 - N° 2061AG13

Enjeux identifiés pour les espaces naturels sensibles et les ressources

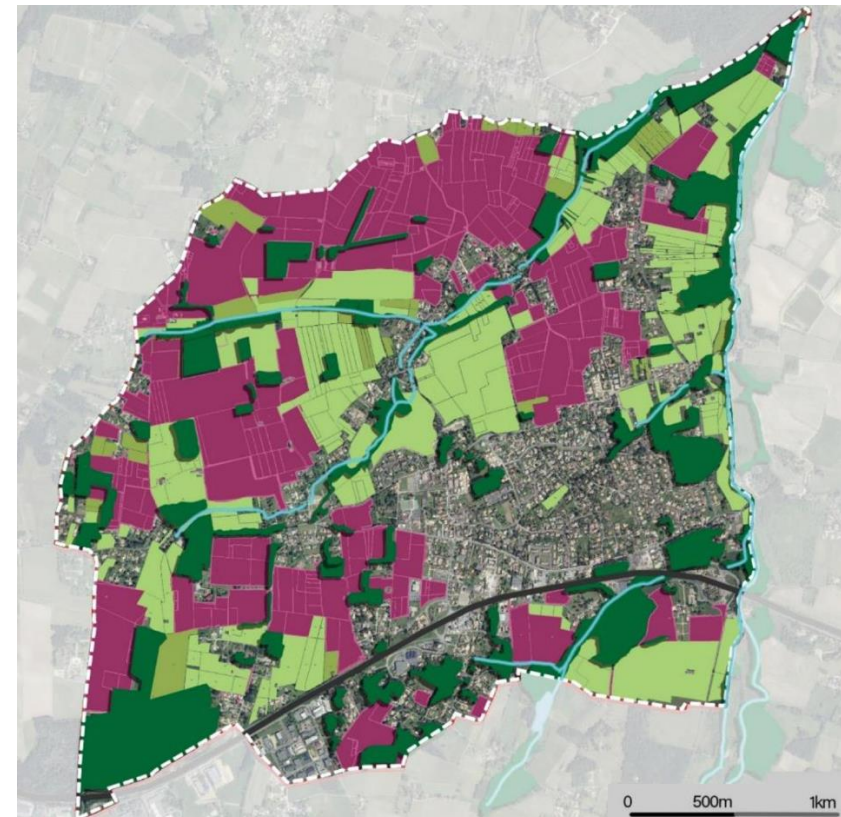
- ✚ Préservation des abords des cours d'eau, leur ripisylve, ainsi que des milieux humides adjacents.
- ✚ Rationalisation de la ressource en eau potable.
- ✚ Conformité de la station d'épuration communale et des dispositifs d'assainissement autonome.
- ✚ Protection des continuités écologiques et préservation des éléments paysagers (haies, boisements) afin de lutter contre le phénomène d'érosion des sols.
- ✚ Intégrer la sensibilité aux risques pour les aménagements envisagés dans des zones à enjeux.

Paysage et patrimoine

La commune présente une diversité de paysages (collines boisés et viticoles, vallons humides et zones urbanisées associant tissus bâtis pavillonnaires et motifs paysagers champêtres).

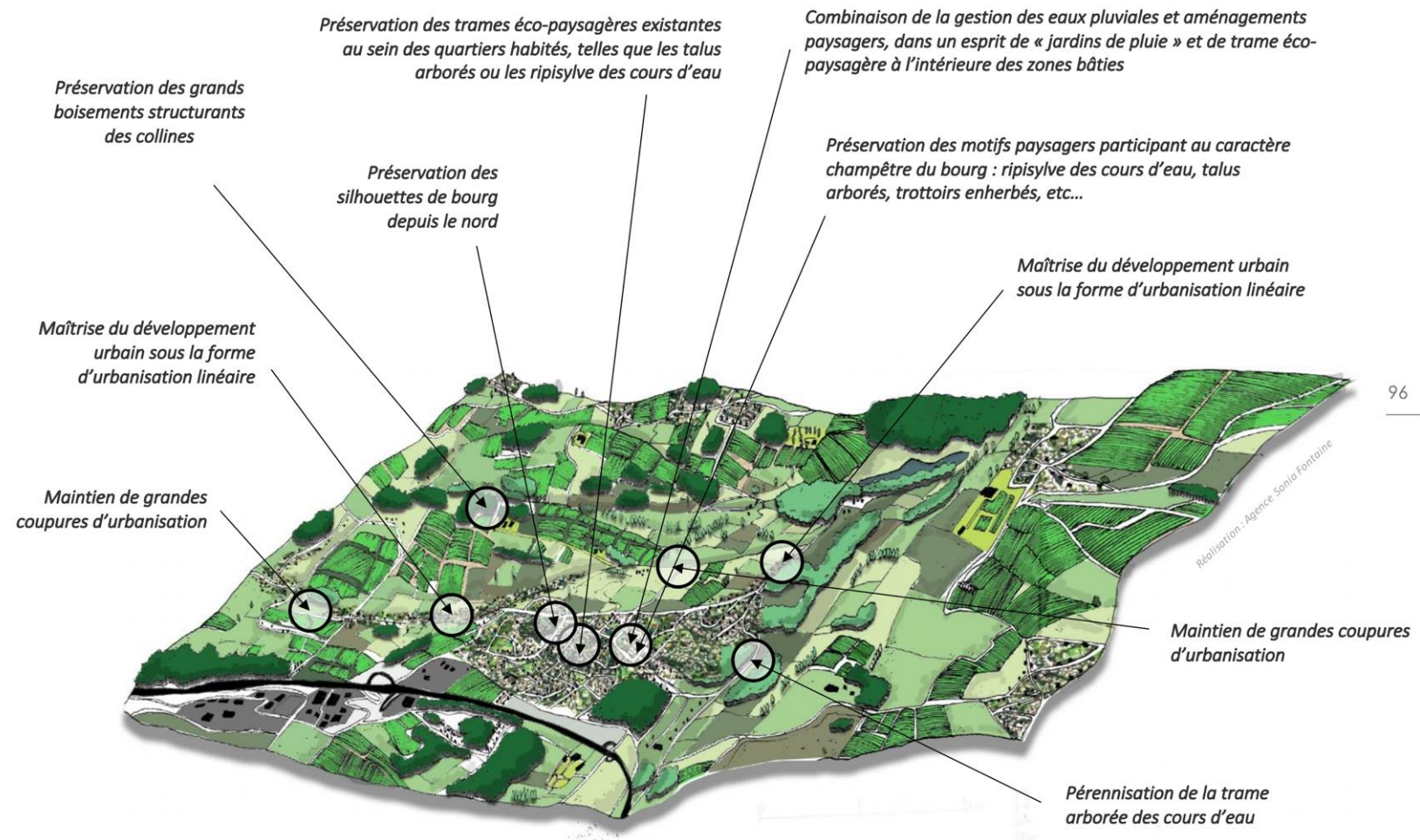
Des espaces de gestion des eaux de pluie souvent artificialisés méritent d'être traités selon une approche plus intégratrice favorisant l'infiltration des eaux. Des constructions récentes tendent à banaliser les paysages du territoire.

Le parc de Gourrège à l'interface entre le bourg et la campagne, constitue un espace public d'agrément majeur pour la commune.



Enjeux identifiés pour le paysage et le patrimoine

- ✚ La préservation des trames éco-paysagères au sein des quartiers habités, et des motifs paysagers participant au caractère champêtre du bourg (talus arborés, ripisylve des cours d'eau)
- ✚ La préservation des grands boisements structurants des collines
- ✚ Le maintien de grandes coupures d'urbanisation
- ✚ La valorisation du patrimoine paysager/architectural.



Démographie, habitat et équipements

La commune constitue un territoire engagé dans une dynamique de croissance démographique, avec une croissance démographique importante et régulière depuis 30 ans, en dépit d'un ralentissement du solde migratoire sur la période récente.

La population jeune, familiale et active, est facteur de dynamique (part de retraités inférieure à la moyenne départementale et celle de la Cdc).

Figure 1

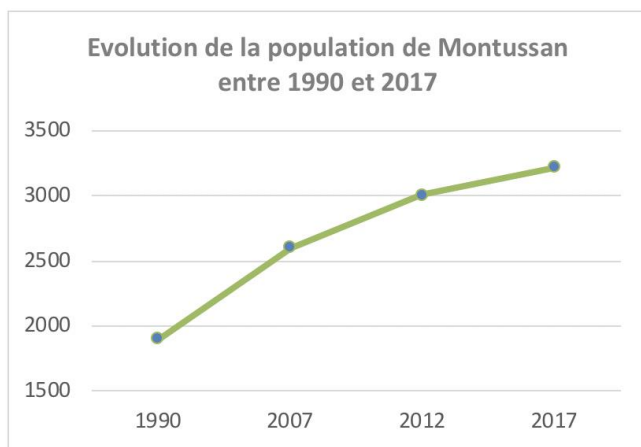
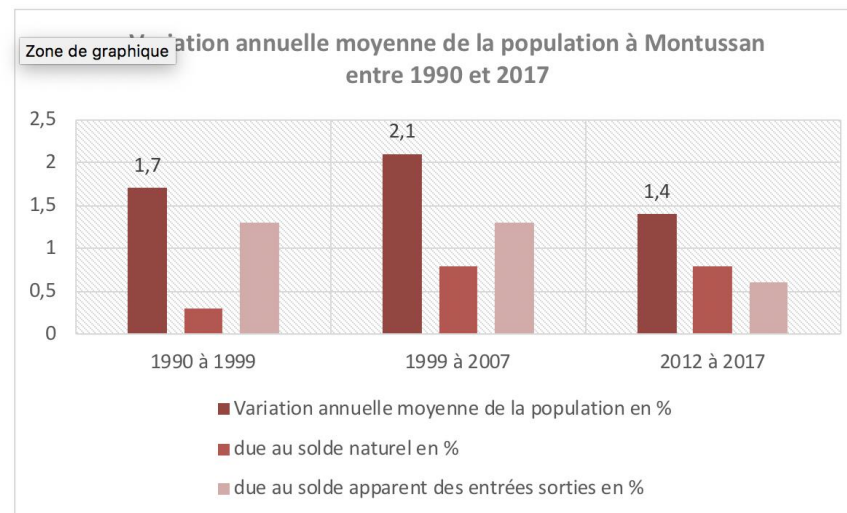


Figure 2



Source : INSEE 2020

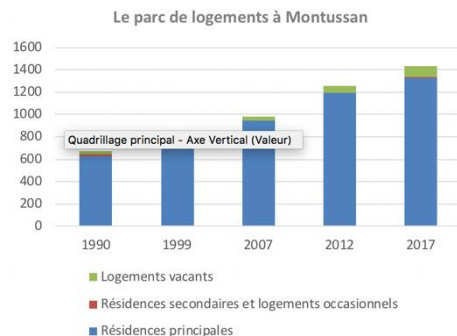
La population de Montussan en 2021 (Insee 2024) s'élève à 3 451 habitants, avec une croissance estimée à +1,9%/an entre 2017 et 2021, soit une accélération de la croissance observée sur la période la plus récente.

A noter que si le solde naturel est resté le même (0,8%), le solde migratoire a lui augmenté (1% entre 2015 et 2021, contre 0,6% entre 2012 et 2017).

La commune se caractérise par une très forte dynamique de la construction depuis 30 ans, qui se poursuit (de l'ordre de 40/an), et s'accompagne d'une forte progression du parc locatif, mais doit être tempérée par la faible représentation du parc locatif social

Le parc ancien est peu représenté sur la commune, avec toutefois un parc des années 70 et même 80, concerné par un enjeu de performance énergétique.

La commune dispose d'un bon niveau d'équipements publics et d'une dynamique de projets (collège, extension école, équipements sportifs, nouvelle médiathèque)



Statut d'occupation des résidences principales	2007		2017	
	Nombre	En %	Nombre	En %
Ensemble	946		1324	
Propriétaire	752	79%	923	70%
Locataire	177	19%	383	29%
Dont d'un logement HLM loué vide	15	2%	41	3%
Logé gratuitement	18	2%	18	1%

Résidences principales selon le nombre de pièces	2007	en %	2017	en %
Ensemble	946		1324	
1 pièce	1	0%	11	1%
2 pièces	31	3%	129	10%
3 pièces	84	9%	172	13%
4 pièces	336	36%	349	26%
5 pièces ou plus	494	52%	664	50%

Source : INSEE

Selon les derniers chiffres, la part de logements locatifs sociaux sur la commune s'établit à 73 logements sociaux – selon les données fournies par l'Etat (données RLPS au 1/1/2022), soit une part de LLS de 4,8 %.

La commune de Montussan, avec un peu plus de 3450 habitants en 2021 (Insee 2024) va franchir la barre des 3500 habitants à très court terme et ainsi être concernée par l'obligation d'un taux de 25% de logements locatifs sociaux.

Concernant la dynamique de construction et le marché immobilier, environ 40 logements construits chaque année depuis 10 ans

La moyenne est ainsi de 42 permis par an sur la période 2015-2020,

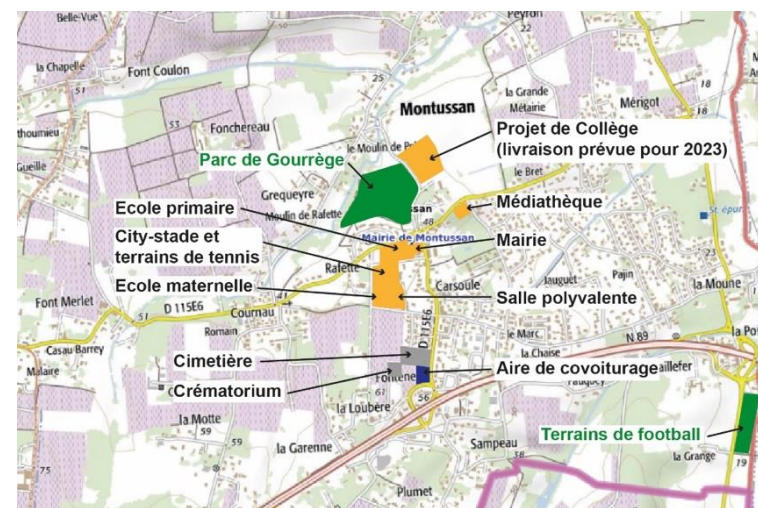
Les logements collectifs représentent 28,7% de la production.

Equipements et services publics

Le bourg regroupe les équipements scolaires, culturels, sportifs, à l'exception du stade de foot, situé en partie sud de la commune.

La commune prévoit un agrandissement de l'école maternelle, avec 5 classes supplémentaires, une salle de restauration et une salle d'activités. Elle prévoit en outre d'ici 2026, 1 ou 2 classes supplémentaires pour l'école primaire (sur l'emprise actuelle).

La commune sera **prochainement dotée d'un collège** en face du Parc de Gourrège

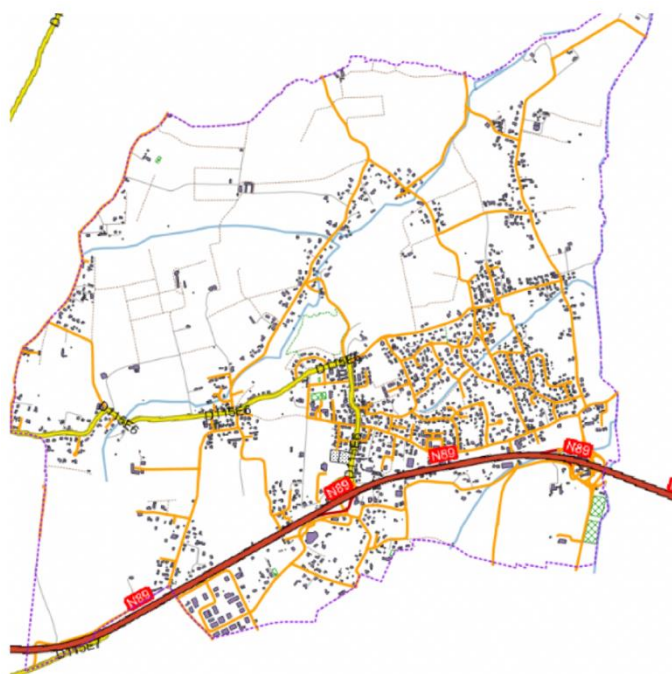


Enjeux identifiés pour la démographie, habitat et équipements

- ✚ Projeter les évolutions futures en terme démographiques et de l'habitat au regard des orientations du SCOT et des attentes de la commune.
- ✚ Développer l'offre de logements sociaux, en lien l'obligation d'un taux de 25% de logements locatifs sociaux dans les communes de plus de 3500 habitants.
- ✚ Poursuivre la diversification de l'offre de logements pour répondre aux nouveaux profils de la population.
- ✚ Prendre en compte les besoins en matière de rénovation du parc existant et d'amélioration énergétique des bâtiments.
- ✚ Accompagner dans le PLU les besoins et projets en matière d'équipements publics identifiés par la commune.

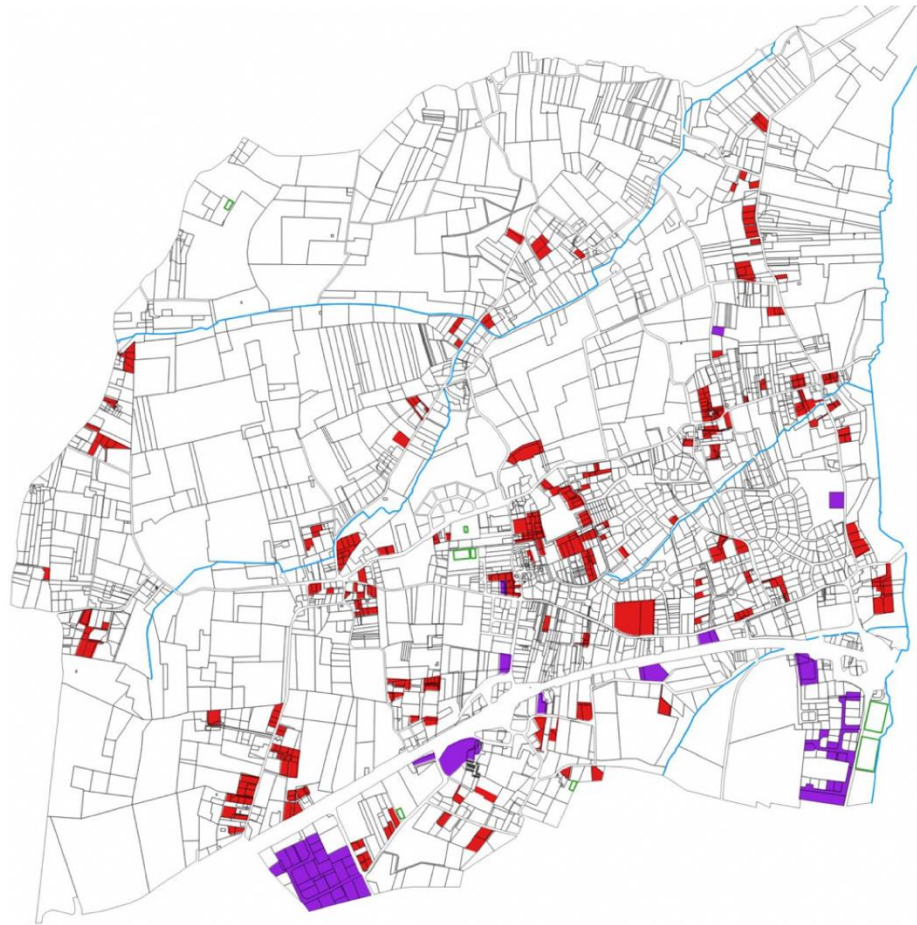
Développement urbain, transports, consommation foncière

La commune présente une liaison facilitée à la métropole par la RN.89, qui enregistre des flux très importants en croissance permanente. La mobilité est ainsi essentiellement assurée par la voiture. Les déplacements collectifs sont peu développés.



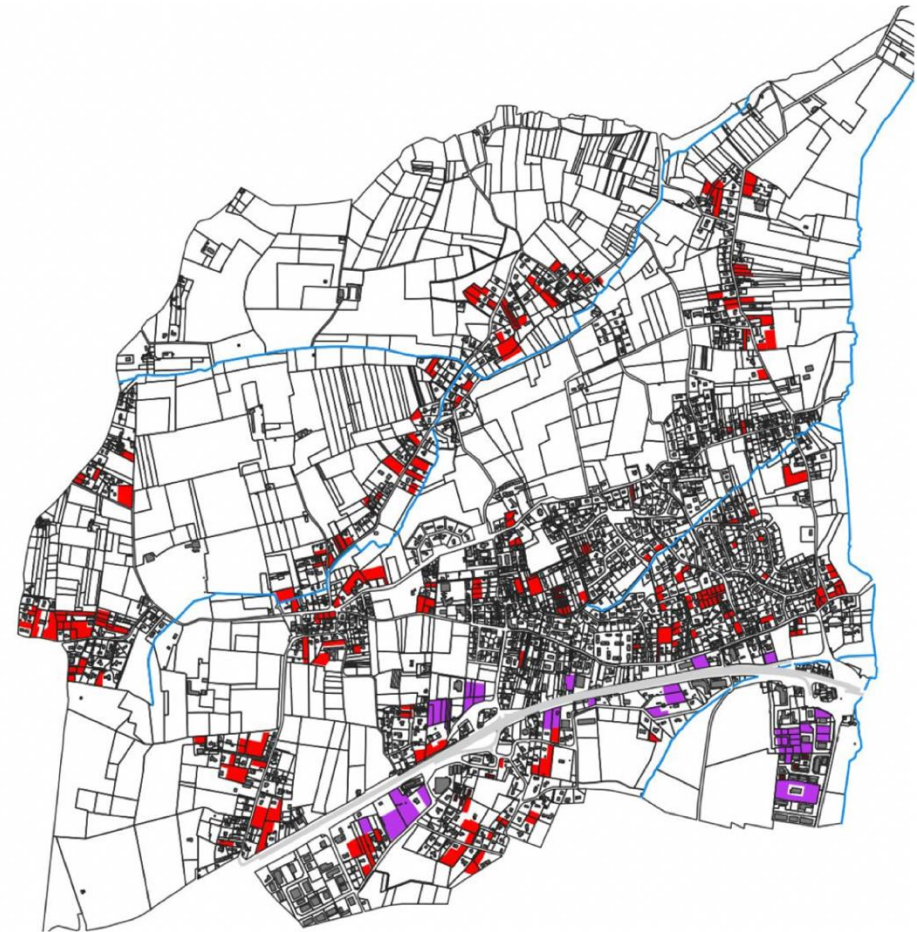
La structure urbaine correspond à celle d'un territoire attractif : fort développement pavillonnaire à partir des années 70-80, puis extensions urbaines plus encadrées ; centralité de plus en plus affirmée (avec une offre d'équipements conséquente) ; typologies de logements qui se diversifient avec

des opérations de logements collectifs et une plus grande densité. A noter des phénomènes plus récents de « densification » dans certains parcs insuffisamment maîtrisés (tel que divisions parcellaires avec multiplication des accès).



LEGENDE

- Parcelle bâtie à vocation d'habitat
- Parcelle bâtie à vocation d'activité ou d'équipement



Potentiel de densification

- A vocation principale d'habitat
- A vocation d'activités ou d'équipements

La consommation foncière sur la commune établie sur la période 2011-2021, soit une période de 10 ans, conformément à la loi Climat Résilience, représente ainsi presque 42 ha.

La consommation à fin d'habitat apparaît largement majoritaire avec près des 2/3 des surfaces consommées sur la période de 10 ans.

Récemment la consommation foncière à fin d'habitat traduit une moindre consommation par construction ; et **un potentiel de densification qui reste important.**

Enjeux identifiés pour le développement urbain, transports, consommation foncière

- ✚ Travailler à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et du cadre défini par le SCOT.
- ✚ Poursuivre l'aménagement et la consolidation du centre-bourg.
- ✚ Encadrer la densification du tissu urbain et conserver la qualité du cadre de vie.
- ✚ Rechercher dans le cadre du PLU une réduction de la consommation foncière des espaces agricoles naturels et forestiers.

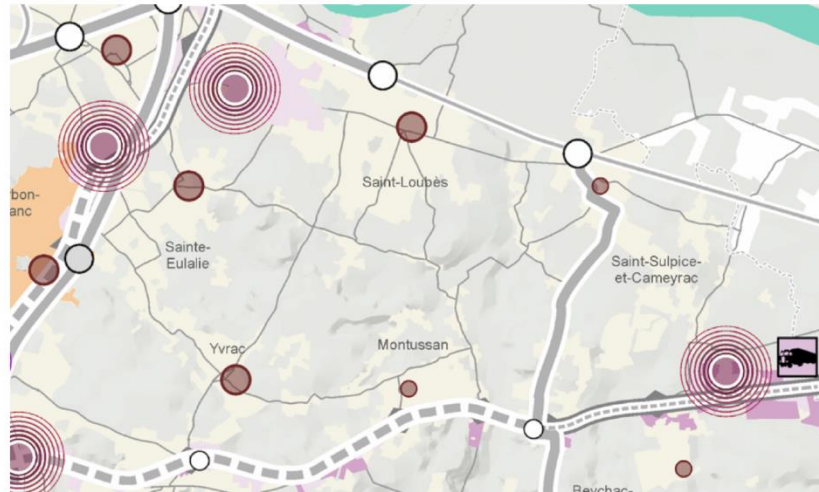
Développement économique


La commune présente des **emplois concentrés dans la sphère présentielle** (activités artisanales, de commerces, et services publics ou privés), qui prennent le pas sur les emplois de la sphère productive (agriculture, emplois industriels).


L'activité viticole reste bien présente (la superficie plantée en vigne représente environ le quart de la superficie communale),


Le nombre d'emplois offerts sur la commune, important, a fortement progressé, en lien avec le développement de la zone économique en vitrine sur la RN.89.


Dans le cadre du réaménagement du bourg, la création d'un petit pôle commercial a permis de maintenir, avec les équipements publics et services de santé, un centre de vie dans le bourg.



 Concentrer l'implantation d'activités économiques autour des pôles économiques locaux d'équilibre

 Valoriser l'économie résidentielle afin d'en faire l'un des premiers vecteurs de développement économique

 Optimiser l'occupation des grandes emprises existantes


 Organiser l'ouverture des nouveaux espaces économiques à court et moyen terme


Développer la logistique pour être au cœur des échanges






Pôle complémentaire métropolitain

Faciliter l'accès aux lieux d'activités et d'emplois par les transports collectifs

 Réseau express

 Réseau de desserte fine

Enjeux identifiés pour le développement économique

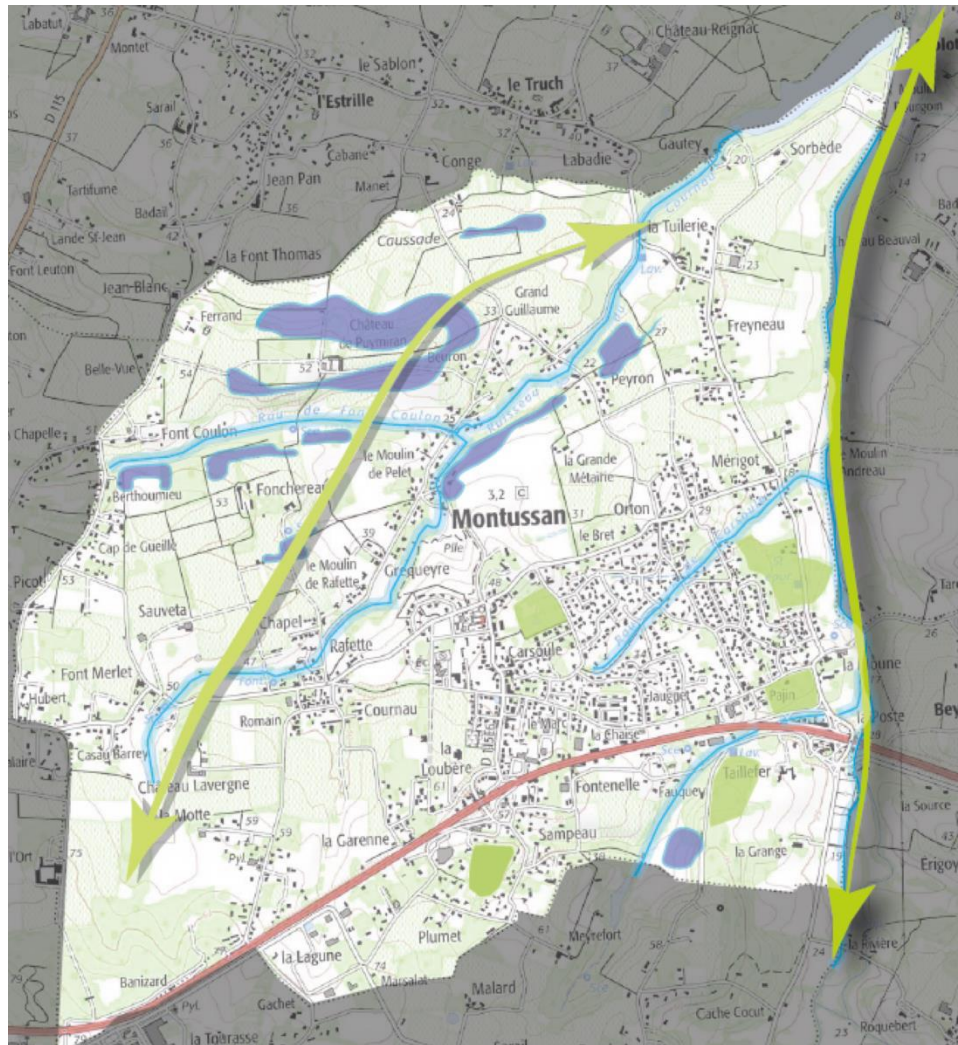
-  Préserver le potentiel agricole et viticole de la commune, et les zones d'interface avec les espaces construits.
-  En articulation avec les pôles d'équilibre de la CdC (Sainte-Eulalie Saint-Loubès et Beychac-et-Caillau) valoriser l'économie résidentielle de la commune afin d'en faire l'un des vecteurs de développement économique.
-  Examiner les besoins de la zone économique en vitrine sur la RN.89 (besoins d'extension, d'aménagement, de valorisation de certains espaces ou bâtiments existants).





I.2.5. La synthèse du PADD

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

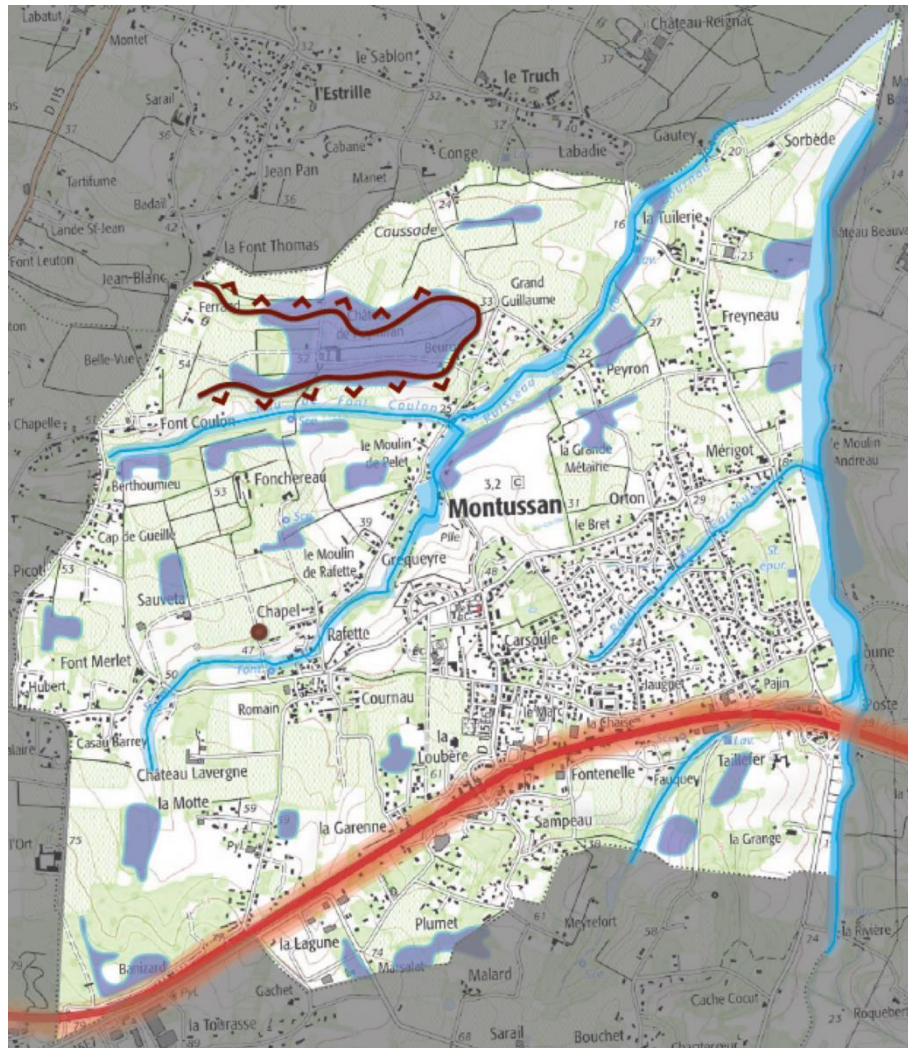
- **Axe 1 : Préserver les espaces naturels sensibles et des ressources et réduire la vulnérabilité des habitants aux risques**
- **Axe 2 : Garantir la préservation du cadre de vie en protégeant et en valorisant les paysages**
- **Axe 3 : Maîtriser l'attractivité résidentielle du territoire**
- **Axe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





Axe 1 : Préserver les espaces naturels sensibles et les ressources



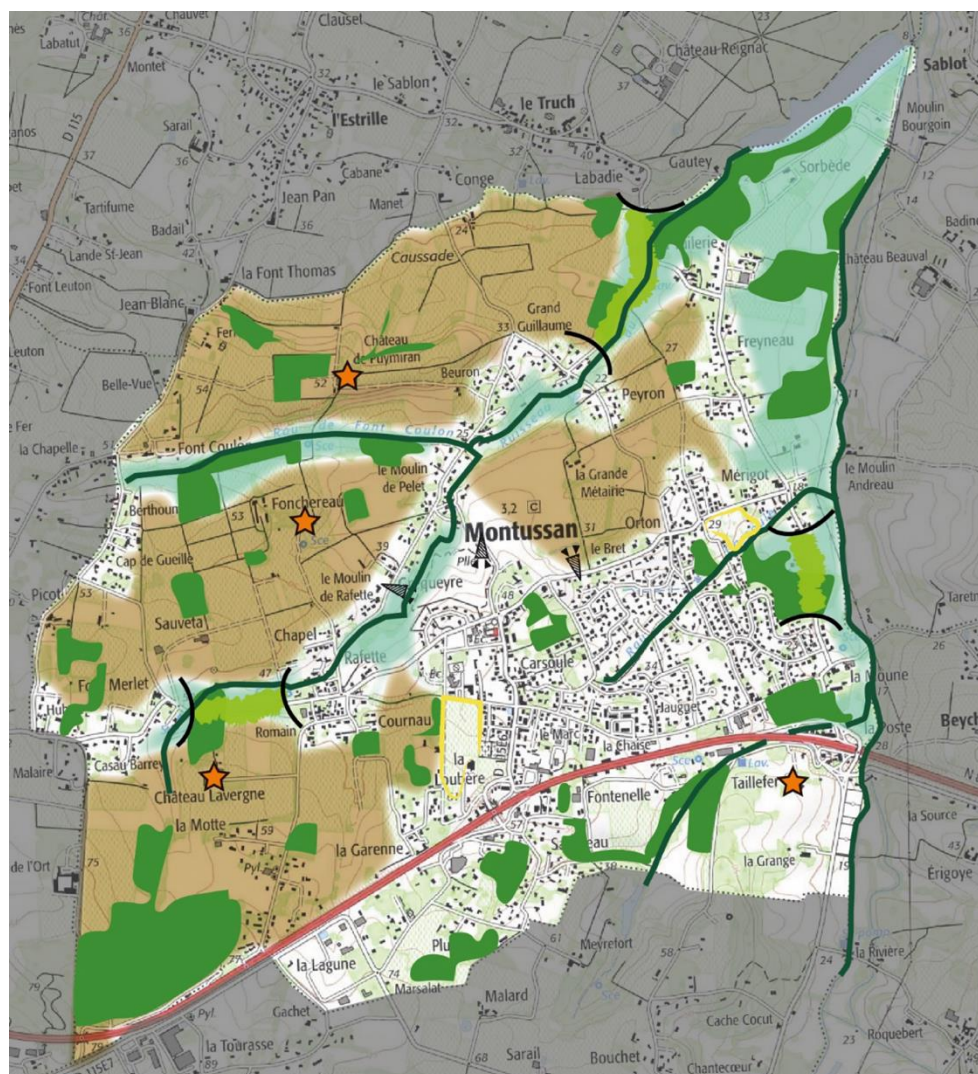
-  Préserver et valoriser les abords de cours d'eau, leur ripisylve et les milieux potentiellement humides adjacents
-  Éviter un développement dans les secteurs présentant un aléa ruissellement maximal
-  Prendre en compte les continuités écologiques dans les orientations de développement urbain
-  Préserver et valoriser les espaces boisés au sein ou au contact de l'enveloppe urbaine

□ Axe 1 : Réduire la vulnérabilité des habitants aux risques



-  Préserver les secteurs permettant de limiter les phénomènes de ruissellement des eaux pluviales et éviter un développement dans les secteurs présentant un aléa ruissellement maximal
-  Porter une attention particulière aux espaces de mobilité des cours d'eau et aux zones d'expansion de crue lors des choix de zonage
-  Eviter un développement urbain dans les zones à risque fort de mouvement de terrain (fortes pentes, zone de cavité souterraine)
-  Porter une attention particulière aux conditions de développement urbain autour de la RN 89

□ Axe II - Garantir la préservation du cadre de vie en protégeant et en valorisant les paysages et le patrimoine



Paysages et patrimoine

- Maintenir les grandes coupures d'urbanisation
- Préserver les principaux points de vue
- Préserver les grands ensembles de collines viticoles et boisées
- Préserver les paysages de vallons prairiaux et boisés
- Préserver les éléments relevant du domaine de l'eau et la trame végétale au sein des quartiers habités
- Préserver les grands boisements structurants
- Pérenniser la trame arborée des cours d'eau
- Intégrer les nouvelles constructions dans le contexte paysager proche et éloigné
- Protéger les éléments du patrimoine bâti (châteaux)

Axe III - Maintenir l'attractivité résidentielle du territoire

Développer une offre d'habitat cohérente avec les objectifs d'accueil de la population

- **Prendre en compte les besoins en logements nécessaires au maintien de la population actuelle (calcul du « point d'équilibre ») :**

- Le desserrement des ménages
- Le renouvellement du parc
- La variation du parc de logements vacants

- **Etablir les besoins en logements liés à l'accueil de nouveaux ménages**

- **Approcher le besoin global en logements et en foncier :**

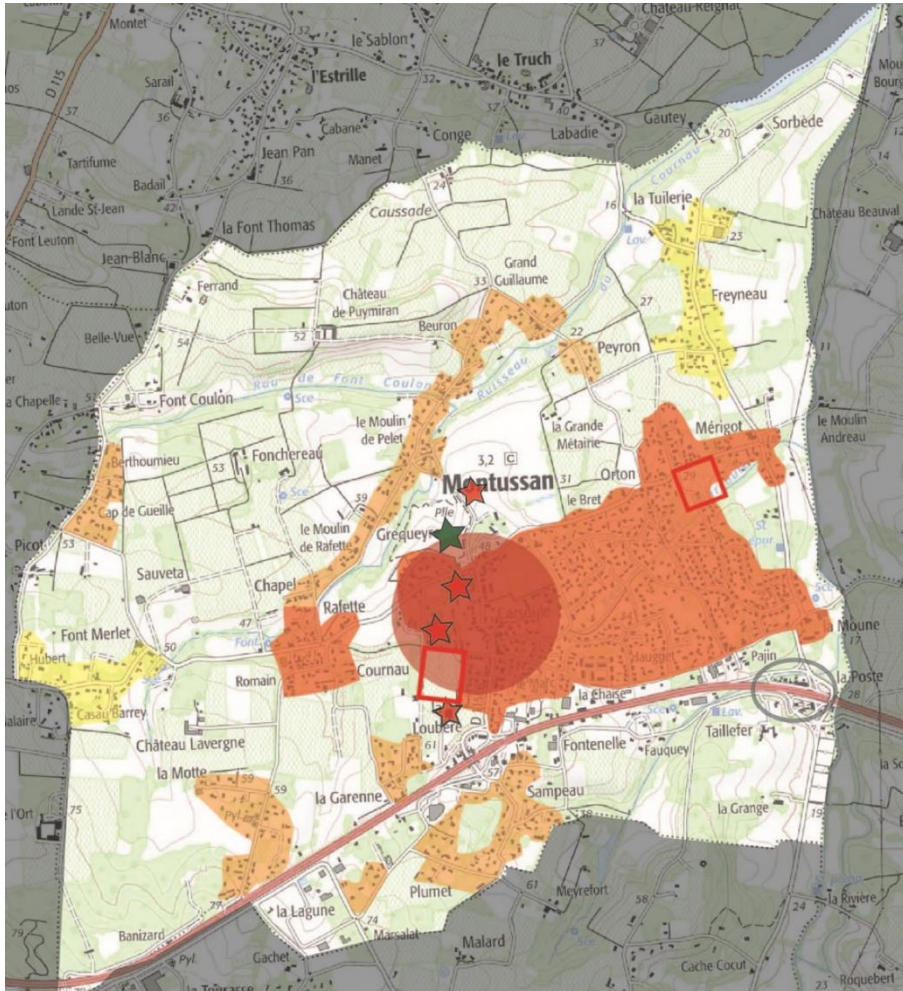
Besoin en logements horizon 2034
 = environ 300 logements

Prospective 2024-2034	
Phénomène de desserrement des ménages Hypothèse (de 2,41 à 2,35)	37
	+
Renouvellement du parc (taux de +0,14%/an)	19
	+
Variation du parc de logements vacants	nul
	=
Point d'équilibre : logements nécessaires pour maintenir la population	56
	+
Effet démographique (accueil nouveaux ménages) Taux d'évolution annuel : +1,5%	247
TOTAL LOGEMENTS À PRODUIRE	303








Tendre vers une production diversifiée de logements et un équilibre social de l'habitat

- **Poursuivre l'amélioration du parc de logements, levier majeur de la transition énergétique du territoire**
- **Diversifier les logements**
 - Objectif moyen de la production neuve présentant une part de 60% de logements en habitat individuel et 40% en habitat collectif
 - Orientations en matière de diversité de l'habitat en termes de statuts et de typologies de logements sur les zones de développement.
- **Poursuivre une politique au service de la mixité sociale**
 - En zone urbaine, obligation pour les opérations de respecter une part de logements locatifs sociaux, variable selon leur dimension
 - En zone 1AU, une part minimum de 60% de logements locatifs sociaux
- **Anticiper les besoins en direction des seniors**
- **Poursuivre une politique d'équipements et services à la population**

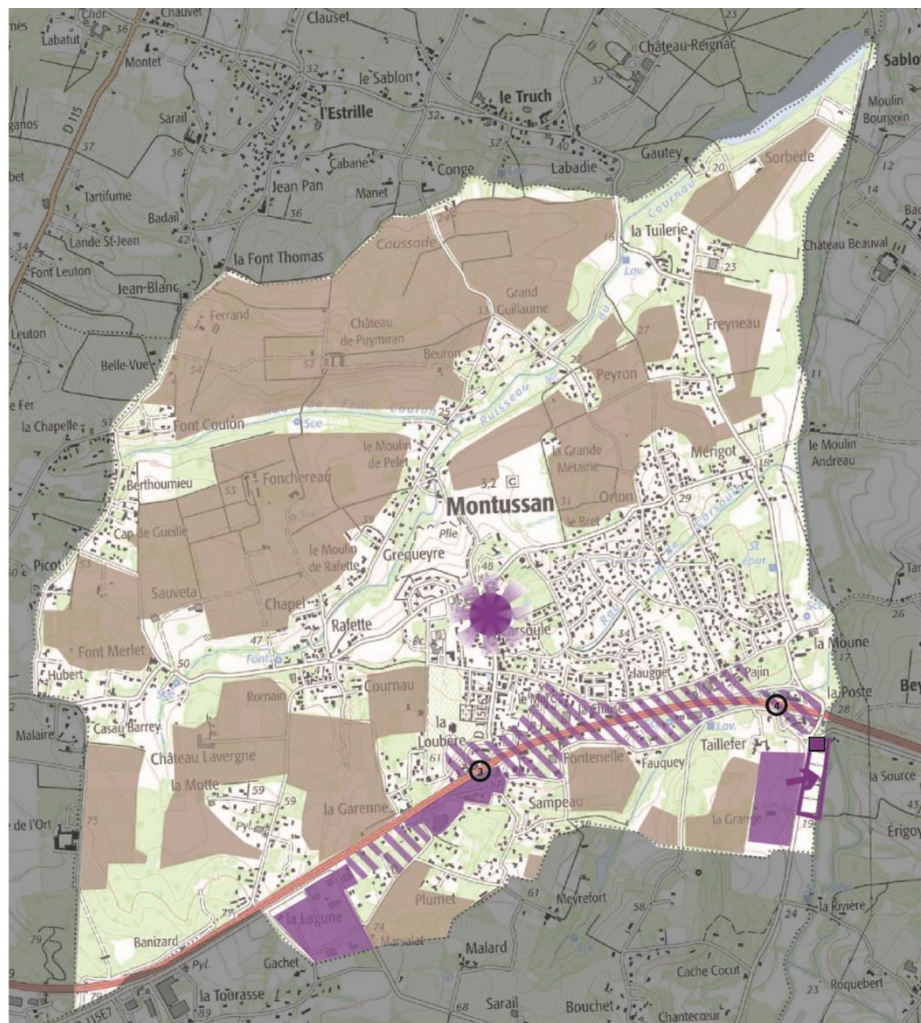
Axe IV - Favoriser un développement urbain respectueux du cadre de vie








- Des orientations adaptées aux différents secteurs bâtis
- Une attention portée à la densification du tissu bâti
- Une bonne organisation des développements futurs

-  Consolider le bourg/ pôle de centralité autour des commerces et services
-  S'appuyer sur les équipements structurants (bâtis et non bâtis)
-  Promouvoir une densification urbaine dans le respect du cadre de vie
-  Favoriser une bonne organisation des secteurs d'urbanisation future
-  Contenir l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine en articulation avec les espaces de sensibilité écologique
-  Encadrer la construction (gestion du tissu urbain sans développement)
-  Encourager la mutation/ réhabilitation d'ensembles bâtis dégradés

□ Axe V - Conforter les atouts économiques du territoire

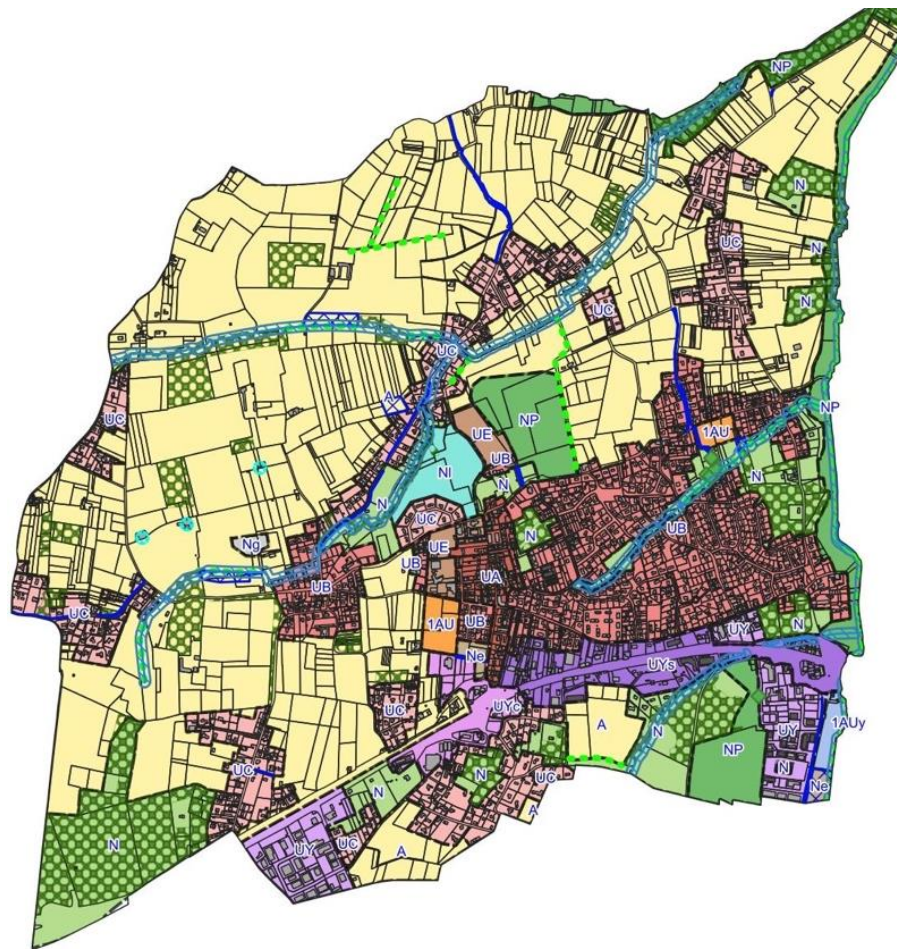


-  Garantir la pérennité des activités agricoles et viticoles
-  Conforter la vocation commerciale et de services du bourg
-  Consolider et optimiser les zones économiques actuelles
-  Disposer d'un foncier économique complémentaire à proximité de l'échangeur n°4 de la RN 89 ④
-  Favoriser une mutation économique de bâtis existants

I.2.6. La déclinaison réglementaire du PADD

Le zonage du PLU : la vocation des différentes zones

Le PLU distingue : zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles, zones naturelles.



Zones urbaines (U)

- à vocation centrale d'habitat (bourg ancien) (UA)
- à vocation principale d'habitat dense (UB)
- à vocation principale d'habitat (UC)
- à vocation d'équipements (UE)
- à vocation d'activités (UY)
- à vocation d'activités correspondant au pôle commercial (UYc)
- à vocation d'activités présentant un tissu mixte de bâtiments d'habitations et d'activités (UYs)

Zones à urbaniser (AU)

- à vocation principale d'habitat (1AU)
- à vocation d'équipements (1AUe)
- à vocation d'activités (1AUy)

Zones naturelles (N)

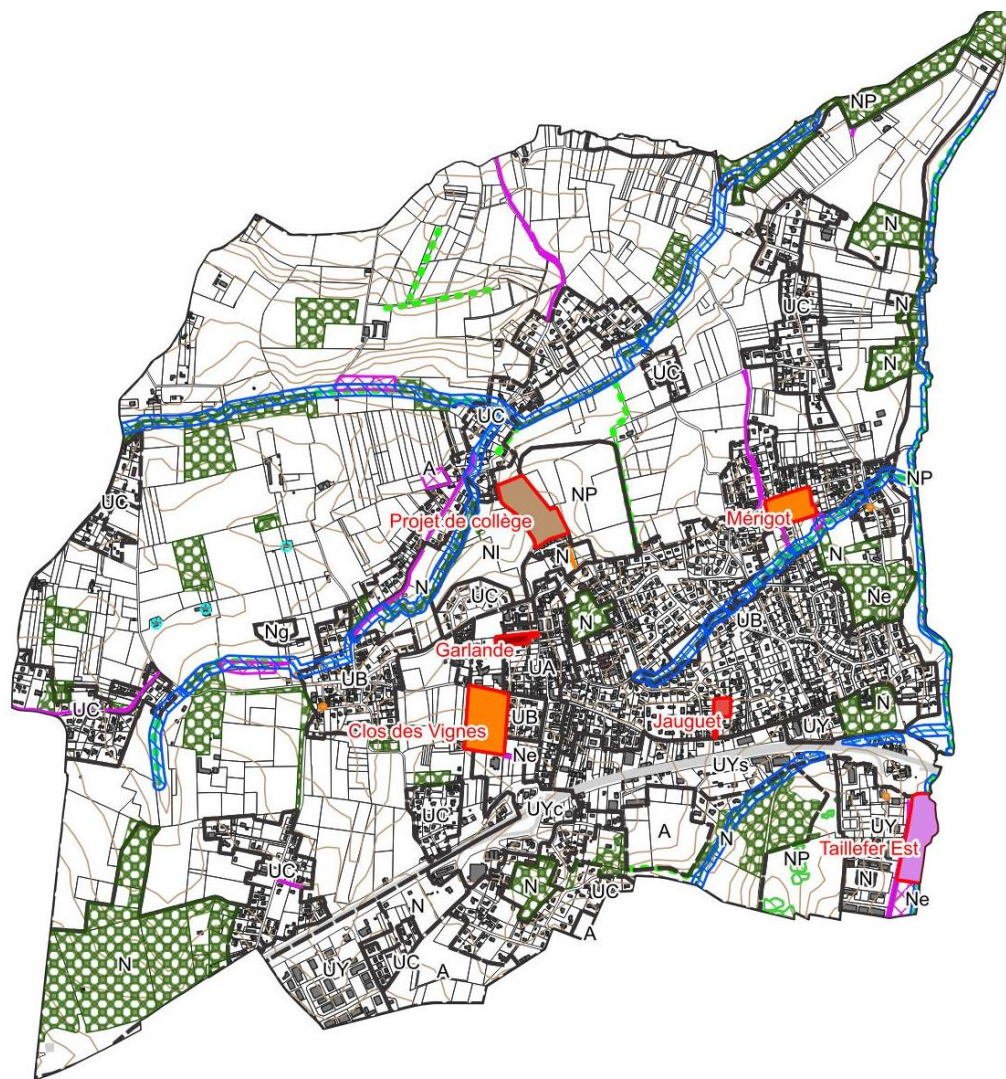
- de stricte protection (NP)
- à dominante naturelle (N)
- Secteurs N considérés comme des STECAL :
 - équipements publics (Ne)
 - accueil léger de loisirs correspondant au parc de Gourrège (NI)
 - secteur à risque d'effondrement de cavité (Ng)

Zones agricoles (A)

- à vocation agricole (A)

Les prescriptions graphiques se superposant au zonage

Diverses prescriptions graphiques se superposent au zonage



Prescriptions

Eléments patrimoniaux protégés (bâti ou végétal) au titre de l'article L151-19 du CU :

- Élément ponctuel
- ▨ Élément surfacique

Eléments de paysage protégés pour le maintien des continuités écologiques au titre de l'article L151-23 du CU

- ◆ Élément ponctuel
- ⋯ Élément linéaire
- ▨ Élément surfacique

Autres prescriptions :

- ⚡ Changement de destination
- ⊠ Emplacement réservé
- ▨ Espace Boisé Classé
- ▭ Secteur comprenant des OAP
- ▨ Secteur avec interdiction de constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général. Art. R.151-31 du CU

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP sectorielle

Le projet de PLU définit 2 zones 1AU à vocation d'habitat (zone 1AU du Clos des Vignes, zone 1AU de Mérigot).

Deux parcelles de zones U ont été retenues pour la mise en place d'une OAP (OAP de l'allée de la Garlande, OAP de Jauguet)

Les principes d'aménagement sont écrits et graphiques. Ils portent sur :

- La prise en compte de l'organisation des déplacements (principe des accès et des voies de desserte, dont déplacements doux)
- Les principes d'insertion architecturale, urbaine et paysagère : implantation des constructions, espaces tampons au contact des espaces naturels attenants (traitement des interfaces et des franges), conditions de préservation des éléments de paysages, plantation à prévoir, ...
- Les principes en termes de programmation : typologie des logements, objectif de densité, potentiel minimum de logements attendus, l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

Un exemple d'OAP : la zone 1AU du Clos des Vignes


OAP de la zone 1AU du Clos des Vignes

Contexte paysager, urbain et environnemental

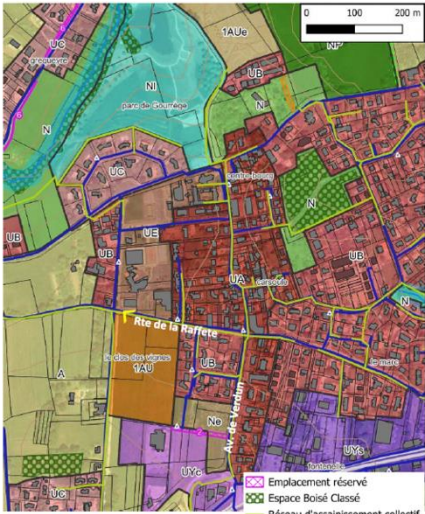
- Zone de 3 ha au Sud-Ouest du centre-bourg
- Implantée en continuité des principaux équipements de la commune : écoles, terrains de sport, salles des fêtes (zone UE).
- Bénéficie d'une localisation privilégiée au sein de l'enveloppe urbaine du bourg : à moins de 300 mètres des commerces et des services, et environ 650 m du futur collège (zone 1AUe).
- Borde un lotissement à l'Est, le cimetière au Sud-Est et le crématorium au Sud.
- Occupée par de la vigne (classé en AOC).

Accès et réseaux

- La zone est accessible depuis la route de la Raffete au Nord et un emplacement réservé (ER n°2) est délimité au Sud pour un futur accès depuis l'avenue de Verdun (RD115E6).
- Les réseaux eau potable et assainissement collectif sont présents sur les voies qui encadrent la zone
- 2 bornes incendies sont implantées au contact de la zone (au Nord et au Sud)



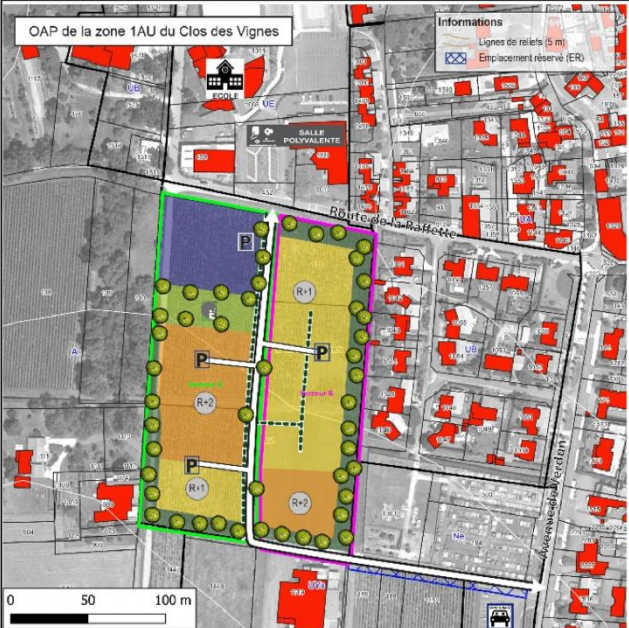
Vue depuis la rue de la Raffete



OAP de la zone 1AU du Clos des Vignes

Informations

- Lignes de rejets (5 m)
- Emplacement réservé (ER)



Densité et mixité sociale :

- Densité minimale : 50 logements/ha
- Objectif de mixité sociale : 10%

Principes d'aménagement

- Aménagement de la zone en 2 phases
- Voie de desserte locale
- Parking collectif non imperméabilisé
- Cheminement doux
- Secteur d'équipement public
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité forte
- Hauteur indicative des constructions
- Principe d'interface végétalisée
- Plantations à réaliser
- Parc public et aire de jeux

Echéancier

Date de début des travaux	
Secteur A	2028
Secteur B	2030

Le projet de PLU définit une zone 1AUy à vocation économique (zone 1AUy de Taillefer Est).

OAP de la zone 1AUy de Taillefer Est

Contexte paysager, urbain et environnemental

- Zone de 2,6 ha à l'extrémité sud-est de la commune (en limite avec Beychac-et-Callau).
- Située en face de l'actuelle ZAE de Taillefer.
- Occupée par les terrains de football communaux et les vestiaires (tout au Nord).
- Bordée sur toute sa longueur à l'Est par le ruisseau de la Laurence (implanté néanmoins en contre-bas de la zone et dont la ripisylve et les abords sont protégés).
- A noter que la zone a fait l'objet d'une investigation zone humide qui s'est révélée négative.

Accès et réseaux

- L'accès se fera depuis la route de la Laurence à l'Ouest (un emplacement réservé - n°8 - est délimité pour élargir la voie). La zone est à proximité immédiate de l'échangeur n°4 de la RN 89.
- Le réseau eau potable longe la zone à l'Ouest de long de la route de la Laurence
- Le réseau d'assainissement collectif est présent dans la ZAE de Taillefer sur la partie Nord. A noter qu'un ER au Sud (correspondant à la zone Ne) est délimité pour la création d'une nouvelle station d'épuration.
- Des bornes incendie sont implantées dans l'actuelle ZAE à moins de 50 mètres de la zone.

Legend:

- Emplacement réservé
- Espace Boisé Classé
- Élément protégé au titre de l'article L.151-23
- Zone de protection autour des cours d'eau
- Ripisylve protégée (L.151-23)
- Réseau d'assainissement collectif
- Réseau d'eau potable
- Borne incendie

OAP de la zone 1AUy de Taillefer Est

Type d'OAP : économie
Type de zone du PLU : 1AUy
Surface de l'OAP : 2,63 ha

Principes d'aménagement

- Voie de desserte locale (avec revêtement perméable)
- Parkings non imperméabilisés situés à l'arrière des bâtiments
- Secteur d'implantation des bâtiments
- Bâtiment existant à reconstruire
- Préservation stricte des abords de la Laurence
- Plantations à réaliser ou arbre existant à préserver
- Halle existante à préserver
- Halle à planter

Informations

- Zone 1AUy (secteur de l'OAP)
- Lignes de roquette (5 m)
- Emplacement réservés (ER)

Le projet de PLU définit une zone 1AUE à vocation d'équipement (collège).

OAP Thématique

La commune n'a pas retenu la réalisation d'OAP thématiques.

Il est en effet apparu que les outils de déclinaison règlementaire (règlement associé au zonage, OAP) apportaient les réponses attendues.

I.2.7. Le bilan de la délimitation des zones du PLU

Le bilan général des zones met en exergue les déclinaisons suivantes :

➡ Zone U du PLU

Les zones urbaines concernent un peu moins de 30% de la superficie de la commune. Ce qui fait de Montussan un territoire relativement urbanisé.

Elles sont principalement concentrées autour du bourg pour les secteurs d'habitat et autour de la RN 89 pour les activités.

➡ Zones AU du PLU

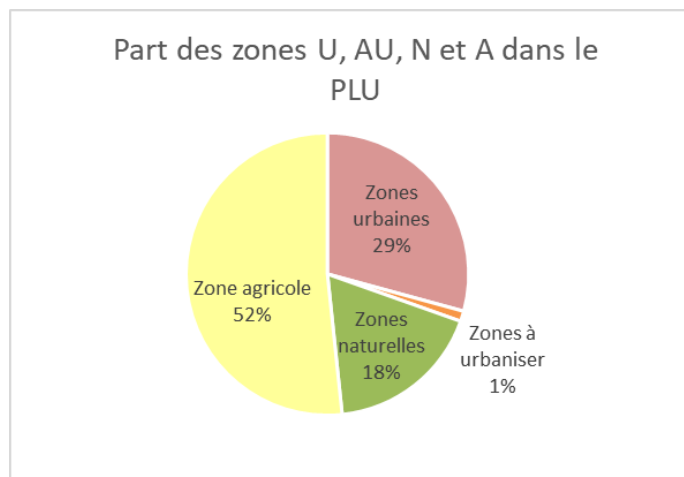
Elles ne représentent plus que 1,2% (10 ha) de la superficie communale (alors qu'elles représentaient 8,4% lors du précédent PLU). Cette évolution marque les efforts réalisés afin de réduire la consommation des ENAF.

➡ Zones A du PLU :

La zone agricole s'étend sur plus de 436 ha ; soit environ 52% de la superficie globale du territoire. Montussan est avant tout une commune viticole.

➡ Zones N et NP du PLU :

Les zones N et NP couvrent 151,3 ha ; environ 18 % de la superficie globale du territoire. Les espaces naturels concernent principalement ont le réseau hydrographique et les principaux boisements.



Zones du PLU	Surfaces en ha	Part de la surface totale
Zones urbaines		
UA	9,7	1,1%
UB	93,5	11,1%
UC	83,3	9,9%
UY, UYs, UYc	56,6	6,7%
UE	3,7	0,4%
Total zones U	246,9	29,2%
Zones à urbaniser		
1AU	4,6	0,5%
1AUy	2,6	0,3%
1AUe	2,8	0,3%
Total zones 1AU	10,0	1,2%
Zones naturelles		
Np	49,9	5,9%
N	90,5	10,7%
Ne, NI, Ng	10,8	1,3%
Total N	151,3	17,9%
Zone agricole		
A	436,3	51,7%
Total A	436,3	51,7%
Total PLU	844,5	

En comparaison avec le PLU de 2007

PLU 2024	Surfaces en ha	PLU 2007	Surfaces en ha	Différentiel 2024/2007
Zones urbaines		Zones urbaines		
UA	9,7	UA	12,2	- 2,5
UB	93,5	UB	22,6	+ 70,9
UC	83,3	UC	68,9	+ 14,5
		UD	97,5	- 97,5
UY, UYs, UYc	56,6	UY	1,1	+ 55,5
UE	3,7	UE	7,1	- 3,4
Total zones U	246,9	Total zones U	209,4	+ 37,5
Zones à urbaniser		Zones à urbaniser		
1AU	4,6	1AU	2,0	2,6
1AUe	2,8	1AUc	2,7	0,1
		2AU	5,8	- 5,8
1AUy	2,6	AUy, AUya	60,6	- 58,0
Total zones AU	10,0	Total zones AU	71,1	- 61,0
Total U et AU	256,9	Total U et AU	280,4	- 23,5
Zones naturelles		Zones naturelles		
NP	49,9			+ 49,9
N	90,5	N et Nh	132,0	- 41,5
Ne, NI, Ng	10,8	Np, Ns, Ng	19,4	- 8,6
Total N	151,3	Total N	151,4	- 0,2
Zone agricole		Zone agricole		
A	436,3	A	411,7	+ 24,6
Total A	436,3	Total A	411,7	+ 24,6
Total PLU	844,5	Total PLU 2007	843,6	+ 0,9

- Une évolution attendue du zonage avec le passage de vastes surfaces de zone AU (à urbaniser) au PLU actuel (2007) en zone U (urbaines) du projet de révision (zones qui ont été bâties).
 - Les zones 2AU passant (après une réduction de leurs surfaces respectives) en zones 1AU.
 - Une réduction globale importante des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), avec **24,6 ha restitués à la zone agricole (A)**
 - La surface des zones naturelles n'a pas évolué, mais on notera la création d'un secteur de protection stricte (NP) sur près de 50 ha.
- **A noter que les zones urbaines et à urbaniser à fin d'habitat et services représentent un peu plus des 3/4 (77%) des zones urbaines et à urbaniser globales.**
- **Les zones à urbaniser, consommatrices d'ENAF, sont fortement réduites au PLU révisé.**

I.2.8. Le bilan des disponibilités foncières et des capacités en logements

Le bilan des capacités en logements des zones à vocation d'habitat

Le SCOT opposable a préconisé, pour le territoire de la CdC Saint-Loubès, un objectif par logement (individuel et collectif) de 700 m²/ logement pour les nouvelles constructions (pages 81-82 du DOO) pour les communes considérées comme une centralité relais (bassin de vie) ; dont fait partie Montussan.

Le PLU, toutes zones confondues, est établi sur la base d'une densité d'environ 500 m² par construction.

Il intègre les évolutions récentes et le phénomène accru de divisions parcellaires que connaît la commune depuis plusieurs années (dû à la raréfaction du foncier et à l'augmentation conséquente du prix au m²).

La densité prend aussi en compte les nouvelles règles mises en place dans le règlement visant à encadrer une division parcellaire trop importante. En effet, la fragmentation parfois excessive de certaines parcelles, conduit à des scénarios d'imperméabilisation quasi-totale du foncier (d'où une forte problématique de gestion des eaux pluviales), mais aussi à des difficultés relatives aux voiries et aux réseaux qui n'ont pas été conçus pour admettre un si grand nombre de constructions ; en outre les divisions parcellaires non encadrées conduisent à des problèmes de voisinage et des difficultés du « vivre ensemble ».

Concernant les zones 1AU, une densité forte (50 logements/ha) a été prescrite afin d'optimiser le foncier consommé et d'intégrer une part importante de logements sociaux.

Zones	Surfaces en ha			Potentiel de logements	Moyenne m ²
	Totale	Constructible	Constructible réel*		
UA	9,7	1,0	0,9	17	500
UB	93,4	6,7	6,0	85	700
UC	83,0	10,7	8,5	106	800
1AU	4,6	4,3	3,2	150	215
Total habitat	190,7	22,7	18,6	359	517

- Intégration d'un indice de rétention foncière de 0,4 pour les parcelles devant faire l'objet d'une division parcellaire pour être bâtie.

- Pour les zones 1AU, calcul sur la base de 25% de surfaces nécessaires pour les VRD et espaces publics

- Remise sur le marché de logements vacants : La base de données LOVAC 2021 compte (sur un total de 89 logements vacant) une part de seulement 23 logements vacants depuis 2 ans ou plus. Il apparaît ainsi que la vacance structurelle est peu importante. De fait elle est localisée sur des immeubles anciens et en mauvais état, situés à toute proximité de la RN.89. Ce segment n'a pas été pris en compte.

AU BILAN

- Le besoin en logements, tel qu'approché dans les orientations du PADD, s'établit à 303 logements.
- Le potentiel offert dans le cadre du projet de révision du PLU, de 359 logements, est donc un peu supérieur à l'objectif.
- La forte densité prévue au sein des 2 zones 1AU (50 logements/ ha) explique ce chiffre plus important.

La pression foncière sur Montussan est forte, il a fallu trouver un équilibre entre la densification (maîtrisée) du tissu urbain, l'ouverture de zones à urbaniser pour accueillir en priorité des logements sociaux (en carence) tout en prenant en compte la capacité des équipements et réseaux pour l'accueil de nouveaux habitants.

Les capacités des zones à vocation économique

Au total, un foncier de 8 ha est disponible en zones d'activités.

Zones	Surfaces en ha	
	Totale	Constructible
UY	24,0	3,1
UYc	9,8	1,2
UYs	22,8	1,9
Total zones UY	56,6	6,2
1AUy	2,6	1,8
Total économie	59,2	8,0

39

Bilan global des disponibilités foncières

Le bilan ci-après établit une répartition approchée des superficies, selon qu'elles sont situées dans l'enveloppe urbaine, ou hors enveloppe urbaine : surfaces urbaines constructibles à vocation préférentielle d'habitat ; surfaces disponibles à vocation économique ; surface dédiée au collège.

Surface constructible	Habitat	Economie/ Equipt (collège)	Total	Part en %
	(en hectares)			
Dans l'enveloppe urbaine	16,7	5,0	21,7	65%
Hors enveloppe urbaine	6,0	5,7	11,7	35%
Total	22,7	10,7	33,4	

I.2.9. La consommation foncière globale des espaces NAF dans le projet de PLU

- **Le foncier disponible à vocation principale d'habitat correspondant à des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers s'établit à 10,9 ha.**
- **Il est de 6,2 ha concernant le foncier disponible pour les activités et les équipements.**
- **Il s'établit ainsi à un total global de 17,1 ha.**
- **Le projet de PLU révisé s'avère ainsi très proche de l'objectif attendu de 16,6 ha théoriques de consommation foncière des espaces NAF ; objectif qui correspond à une réduction de 50% de la consommation d'ENAF au regard de la période passée.**
- **A noter en outre que la consommation foncière intègre le nouveau collègue** qui constitue un projet d'intérêt général à l'échelle de la communauté de communes et d'un bassin de population élargi.
- **Le foncier correspondant au collègue correspond à 2,8 ha de terrains agricoles et constitue ainsi plus de 16% de la consommation d'ENAF de la commune.**

Zones	Surfaces en ha		dont Conso NAF
	Totale	Constructible	
UA	9,7	1,0	-
UB	93,5	6,7	2,7
UC	83,3	10,7	3,9
1AU	4,6	4,3	4,3
Total habitat	191,2	22,7	10,9
UY	56,6	6,4	3,4
1AUy	2,6	1,8	-
Total économie	59,2	8,2	3,4
UE	3,7	-	-
1AUe	2,8	2,8	2,8
Total équipements	6,5	2,8	2,8
Total zones U et AU	256,9	33,7	17,1

I.2.10. L'articulation avec les documents de rang supérieur

L'examen de la compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur, comme le prévoit l'article L.131-4 du code de l'urbanisme, traduit la **compatibilité** du projet communal avec le **SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise**, et le Plan Climat Air Energie Territorial (**PCAET**) de la **CC les Rives de la Laurence**.

I.2.11. L'analyse des incidences du projet et mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible compenser ~~sur~~ ~~in~~ ~~de~~ ~~à~~ ~~des~~ ~~sur~~ ~~in~~ ~~de~~ ~~à~~ ~~des~~ ~~sur~~ ~~in~~ ~~de~~ ~~à~~ ~~des~~ conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement

L'évaluation environnementale et la démarche « Eviter – Réduire – Compenser » (ERC) mise en œuvre dans le cadre de la révision du PLU a porté sur :

- **L'air et la consommation d'énergie**
 - ⇒ Promotion des modes de déplacements alternatifs aux déplacements automobiles
 - ⇒ Incitation à la rénovation urbaine et la construction de bâtiments économes en énergie
- **Les ressources en eau souterraine ; la ressource en eau et les milieux aquatiques**
 - ⇒ Analyse du recueil et le traitement des eaux usées domestique
 - ⇒ Analyse de la gestion des eaux pluviales
- **Les espaces agricoles et forestiers**
 - ⇒ Consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers
 - ⇒ Préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers
- **Les milieux naturels d'intérêt patrimonial et la biodiversité**
 - ⇒ Sur l'ensemble des sites Natura 2000
 - ⇒ Sur la biodiversité ordinaire (réservoirs et corridors biologiques) – dont les zones humides
- **Le cadre de vie et l'exposition des populations aux risques naturels et technologiques**
- **Le paysage et le patrimoine**
- **Les incidences des zones ouvertes à l'urbanisation**
 - ⇒ Consommation d'espaces agricoles et naturels
 - ⇒ Synthèse des zones ouvertes à l'urbanisation et définition des enjeux

Pour chaque zone, un niveau d'enjeu a été défini en fonction des incidences potentielles du projet sur chaque site.

Des investigations naturalistes de terrain (faune, flore, habitats) ont été conduites au droit des secteurs d'extension urbaine envisagée. Au regard des enjeux naturalistes et environnementaux au sens large mis en exergue au droit de certains secteurs, une démarche d'évitement a été engagée en premier lieu.

La définition des zones 1AU permettant la mise en œuvre du parti d'aménagement du PLU révisé, s'est accompagnée de la mise en œuvre de mesures dans le cadre des OAP ou du règlement graphique permettant de préserver les espaces où les espèces ayant pu être identifiées lors des passages ou suspectées.

Les zones ouvertes à l'urbanisation du projet de PLU révisé de Montussan n'auront pas d'incidences notables sur les espèces et habitats d'intérêt patrimonial, en raison notamment de :

- La protection de la grande majorité des réservoirs de biodiversité via l'identification en zone naturelle (N et NP),
- La définition de principes d'aménagement qui préservent une zone tampon avec les espaces agricoles ou naturels à proximité,
- La prescription par le règlement écrit de règles de recul vis-à-vis du réseau hydrographique accompagné d'une prescription spécifique au titre de l'article R151-31 du CU interdisant toute constructions,
- La favorisation par le règlement de l'utilisation d'essences végétales locales pour les plantations réalisées sur les parcelles,
- La prescription par le règlement du maintien d'un coefficient de pleine terre.

I.2.12. Les indicateurs de suivi

Afin de suivre la mise en application du PLU au regard des objectifs affichés, il a été retenu des indicateurs, simples à analyser, permettant de mesurer un certain nombre d'indicateurs, permettant de mesurer en particulier l'évolution du développement, la réduction de la consommation d'espaces et le respect des entités naturelles et des ressources.

Ils répondent aux différents champs d'orientations du PLU : **protection des ressources / environnement / espaces agricoles, naturels et forestiers ; attractivité résidentielle et développement urbain ; développement économique ; déplacements.**

Envoyé en préfecture le 04/10/2024

Reçu en préfecture le 04/10/2024

Publié le

ID : 033-213302938-20241003-2024_35-DE



Chapitre II Sommaire du rapport de présentation

II.1. Tome I : Diagnostic territorial

SOMMAIRE

Chapitre I INTRODUCTION 6

I.1. Contexte territorial et enjeux	7
I.1.1. La commune de Montussan	7
I.1.2. L'intercommunalité	9
I.2. Contexte administratif	12
I.2.1. Les objectifs poursuivis dans le cadre de la révision du PLU	12
I.2.2. Le calendrier / La concertation avec la population	13
I.2.3. Le contenu du PLUI	15
Le PLU et l'articulation des différentes pièces	15
Le Rapport de présentation – une évaluation environnementale	16

Chapitre II L'état initial de l'environnement 18

II.1. Cadre physique et ressources naturelles	19
II.1.1. Le contexte physique	19
II.1.1.1. Le contexte topographique	19
II.1.1.2. Le contexte géologique	20
II.1.2. La ressource en eau	23
II.1.2.1. Le réseau hydrographique	23
II.1.2.1. L'état écologique et chimique des cours d'eau	25
II.1.2.2. Les documents de planification liés à la ressource en eau	25
II.1.2.3. La ressource en eau souterraine	27
II.1.2.4. L'utilisation de la ressource en eau	28
II.1.2.5. L'assainissement	30
II.1.3. Climat – qualité de l'air	32
II.1.3.1. Climat	32
II.1.3.2. Aperçu de la qualité de l'air	33
SYNTHESE CADRE PHYSIQUE ET RESSOURCES NATURELLES	35
II.2. Le territoire et les milieux naturels	36
II.2.1. Contexte biogéographique	36
II.2.2. Structure générale du territoire communal	36
II.2.3. L'espace agricole	39
II.2.4. Les zones boisées	41
II.2.5. Les zones humides	43
II.2.6. Les habitats et espèces d'intérêt patrimonial	47

II.2.6.1. La protection des milieux naturels	47
II.2.6.2. L'inventaire du patrimoine naturel – les ZNIEFF	48
II.2.6.3. Les ZICO	48
II.2.6.4. La réserve mondiale de biosphère	48
II.2.6.5. Eléments d'analyse faunistique et floristique	50
II.2.6.6. Les fonctionnalités d'intérêt écologique	51
SYNTHESE TERRITOIRE ET MILIEUX NATURELS	65
II.3. Les risques naturels et technologiques	66
II.3.1. La prévention des risques naturels	66
II.3.1.1. Le risque inondation	66
II.3.1.2. Le risque « mouvements de terrain »	75
II.3.1.3. Le risque feu de forêt	79
II.3.2. Autres risques naturels	79
II.3.2.1. Le risque sismique	79
II.3.2.2. Le risque termites	81
II.3.2.3. Le risque radon	81
II.3.2.4. Le moustique tigre	82
II.3.3. Les arrêtés de reconnaissance de catastrophes naturelles	82
II.3.4. Les risques technologiques	83
II.3.4.1. Le risque « rupture de barrage »	83
II.3.4.2. Le risque « exposition au plomb »	83
II.3.4.3. Le transport de matières dangereuses	84
II.3.4.4. Les installations classées	84
II.3.4.5. Les risques miniers	84
II.3.4.6. Les sites et sols pollués	84
SYNTHESE RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	86

Chapitre III Les paysages et le patrimoine 87

III.1. Les grands traits des paysages	88
III.1.1. La perception paysagère d'ensemble : une imbrication des différents types d'occupations des sols	88
III.2. Les unités paysagères	90
III.2.1. Unité paysagère 1 : Les paysages du cœur habité de Montussan	92
UP1	92
III.2.2. Unité paysagère 2 : les paysages de collines et plateau cultivés et boisés	94
UP2	94
III.2.3. Unité paysagère 3 : les paysages de vallons prairiaux et boisés	95
UP3	95
III.2.4. Les enjeux paysagers	96

III.3. Le patrimoine	97
III.3.1. Les protections patrimoniales	97
III.3.1.1. Le site inscrit du château de Puymiran	97
III.3.1.2. Les protections au titre de l'archéologie	97
III.3.2. Le patrimoine bâti et paysager de Montussan	99
SYNTHESE PAYSAGES ET PATRIMOINE	101

Chapitre IV Le développement urbain et la mobilité 102

IV.1. Développement urbain et typologies d'organisation du bâti	103
IV.1.1. L'analyse du développement urbain	103
IV.1.1.1. Un territoire rural...	103
IV.1.1.2. ... devenu périurbain	104
IV.1.2. Les typologies d'organisation du bâti	105
IV.1.2.1. Le tissu ancien	106
IV.1.2.2. Les développements urbains organisés	107
IV.1.2.3. L'individuel diffus	108
IV.1.2.4. Le tissu économique	109
IV.1.2.5. Les équipements publics bâtis et non bâtis	110
IV.2. La consommation foncière et le potentiel de densification	111
IV.2.1. La consommation foncière sur la commune période 2011-2021	111
IV.2.1.1. La méthodologie mise en œuvre	111
IV.2.1.2. La vocation des espaces consommés	114
IV.2.1.3. La nature des espaces consommés	116
IV.2.2. Le potentiel de densification de l'enveloppe urbaine	118
SYNTHESE DEVELOPPEMENT URBAIN ET CONSOMMATION FONCIERE	120
IV.3. Les transports et la mobilité	121
IV.3.1. L'armature des infrastructures de transport routier	121
IV.3.1.1. La RN.89	121
IV.3.1.2. Les voies intercommunales structurantes et voies communes	123
IV.3.1.3. La sécurité des déplacements	124
IV.3.2. Le développement des transports collectifs	124
IV.3.2.1. La desserte ferroviaire	125
IV.3.2.2. Le réseau de bus Modalis	125
IV.3.2.3. Les orientations du SCOT	126
IV.3.3. Les déplacements doux	127
IV.3.4. Le stationnement	131
SYNTHESE TRANSPORTS ET MOBILITES	132

Chapitre V Démographie et habitat 133

V.1. La démographie	134
V.1.1. L'évolution de la population	134
V.1.1.1. Une croissance démographique toujours dynamique mais en légère décélération	134
V.1.1.2. Une population familiale et active	137
V.1.2. Les caractéristiques des ménages	139
V.1.2.1. Une baisse de la taille moyenne des ménages	139
V.1.2.2. Des indicateurs de revenus plutôt favorables	140
V.2. L'habitat	140
V.2.1. Les composantes du parc de logements et les dynamiques récentes	140
V.2.1.1. Un doublement du parc de logements en 30 ans, très majoritairement composé de résidences principales	140
V.2.1.2. Un parc toujours principalement constitué de maisons mais avec une forte hausse du nombre d'appartements depuis 2007	143
V.2.2. Les caractéristiques des résidences principales et de leur occupation	143
V.2.2.1. Une offre locative qui progresse	143
V.2.2.2. Une offre locative sociale réduite	144
V.2.3. Les enjeux de requalification du parc existant	145
V.2.4. La dynamique de construction et le marché immobilier	146
V.2.4.1. Environ 40 logements construits chaque année depuis 10 ans	146
V.2.4.2. Situation au regard des prévisions du SCOT	147
V.2.4.3. Des transactions et des prix révélant une certaine attractivité du territoire mais masquant un double-marché	147
V.2.5. Les besoins spécifiques en logement	148
V.2.5.1. Le logement d'urgence et l'accueil de personnes en difficulté sociale	148
V.2.5.2. Les besoins des personnes âgées	149
V.2.5.3. Les gens du voyage	149
V.3. L'organisation de l'offre de services	153
V.3.1. Les équipements et services publics	153
V.3.1.1. Les équipements et services publics de caractère général	153
V.3.1.2. Equipements scolaires, enfance, jeunesse	153
V.3.1.3. Les équipements culturels sportifs et de loisirs	154
V.3.1.4. Equipements sociaux et de santé	156
V.3.2. Les équipements et services de collecte et traitement des déchets	156
V.3.3. La couverture numérique	157
Le Schéma Directeur Territorial d'aménagement Numérique du département de la Gironde	157
SYNTHESE DEMOGRAPHIE, HABITAT ET SERVICES	159

Chapitre VI	Le développement économique	160
VI.1.	Le contexte économique au sein de la CdC des Rives de la Laurence	161
VI.2.	La population active et les emplois	162
VI.2.1.	La population active à Montussan	162
VI.2.1.1.	Un taux d'activités et d'emplois élevé	162
VI.2.1.2.	Une grande mobilité à fins d'activités au sein du territoire métropolitain élargi	163
VI.2.2.	Les emplois offerts sur la commune	164
VI.2.3.	Des emplois concentrés dans la sphère présentielle	165
VI.3.	Les grandes filières présentes	166
VI.3.1.	Industrie, artisanat, commerces et services	166
VI.3.2.	La viticulture et l'agriculture	169
	SYNTHESE ECONOMIE	171
ANNEXES		172

II.2. Tome II : Justifications des choix et évaluation environnementale

SOMMAIRE

Chapitre I Justification des choix **6**

I.1. Les choix retenus pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) **7**

I.1.1.	Méthodologie de l'élaboration du PADD	8
I.1.1.1.	La prise en compte des orientations du SCOT	8
I.1.1.2.	La démarche de construction du PADD du PLU	12
I.1.2.	Les orientations du PADD - Les espaces naturels sensibles et les ressources	13
I.1.2.1.	Rappel des enjeux du diagnostic et corrélation avec les orientations du PADD	13
I.1.2.2.	Justification des choix établis dans le cadre du PADD	14
I.1.3.	La préservation du cadre de vie et la valorisation des paysages	16
I.1.3.1.	Rappel des enjeux du diagnostic et corrélation avec les orientations du PADD	16
I.1.3.2.	Justification des choix établis dans le cadre du PADD	17
I.1.4.	L'attractivité résidentielle du territoire	18
I.1.4.1.	Rappel des enjeux du diagnostic et corrélation avec les orientations du PADD	18
I.1.4.2.	Justification des choix établis dans le cadre du PADD	19
I.1.5.	Le développement urbain	20
I.1.5.1.	Rappel des enjeux du diagnostic et corrélation avec les orientations du PADD	20
I.1.5.2.	Justification des choix établis dans le cadre du PADD	21
I.1.6.	Le développement économique	22
I.1.6.1.	Rappel des enjeux du diagnostic et corrélation avec les orientations du PADD	22
I.1.6.2.	Justification des choix établis dans le cadre du PADD	23
I.1.7.	Les transports et la mobilité	24
I.1.7.1.	Rappel des enjeux du diagnostic et corrélation avec les orientations du PADD	24
I.1.7.2.	Justification des choix établis dans le cadre du PADD	25

I.2. Justifications au regard du PADD des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables **26**

I.2.1.	Organisation générale du règlement graphiques et écrit (plans de zonage et règlement d'urbanisme)	26
I.2.1.1.	Les documents graphiques et les différents types de zones	26
I.2.1.2.	Le règlement écrit	27
I.2.1.3.	Les différents types de zones	29

I.2.2.	Méthodologie de l'élaboration du zonage	30
→	Le zonage constitue la déclinaison règlementaire du PADD	30
I.2.2.1.	La trame générale des espaces agricoles et naturels	30
I.2.2.2.	La définition de l'enveloppe urbaine	31
I.2.2.3.	La délimitation des zones urbaines et à urbaniser du PLU	32
I.2.3.	Délimitation des zones urbaines et à urbaniser – Justifications des dispositions règlementaires	35
I.2.3.1.	Délimitation des zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat, commerces et services	36
I.2.3.2.	La réponse spécifique apportée à l'exigence de mixité sociale dans les zones à vocation d'habitat	60
I.2.3.3.	Les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'équipements	62
I.2.3.4.	Les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'activités industrielles, artisanales et commerciales	63
Dans le cadre des orientations du PADD la commune a précisé sa volonté de poursuivre l'accueil d'activités sur le territoire communal et de disposer pour ce faire d'un foncier économique complémentaire (Axe V.2 du PADD)		
I.2.4.	Motif de la délimitation des zones naturelles et agricoles – Justification des dispositions règlementaires	71
I.2.4.1.	Préserver le potentiel agricole : zone A	71
I.2.4.2.	Protéger les espaces naturels sensibles : zone NP	75
I.2.4.3.	Préserver les espaces naturels : zone N et secteurs de zone N	76
I.2.5.	Motif de la délimitation des prescriptions graphiques se superposant au zonage	82
I.2.5.1.	Les emplacements réservés	82
I.2.5.2.	Le bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination	83
I.2.5.3.	Le patrimoine à mettre en valeur ou requalifier	84
I.2.5.4.	Les Espaces Boisés Classés (EBC)	86
I.2.5.5.	Les éléments de paysage protégés pour le maintien des continuités écologiques	88
I.2.5.6.	Un principe de recul des constructions par rapport aux cours d'eau	89

I.3. Justifications des choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P) et cohérence avec le PADD **91**

I.3.1.	L'élaboration des OAP	91
I.3.2.	Le contenu des OAP	93
I.3.2.1.	Les OAP concernant des zones 1AU à vocation d'habitat	95
I.3.2.2.	Les OAP concernant des parcelles de zone U à vocation d'habitat	97
I.3.2.3.	L'OAP concernant la zone 1AUy à vocation économique	99
I.3.2.4.	L'OAP concernant la zone 1AUe à vocation d'équipement	100
I.3.3.	La cohérence avec le PADD	102

I.4. Bilan de la délimitation des zones du PLU	103
I.4.1. Les superficies des zones du document d'urbanisme	103
I.4.1.1. Bilan général des zones	103
I.4.1.2. Les zones du PLU à vocation d'habitat, économique et d'équipements	105
I.4.1.3. Les zones du PLU à vocation naturelles et agricoles	105
I.4.2. Les capacités en logements des zones ouvertes à l'urbanisation dans le cadre du projet de PLU	107
I.4.2.1. L'approche des disponibilités foncières	107
I.4.2.2. Les capacités en logements du projet de PLU	108
I.4.2.3. Bilan des disponibilités foncières et des capacités en logements	110
I.4.3. Les capacités des zones à vocation économique	112
I.4.4. Bilan global des disponibilités foncières	113
I.4.5. La consommation foncière globale des espaces NAF dans le projet de PLU	114
I.4.5.1. La déclinaison de la loi climat et résilience	114
I.4.5.2. L'objectif théorique de consommation foncière d'espace NAF sur la période d'analyse du PLU	114
I.4.5.3. L'approche des disponibilités foncières en ENAF au projet de PLU révisé	115
I.4.5.4. Bilan du potentiel de consommation foncière des espaces NAF dans le projet de PLU révisé	117
I.4.6. Exposé des dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis ainsi que la limitation de consommation foncière	119
I.4.6.1. La limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers	119
I.4.6.2. Les dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis	119

Chapitre II Articulation avec les documents de rang supérieur _ 122

II.1. Les plans ou programmes de portée supérieure concernés	123
II.2. La compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur	123
II.2.1. Les documents traités au titre des articles L.131-4 et L.131-5 du Code de l'urbanisme	123
II.2.2. La compatibilité avec le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise	124
II.2.3. La compatibilité avec le PCAET de la CC les Rives de la Laurence	131

Chapitre III - Les incidences du projet et mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement _ 132

III.1. L'évaluation environnementale et la démarche « EVITER – REDUIRE – COMPENSER (ERC) et mise en œuvre dans le cadre de la révision du PLU	133
III.2. Sur l'air et la consommation d'énergie	134
III.2.1. Les incidences du PLU	134
III.2.1.1. Le transport routier et ferroviaire	134
III.2.1.2. La qualité des bâtiments	134
III.2.2. Les réponses du PLU	135
III.2.2.1. La promotion des modes de déplacements alternatifs aux déplacements automobiles	135
III.2.2.2. L'incitation à la rénovation urbaine et la construction de bâtiments économes en énergie	138
III.3. Sur les ressources en eau souterraine	139
III.3.1. Les incidences du PLU	139
III.3.2. Les réponses du PLU	140
III.4. Sur la ressource en eau et les milieux aquatiques	141
III.4.1. Les incidences du PLU	141
III.4.1.1. Le recueil et le traitement des eaux usées domestiques	141
III.4.1.2. La gestion des eaux pluviales	143
III.4.2. Les réponses du PLU	144
III.5. Sur les espaces agricoles et forestiers	147
III.5.1. Les incidences du PLU	147
III.5.2. Les réponses du PLU	147
III.5.2.1. Au regard de la consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers	147
III.5.2.2. Au regard de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers	149
III.6. Sur les milieux naturels d'intérêt patrimonial et la biodiversité	152
III.6.1. Les incidences du PLU	152
III.6.1.1. Sur l'ensemble des sites Natura 2000 ZSC FR7200682 « Palus de Saint-Loubès et d'Izon » et FR7200660 « La Dordogne »,	152

III.6.1.2. Sur la biodiversité (réservoirs et corridors biologiques) – dont les zones humides	161
III.6.2. Les réponses du PLU	162

III.7. Sur le cadre de vie et l'exposition des populations aux risques naturels et technologiques 166

III.7.1. Le bruit	166
III.7.1.1. Les incidences du PLU	166
III.7.1.2. Les réponses du PLU	166
III.7.2. Les risques naturels et technologiques	167
III.7.2.1. Les incidences du PLU	167
III.7.2.2. Les réponses du PLU	168

III.8. Sur le paysage et le patrimoine 174

III.8.1. Les incidences du PLU	174
III.8.2. Les réponses du PLU	174

III.9. Analyse des incidences des zones ouvertes à l'urbanisation 178

III.9.1. Mesures spécifiques en lien avec les incidences du projet sur la consommation d'espaces agricoles et naturels	178
III.9.2. Synthèse des zones ouvertes à l'urbanisation et définition des enjeux	180

Chapitre IV Indicateurs de suivi 185

Chapitre V Méthodologie de prise en compte de l'environnement dans la révision du PLU 189

V.1. Démarche de prise en compte de l'environnement dans l'élaboration du PLU révisé 190

V.2. Description des méthodes d'investigations naturalistes employées (hors inventaires zones humides) 191

V.2.1.1. La flore et les habitats naturels : présences et potentialités	192
V.2.1.2. La faune et les habitats d'espèces : présences et potentialités	192
V.2.2. Description des méthodes d'inventaires zones humides employées dans les secteurs investigués	194
V.2.2.1. Critère botanique	195
V.2.2.2. Critère pédologique	195

Annexes - Fiches de synthèse des observations terrain réalisées au droit de chaque zone de développement urbain envisagée 197