



Scot de l'aire  
métropolitaine  
Bordelaise

Envoyé en préfecture le 09/01/2025  
Reçu en préfecture le 09/01/2025  
Publié le 20/01/2025  
ID : 033-253304794-20241217-17\_12\_24\_02-DE



## Comité syndical du Sysdau du mardi 17 décembre 2024 à 14h30

### Délibération n° 17/12/24/02

#### Avis sur le projet de PLU de la commune de Montussan – Compatibilité du projet de PLU avec les orientations du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise

Date de la convocation :	9 décembre 2024
Nombre de membres en exercice :	30
Nombre de membres présents :	17
Nombre de suffrages exprimés :	17
Votes :	
> Pour :	17
> Contre :	0
> Abstentions :	0
Délibération transmise au représentant de l'État le :	09/01/2025
Publiée le :	20/01/2025

Le 17 décembre 2024, à 14 heures 30, les membres du comité syndical du Sysdau se sont réunis au Sysdau, Hangar G2, Quai Armand Lalande à Bordeaux sous la présidence de Christine Bost, dûment convoqués le 9 décembre 2024 conformément aux dispositions de l'article L. 2121-11 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), par renvoi de l'article L. 5211-1 et de l'article L. 5711-1 pour les syndicats mixtes fermés du même code.

Monsieur Frédéric Dupic, maire de Montussan, n'a pas pris part au vote. Monsieur Hubert Laporte, maire de Sainte-Eulalie, suppléant, a voté.

#### Étaient présent(e)s :

##### Formant la majorité des membres en exercice :

**Mesdames** : Christine Bost – Isabelle Rami – Corinne Hanras

**Messieurs** : Patrick Bobet – Guillaume Garrigues – Maxime Ghesquière – Bastien Rivières – Serge Tournier – Didier Mau – Édouard Quintano – Alain Zabulon – Bertrand Gautier – Frédéric Dupic – Olivier Lafeuillade – Michel Dufranc – Lionel Faye – André Delpont

**Suppléant présent** : Hubert Laporte

#### Étaient absent(s) excusé(e)s :

**Mesdames** : Laure Curvale – Claudine Bichet – Céline Papin – Karine Palin – Corinne Martinez

**Messieurs** : Nicolas Florian – Michel Labardin – Jérôme Pescina – Alexandre Rubio – Stéphane Mari – Pierre Ducout – Bruno Clément – Benoist Aulanier

**Monsieur Maxime Ghesquière** a été désigné secrétaire de séance.

## Comité syndical du Sysdau du mardi 17 décembre 2024 à 14h30 Délibération n° 17/12/24/02

### Avis sur le projet de PLU de la commune de Montussan – Compatibilité du projet de PLU avec les orientations du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise

Le Comité Syndical réuni sous la présidence de Madame Christine Bost,

#### Compatibilité du projet de révision PLU de Montussan avec les dispositions retenues dans le SCoT

##### 1. Les objectifs du projet de révision du PLU de Montussan

Les principales révisions apportées au zonage et règlement écrit visent à :

- Préserver les espaces naturels sensibles et les ressources et réduire la vulnérabilité des habitants face aux risques.
- Garantir la préservation du cadre de vie en protégeant et en valorisant les paysages.
- Maitriser l'attractivité résidentielle du territoire avec pour objectifs de prévoir un développement mesuré et maîtrisé, de mettre en lien accueil des populations et offre d'habitat, de proposer une offre diversifiée de logements et « un équilibre social de l'habitat ».
- Favoriser un développement urbain respectueux du cadre de vie en encadrant le développement urbain adaptés aux tissus existants, réduire et optimiser la consommation foncière.
- Conforter les atouts économiques, par la pérennité des activités agricoles, viticoles.
- Penser les modes de déplacements dans le but de réduire l'usage de l'automobile au profit des modes doux et de leur sécurisation. Équipements principalement envisagés quartiers de la mairie et en lien avec les principaux équipements ainsi que le parc Courrège.

2

##### 2. Principaux éléments remarquables du projet :

Dans l'attente de la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT bioclimatique révisé de l'aire métropolitaine bordelaise, cette révision du document d'urbanisme de Montussan apporte une réponse aux enjeux fonciers de plus court terme et reste cohérente avec la trajectoire de réduction de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers fixée par le cadre législatif de la loi Climat et résilience.

##### Chiffres clés

La population de Montussan en 2021 (INSEE 2024), s'élève à **3451 habitants**. Montussan connaît une **croissance démographique importante et régulière depuis 30 ans**, passant ainsi de 1900 habitants en 1990 à plus de 3200 en 2017.

Un **ralentissement de cette croissance est observé ces dernières années**. Alors que depuis 1990 la population est en constante augmentation, son rythme de croissance connaît depuis 2012 une légère décélération.

Si l'on examine les perspectives de population fixées au SCOT, l'objectif de population prévisionnel à l'échelle de la communauté de communes des Rives de la Laurence est de **27 650 habitants en 2020 et 31 000 en 2030**

La population enregistrée est de **27 005 habitants en 2017**, et donc assez conforme à l'objectif 2020 du SCOT (27650 habitants en 2020 ; ce qui correspond approximativement à un taux d'évolution annuel de la population de + 1, 27%).

Le choix de la commune de Montussan se porte aujourd'hui, sur une croissance moins soutenue que dans les périodes passées. Un taux de croissance annuel de 1.5%, pour une **population envisagée à l'horizon 2034 de 4200 habitants**.

### Objectifs : vers une densification mesurée et encadrée de la commune

**11 ha de parcelles non bâties ont été reclassés en zone agricole A ou naturelle N** au regard du PLU actuel.

A l'inverse, quelques secteurs de zones A ou N ont été intégrés aux zones U (en rouge). Il s'agit de parcelles facilement desservies, sans vocation agricole, ni enjeu naturel.

**La zone UA** permet des densités de centre bourg, avec des constructions implantées à l'alignement et accolées en limites séparatives. Les morphologies urbaines et les tissus existants sont pérennisés.

**Les zones UB** concernent les tissus limitrophes au centre bourg et moins denses.

**La zone UC** correspond aux quartiers plus diffus avec des règles qui permettent les constructions contenues dans l'enveloppe urbaine en restant au plus près des densités existantes.

Des espaces de centres bourgs **en zones UA/UB, identifiés comme secteurs de projets, ont fait l'objet d'OAP** présentant les principes de dessertes, voitures/cheminements doux, de qualification des limites avec les constructions environnantes dominées par le végétal.

**Les secteurs situés les plus à l'Ouest et à l'Est de la commune, ainsi que sur la route de Caussade** seront ainsi limités dans leur développement et encadrés par les règles de la zone **UC**, de quartiers aux tissus plus diffus avec pour objectif « de permettre la construction au sein du tissu bâti existant sans extension de la tache urbaine ».

### Un effort important sur la construction de logements, prévus en priorité dans les quartiers centraux de la commune

**Les consommations foncières entre 2011 et 2021 sont de 27 ha pour l'habitat et de 15 ha concernant l'activité.**

L'habitat représente les 2/3 des surfaces consommées sur la période de 10 ans.

Les constructions ont débouché sur **360 nouvelles constructions pour environ 27 ha** de consommés. (Une moyenne de 13 logements /ha).

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

**Les besoins en maison de retraite se justifient** au regard de la part des plus **de 75 ans** dans la population communale qui représente **149 personnes en 2017** (Insee 2020).

La réalisation de travaux d'adaptation des logements, dans le cadre de dispositifs tels que la mise en œuvre d'une OPAH, participe du maintien à domicile. La construction envisagée d'un EPHAD ou d'une maison de retraite pourrait être intégrée au PLU.

Les logements construits viendraient abonder le nombre de logements sociaux.

### Économie

Conforter les activités économiques de la commune, composante du développement durable. Volonté de conforter la présence des commerces de proximité en centre bourg.

- la Zone économique Taillefer-Est est envisagée en partie en dehors de l'enveloppe urbaine du SCoT et à proximité du ruisseau de la Laurence.
- au sud de cette zone économique est envisagée la construction de la future station d'épuration - emplacement réservé n°1 -

Ces deux sites de projets, précités sont situés sur des terrains qui bordent la Laurence. La Laurence est définie comme étant un affluent majeur et à ce titre, ses rives doivent être protégées de part et d'autre, par **des zones non aedificandi de 30 mètres minimums**, comme le définit le **SCoT en vigueur. (B1)**

## Ressources

### L'eau :

- la commune prévoit 4 emplacements réservés pour la création de bassins de rétention.
- il est prévu au Sud de la zone économique Taillefer, sur l'ER n°1 une station d'épuration à proximité du ruisseau la « Laurence », d'une emprise de 1 ha.

### Synthèse :

Le projet de révision du PLU de Montussan s'inscrit globalement dans les orientations du SCoT de l'aire métropolitaine. L'aménagement de la zone d'activité « Taillefert Est » implantée le long de la Laurence doit faire l'objet d'une attention particulière au regard de l'environnement et des risques de débordement du cours d'eau.

Les recommandations, issues du SCoT en vigueur, concernant la **préservation des fils d'eau, y compris les affluents majeurs dont fait partie la Laurence**, sont établis selon deux cas : **les espaces non urbanisés** et **les espaces au sein des enveloppes urbaines et des secteurs de constructions isolées** (voir §B1 du SCoT en vigueur et extraits ci-dessous).

- « **Dans les espaces non urbanisés**, les documents d'urbanisme locaux doivent préserver une bande de 30 m \* minimum de part et d'autre des cours d'eau (calculée depuis le haut de la berge) de toute construction, aménagement et ... ».
- « **Au sein des enveloppes urbaines et des secteurs de constructions isolées**, l'ouverture à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme locaux de **secteurs situés à moins de 30 m d'un affluent majeur (calculé depuis le haut de la berge)** est conditionnée à la **réalisation préalable d'une étude d'impact qui doit notamment évaluer les impacts de l'extension urbaine** envisagée sur le fonctionnement écologique, hydraulique et la qualité du cours d'eau, et proposer des mesures pour supprimer, réduire, voire compenser ces impacts. »

4

La commune arrive à concilier dans son projet, à la fois une protection efficace des espaces agricoles, naturels et forestiers, avec une consommation dans la droite ligne des attendus du ZAN, et dans le même temps, elle entend répondre aux obligations de la loi SRU par un programme ambitieux de constructions dans des opérations mixtes au plus près des centralités et des équipements de la commune.

### Le Comité Syndical, après en avoir délibéré,

#### Donne :

- Un avis favorable au projet de révision du PLU de la commune de Montussan.

#### Autorise

- Madame la Présidente à signer ce document ainsi que tout document intervenant en application de la présente délibération.

#### La Présidente,

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché ce jour au siège de la collectivité ;
- Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Fait à Bordeaux, le 17 décembre 2024

**Le secrétaire de séance**  
**Maxime Ghesquière**



**La Présidente**  
**Christine Bost**

