



# Révision du Plan Local d'Urbanisme

## Réunion publique



## Présentation de la démarche de révision du PLU et du diagnostic territorial

24 Novembre 2021



# L'équipe d'étude du PLU



**Marie-Claude NOEL -  
Urbaniste**  
Chef de projet- Mandataire de l'équipe



**Maître Clotilde GAUCI-  
Avocat droit public**



**Valentin COURTEY -  
Urbaniste**

- **Urbanisme**
- **Habitat**
- **Développement économique**
- **Ecologie-Environnement-Risques**
- **Paysage-Patrimoine**
- **Droit de l'urbanisme**



**Sonia Fontaine-  
Urbaniste Paysagiste**



**Nolwenn RAZER  
– Cartographe  
SIG**



**Audrey GONAIN -  
Environnementaliste**



## La révision du PLU : les modalités de mise en œuvre

# Les étapes du PLU

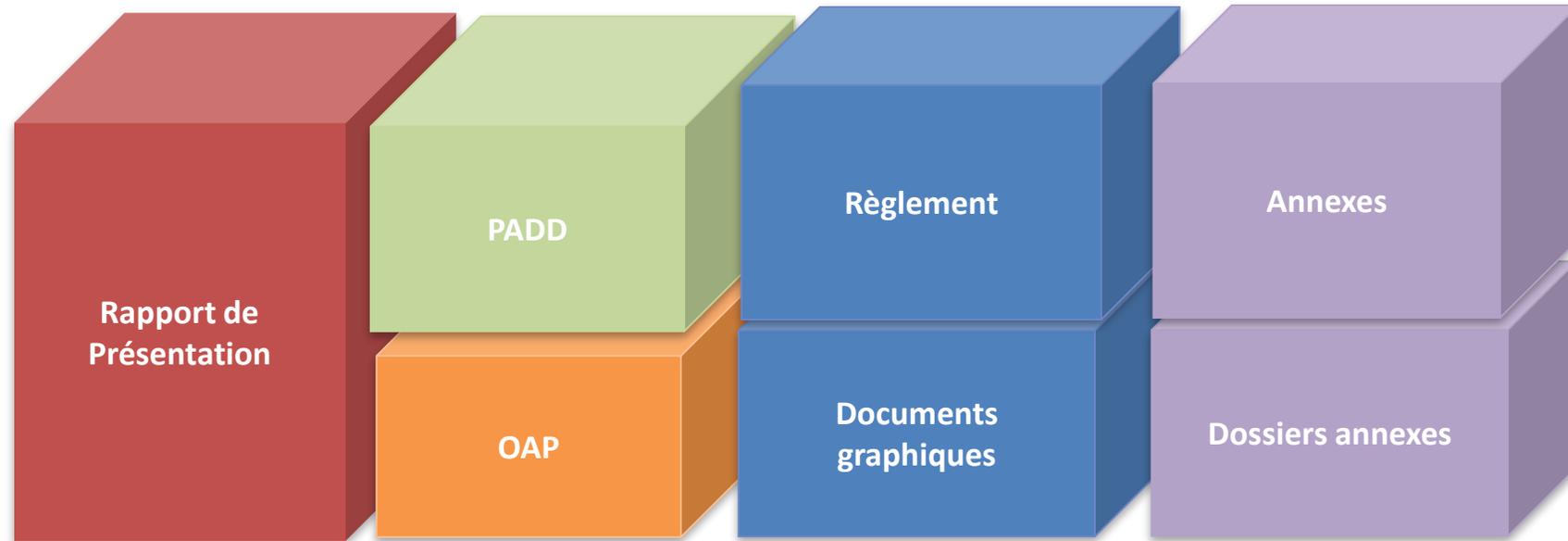
La révision du PLU comporte plusieurs grandes étapes :

- **Une phase d'élaboration du dossier (études, concertation) :** diagnostic, PADD, traduction réglementaire
- **Une phase administrative :** Arrêt projet, et approbation après consultation des services et enquête publique



# Les documents constitutifs du dossier de PLU

Le PLU forme un document très « encadré » : au niveau des pièces qui le composent et de leur contenu (fixés par le code de l'urbanisme).



C'est un **un document stratégique** (cadre pour le développement à horizon d'une dizaine d'années)

**Et un document opérationnel** (destination et constructibilité des sols, orientations d'aménagement, règles de construction).



# La prise en compte des documents supra-communaux et du cadre législatif (fortes évolutions du Code de l'urbanisme)

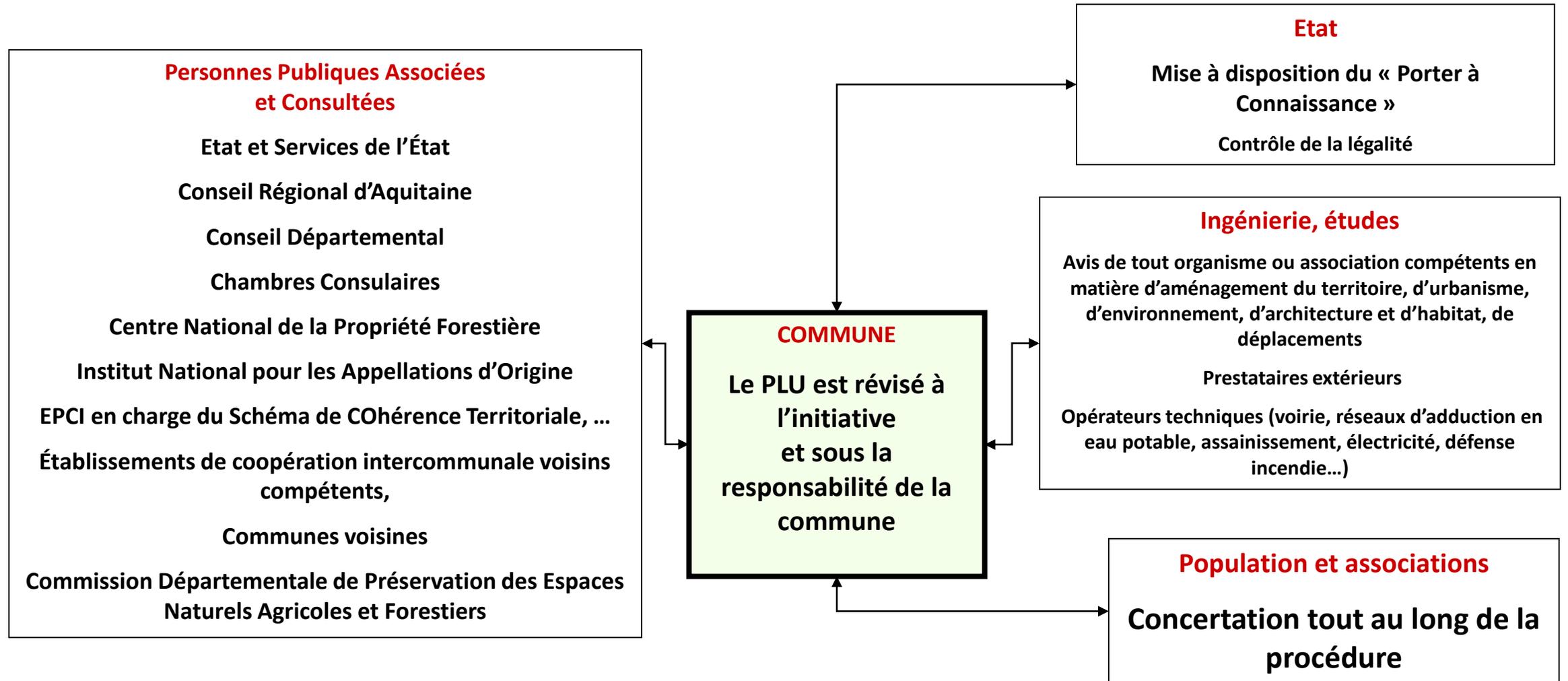
Le cadre législatif Lois Grenelle I et II (2010), ALUR et  
LAAF (2014), loi de modernisation du PLU (2016), loi  
ELAN (2018), loi Climat Résilience (2021), ...

Des documents de planification  
et documents sectoriels

**SCOT – PCAET – SDAGE et SAGE - Trame Verte et Bleue Régionale - Zones humides**  
Schéma d'aménagement numérique - Plan déchets - Charte de paysage ...

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

# De nombreux acteurs interviennent dans sa mise en œuvre

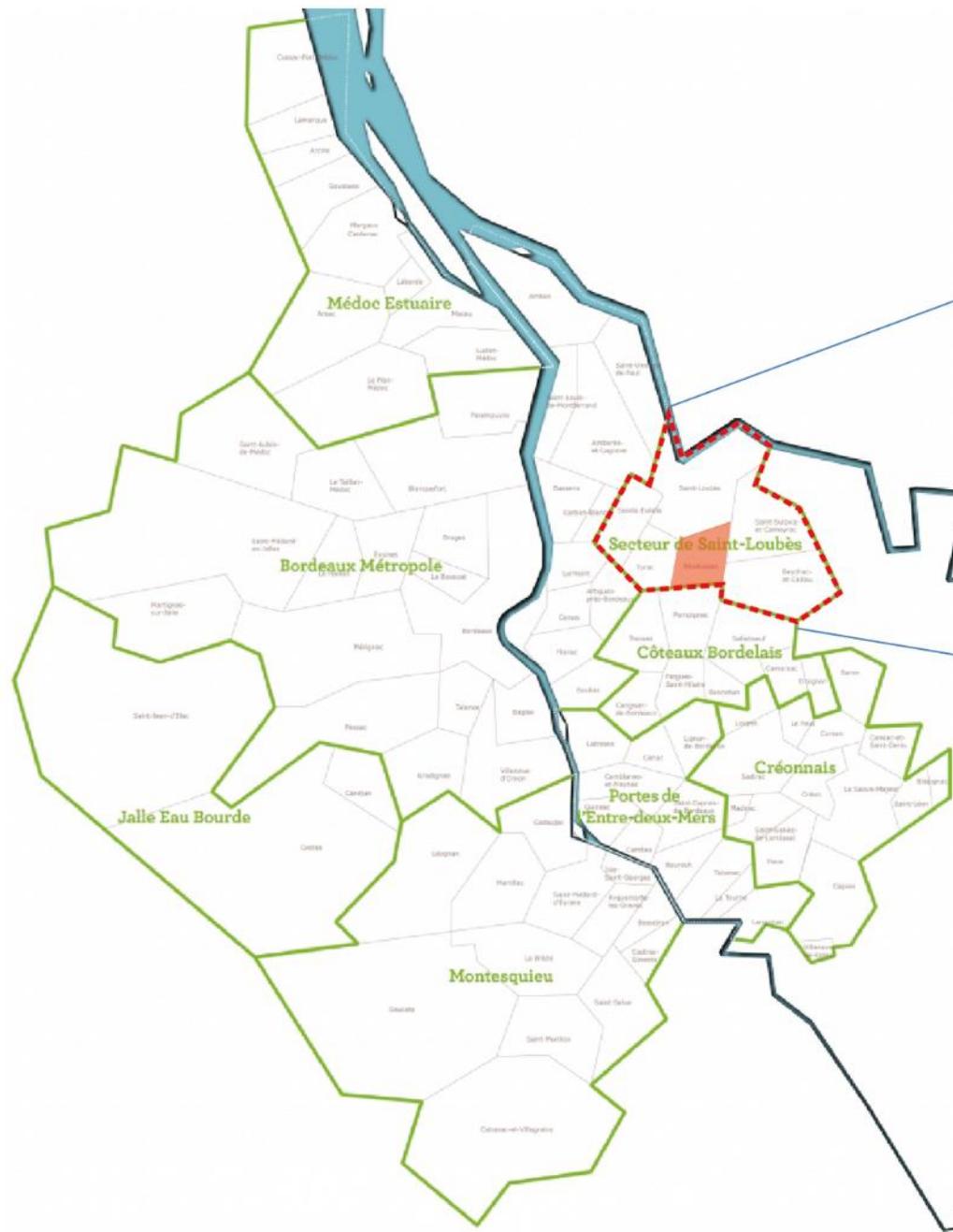




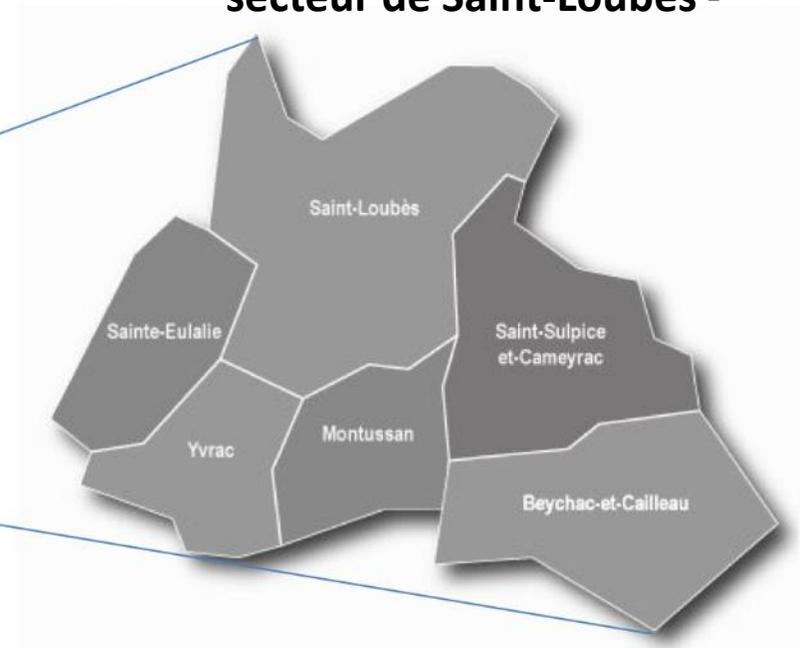
# La révision du PLU- Contexte communal et diagnostic territorial



## Le contexte communal



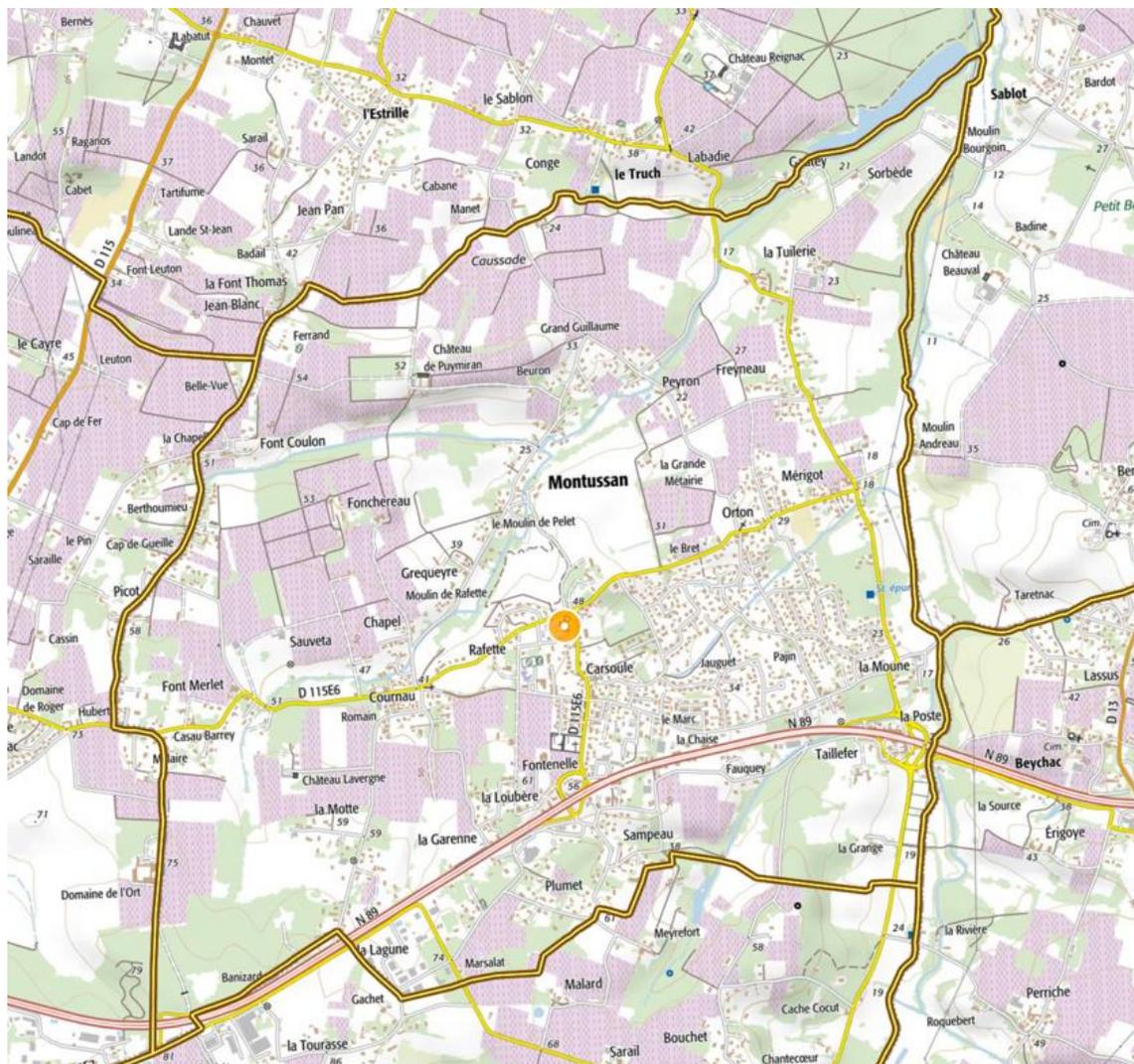
## Communauté de communes du secteur de Saint-Loubès -



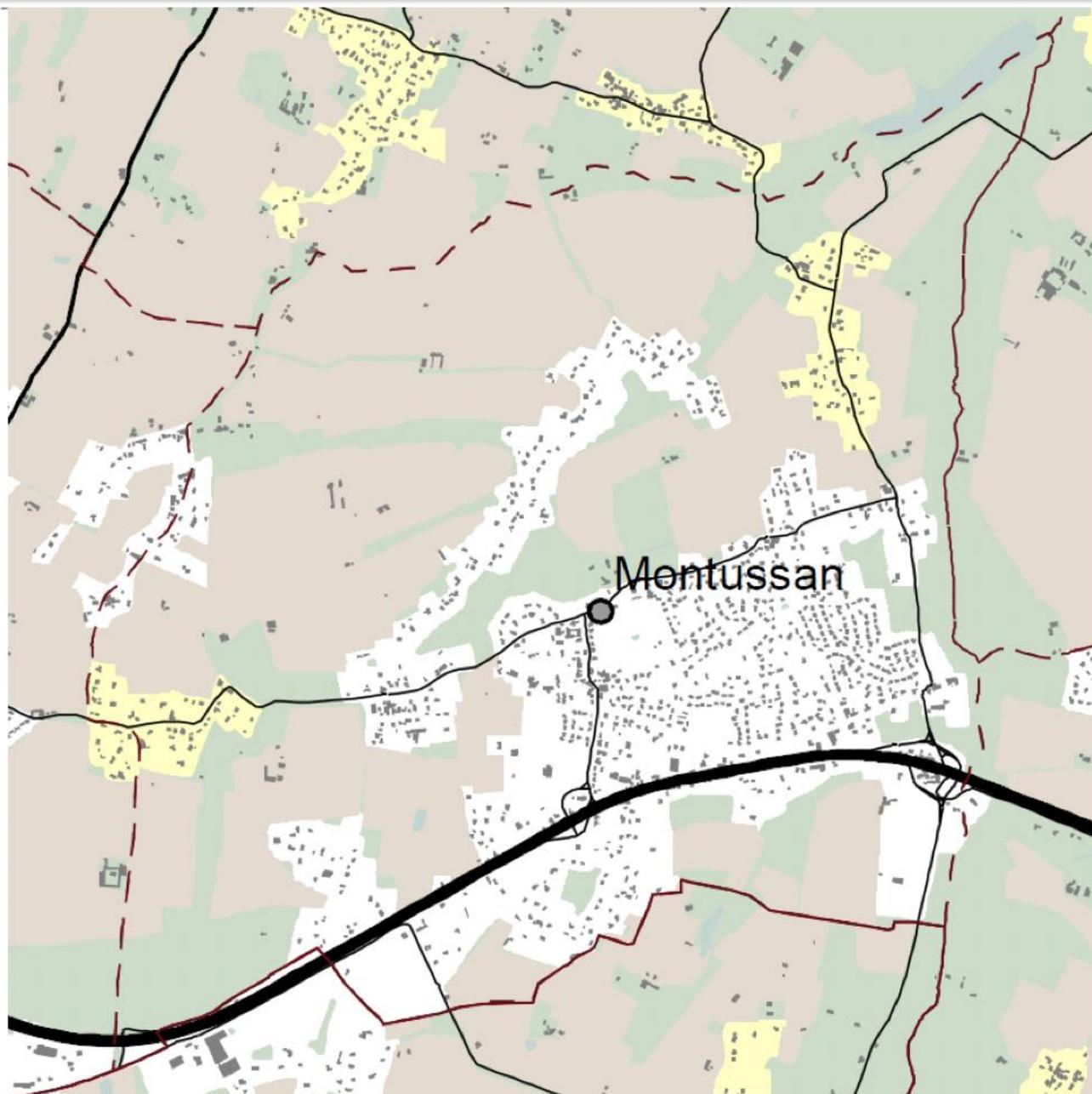
Le PLU doit être établi en **compatibilité avec le SCOT**

Le Syndicat du SCOT a engagé en parallèle le lancement d'un **Plan Climat Air Energie Territorial adossé au SCOT.**

## La situation communale – 1ers constats



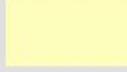
- **Situation attractive de la commune**
- **Tension entre agriculture/viticulture et urbanisation péri-métropolitaine.**
- **Cadre de vie de qualité (paysage diversifié de vigne, prairies et petits boisements)**
- **Milieus sensibles en lien avec les cours d'eau et milieux potentiellement humides.**



### 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 (E1)

**Examen des projets communaux au regard de la compatibilité avec le SCOT**



## Le diagnostic territorial

## Rappel des étapes de l'élaboration du PLU



DIAGNOSTIC  
COMMUNAL

PADD

TRADUCTION  
REGLEMENTAIRE

PROCEDURE  
ADMINISTRATIVE

Diagnostic et  
besoins  
Etat initial de  
l'environnement

Projet  
d'Aménagement et  
de Développement  
Durables

Orientations  
d'aménagement et  
de programmation  
Zonage

Règlement : zones U,  
AU, A et N

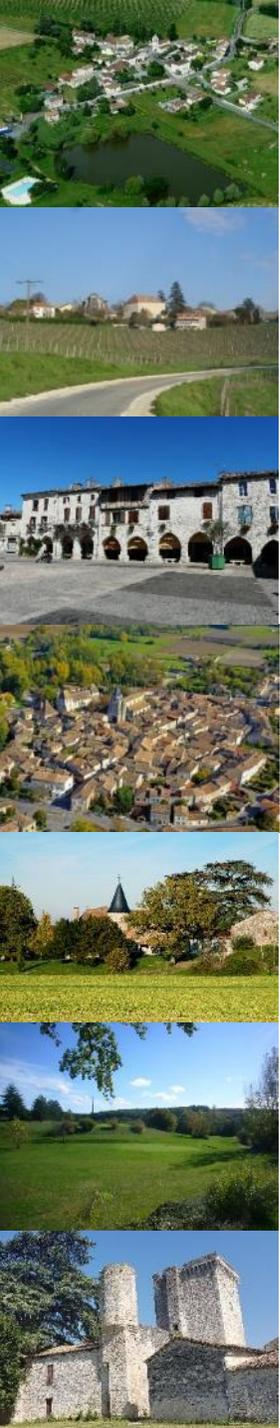
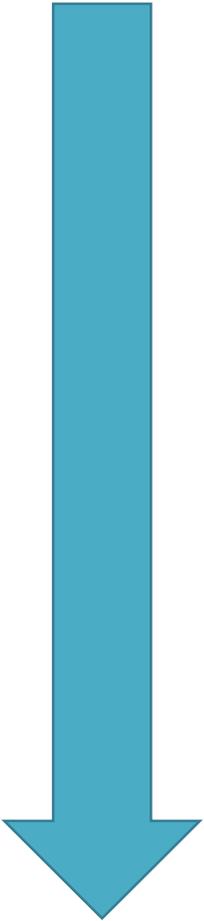
Formalisation du  
dossier de PLU

Arrêt et  
consultation des  
personnes  
publiques

Enquête publique

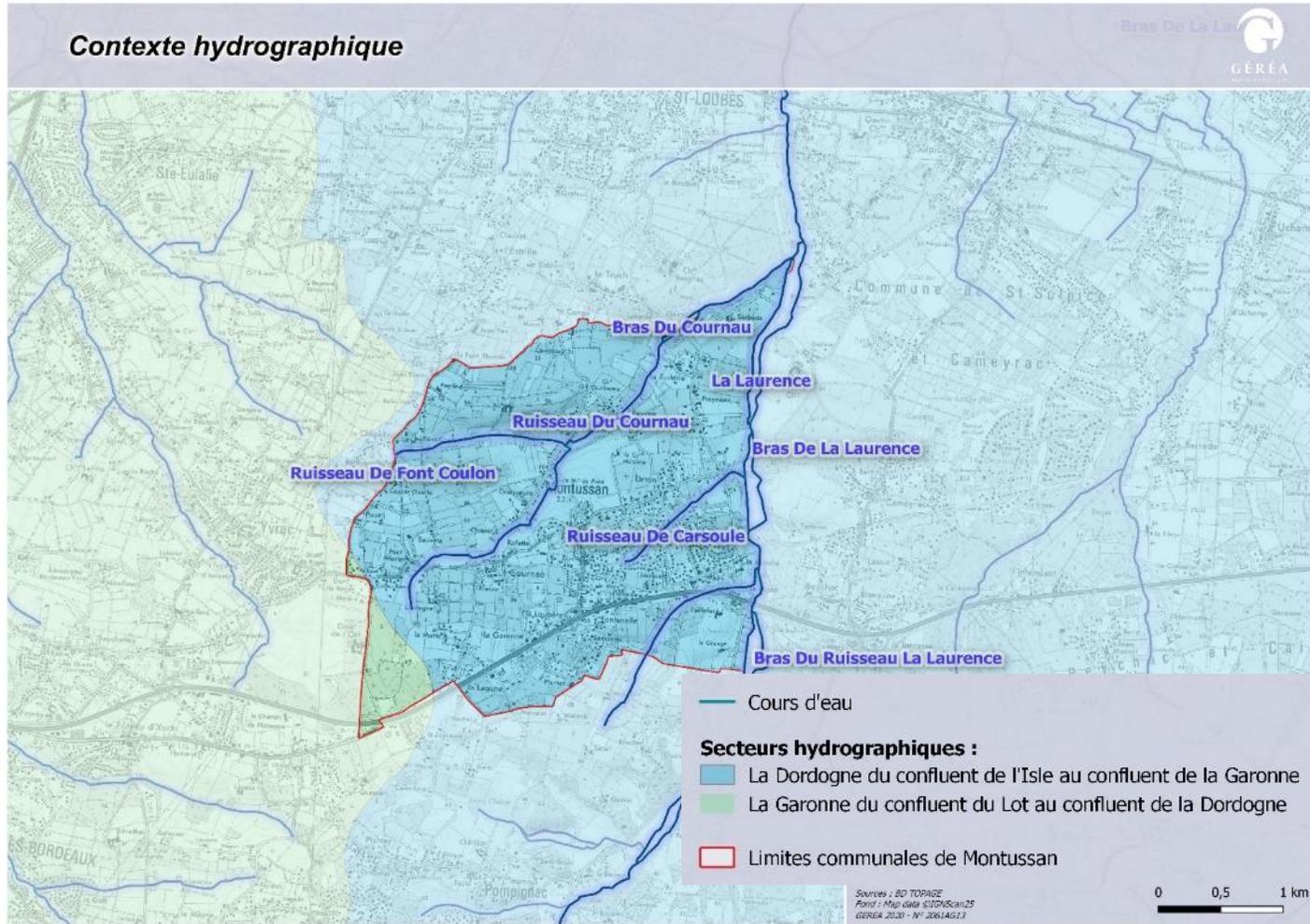
Approbation

# Le diagnostic territorial

- 
- 
- 1. Le contexte environnemental**
  - 2. Les paysages - Le patrimoine**
  - 3. Le développement urbain et la consommation foncière**
  - 4. La démographie**
  - 5. Les caractéristiques de l'habitat**
  - 6. Les équipements et services**
  - 7. Le développement économique**
  - 8. Les mobilités**



# Le contexte environnemental



- **PCAET CC St-Loubès en cours d'élaboration**  
→ Montussan **commune sensible** à la qualité de l'air

- Au cœur de l'Entre-deux-Mers, commune au **relief doucement vallonné**

- Ressource en eau souterraine soumise à une **pression de prélèvements importante** (dont nappes semi-profondes Eocène nord)

- **Zone de Répartition des Eaux (ZRE)**

- Territoire à cheval sur **deux grands bassins versants** : Dordogne et Garonne

- **Qualité des ruisseaux soumise aux pressions d'origine agricole et domestique** (dont la Laurence)

**Enjeu de gestion quantitative et qualitative de la ressource**

## L'alimentation en eau potable et l'assainissement

### Alimentation en eau potable

- Syndicat d'alimentation en eau de Carbon-Blanc (**SIAO**)
- Commune alimentée par 3 des 7 forages du syndicat : Artigues, Yvrac, Pompignac
- Ressource en eau utilisée : **unité de gestion Eocène CENTRE déficitaire**

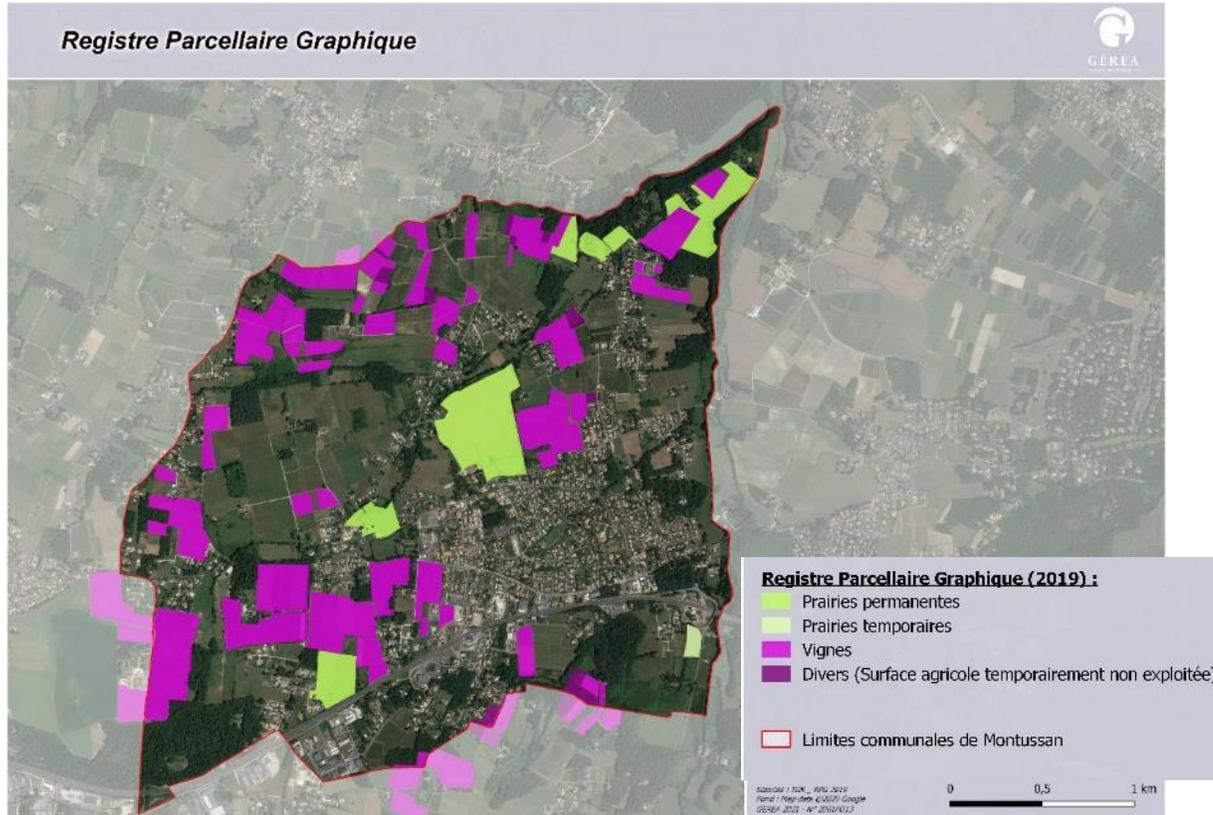
### Assainissement collectif et individuel

- Schéma Directeur d'Assainissement adopté le 3 octobre 2000
- Station d'épuration communale d'une capacité actuelle de **3 500 EH**
- **Suite à un dysfonctionnement de membrane → mise en conformité (AP de mise en demeure avril 2019) et travaux de renforcement de la STEP en 2021** grâce au transfert vers Beychac-et-Caillau (réserve foncière à venir pour nouvelle station d'épuration près des terrains de foot)
- Assainissement individuel : seulement 32,2 % de conformité

### Eaux pluviales

- **Schéma communal** de ruissellement élaboré en 2017 par la CdC
- 8 dysfonctionnements particuliers identifiés → propositions d'aménagements

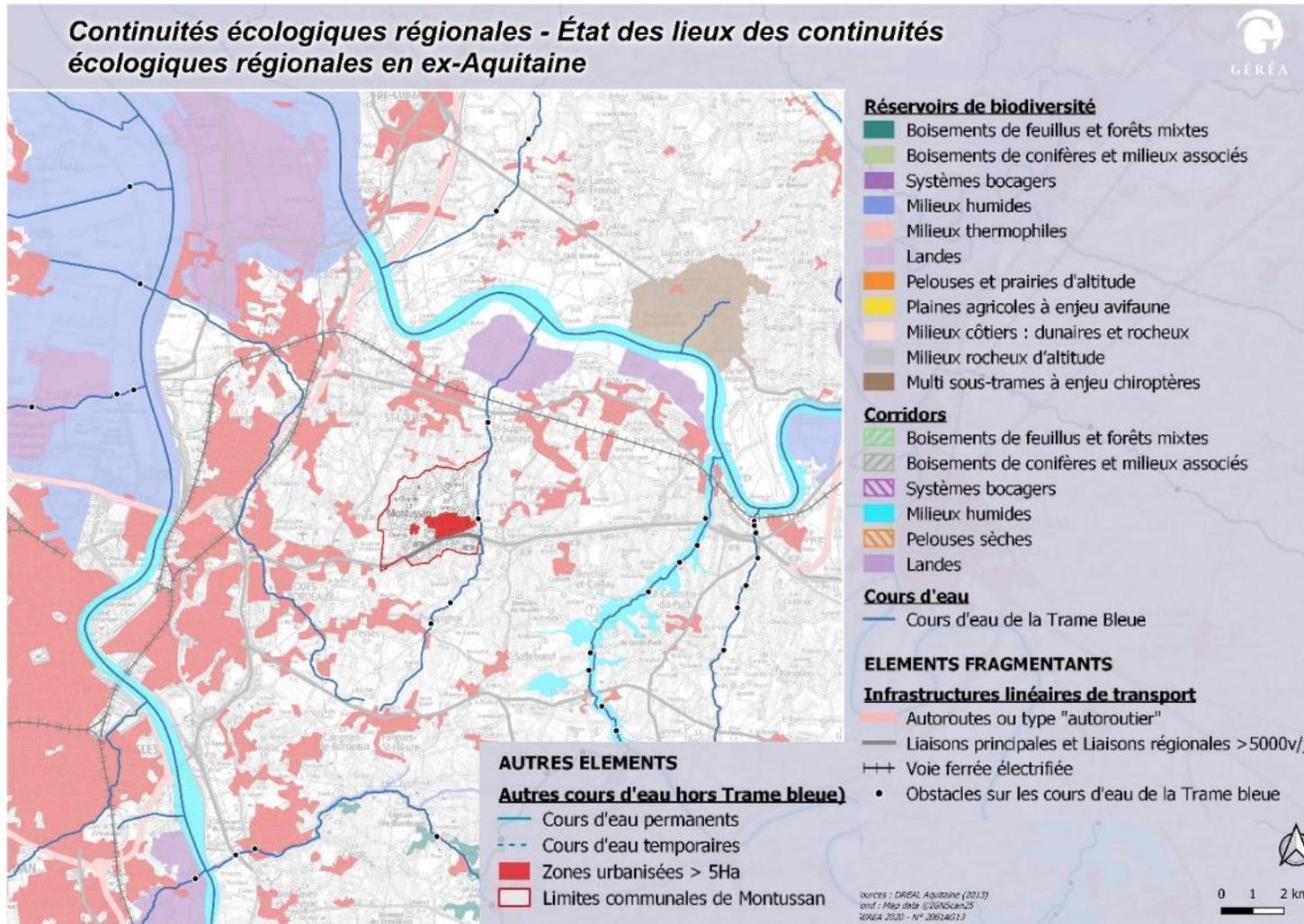
**Travaux en matière d'assainissement collectif déjà engagés**  
**Enjeux en matière de ressource en eau potable et de conformité de l'assainissement individuel**



- **Absence** de zone d'inventaire et de protection du patrimoine naturel
- Zones à dominante humide identifiées **vallée de la Laurence**

- Un territoire **majoritairement agricole (vignes et prairies)** – 54 % du territoire
- **Périurbaine**, les territoires artificialisés occupent **plus de 30 %** de la commune
- **Formations boisées de superficie réduite**



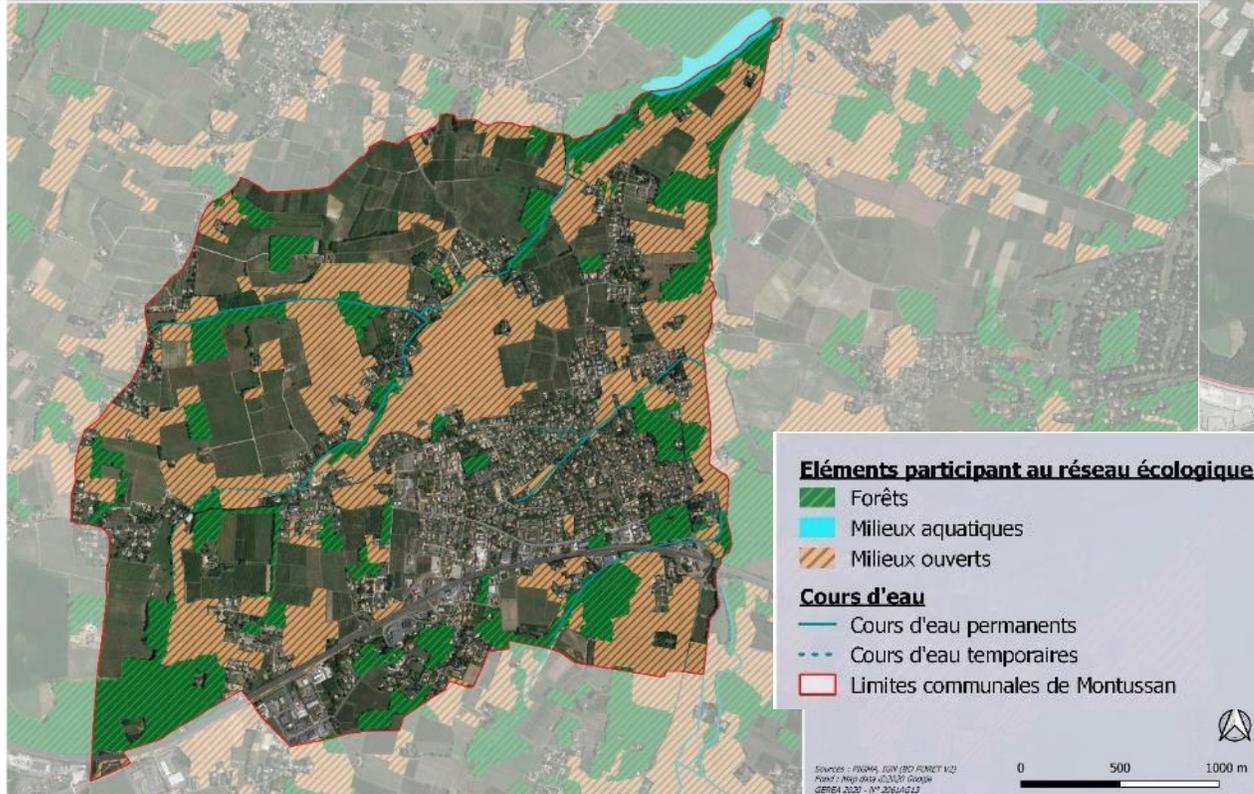


## ■ A l'échelle régionale :

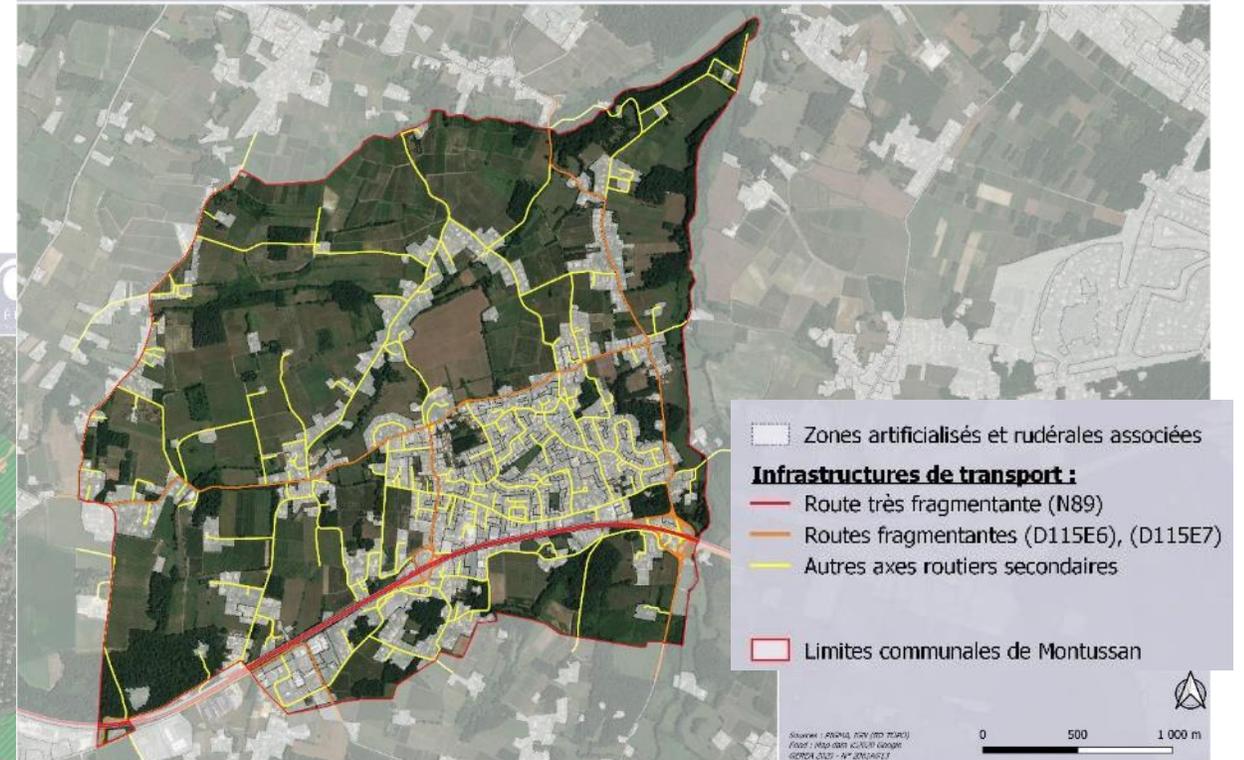
- **La Laurence** reconnue comme cours d'eau de la trame bleue régionale
- Une **enveloppe urbaine dense** constituant un élément fragmentant
- Pas de réservoir d'échelle régionale

## Travail de déclinaison à l'échelle communale conformément à l'objectif 40 du SRADDET

### Identification des enjeux locaux, éléments participant au réseau écologique du territoire

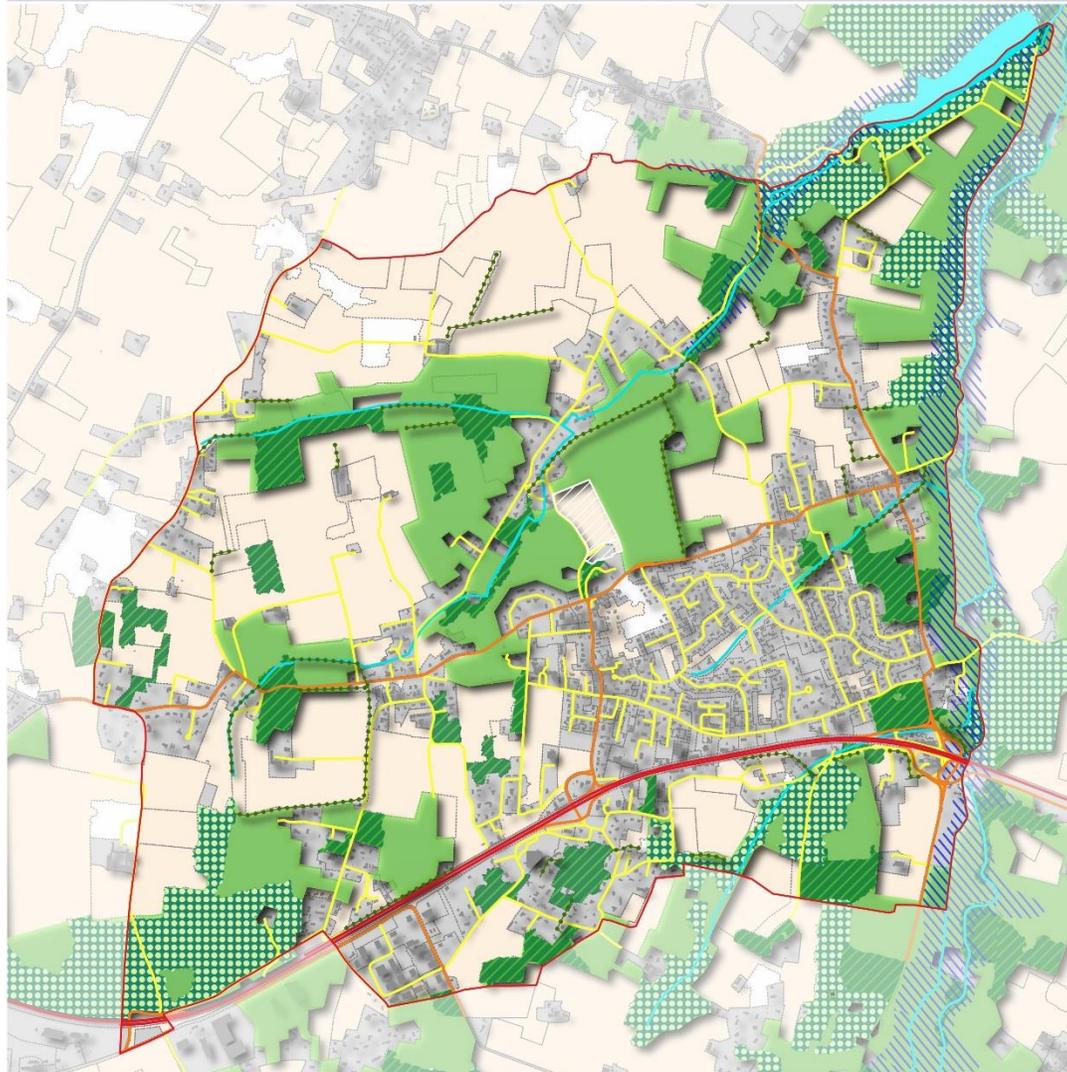


### Éléments fragmentants



- 3 types de milieux : forêts, milieux aquatiques et milieux ouverts → socles des réservoirs de biodiversité
- Éléments fragmentant : tissu urbain (et urbanisation linéaire), RN89

## 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

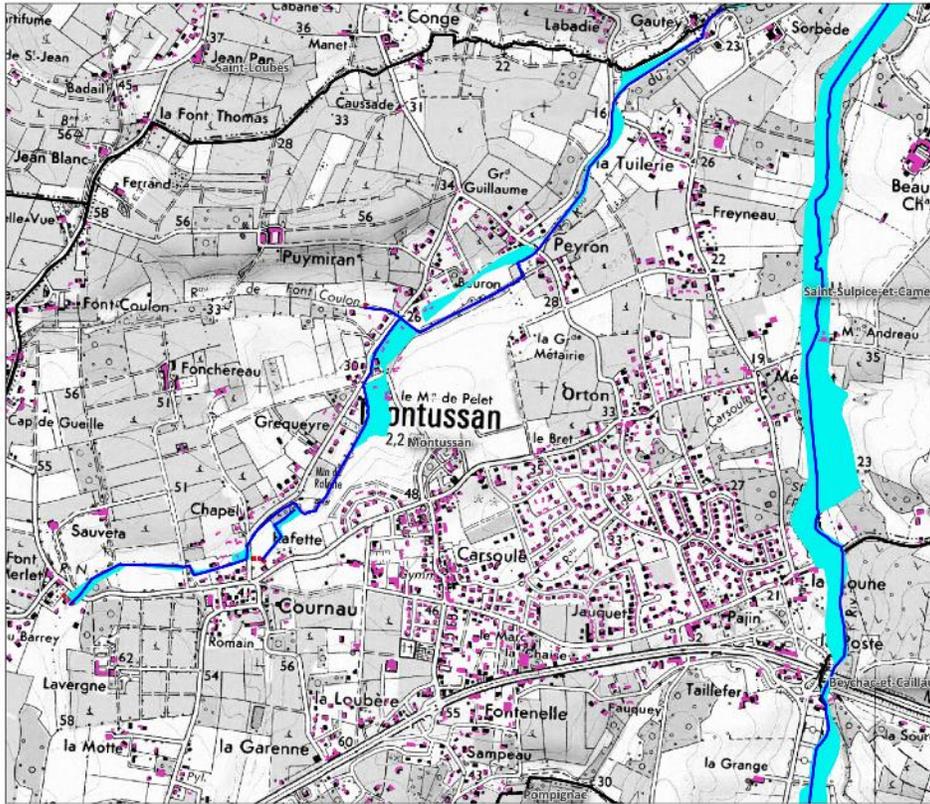
Sources : PIGMA, IGN (BD FORET V2, BD TOPO)  
BD TOPAGE, EPIDOR  
GEREA 2020 - N° 2061AG13

0 500 1 000 m



- Un **axe de déplacement essentiel** : la vallée de la Laurence
- Des **réservoirs en mosaïque** supports d'une biodiversité commune ou remarquable
- Importance des **prairies, éléments linéaires et formations boisées** dans le déplacement des espèces

**Enjeu de prise en compte dans les réflexions de développement urbain**



Communauté de Communes du Secteur de Saint-Loubès

## Schéma de gestion et restauration des réseaux hydrographiques

Annexe 11.3 - Zones inondables (sans ouvrage de protection) - Q100



### Légende

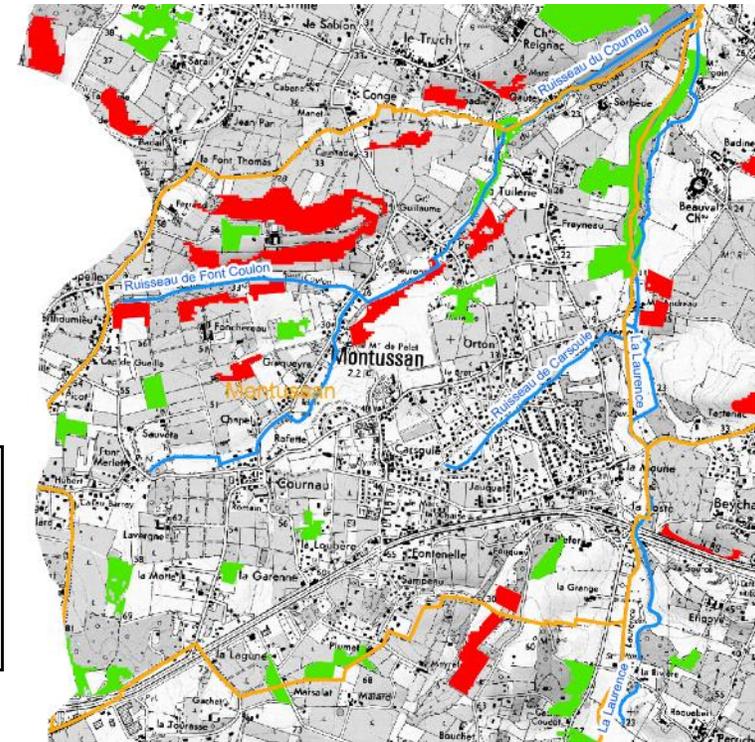
- Bâtiment
- Communes
- Cours d'Eau
- Limites de cartographie
- Zone Inondable PPRI Dordogne
- Zone Inondable 100 ans

Sources : QIGN-Scan25° 2014

Plan 2017 - Dordogne - Secteur de Saint-Loubès



- Pas de risques technologiques (ICPE, sites/sols pollués, ...)
- Une cavité souterraine identifiée
- Aléa retrait-gonflement argiles **fort**
- Aléa remontées de nappe limité (inondation de cave) autour du réseau hydrographique
- Secteurs sujets au ruissellement et zones inondables



### Légende

- Cours d'eau
- Secteurs en prairie ou forêt d'aléa faible (S>1ha)
- Secteurs en culture ou vigne d'aléa fort (S>1ha)

Extrait du schéma de gestion et restauration des réseaux hydrographiques, SAFEGE, 2017)

**Enjeu de prise en compte des risques naturels dans les réflexions de développement urbain (notamment ruissellement)**

## Les principaux enjeux et points de vigilance identifiés sur le territoire communal

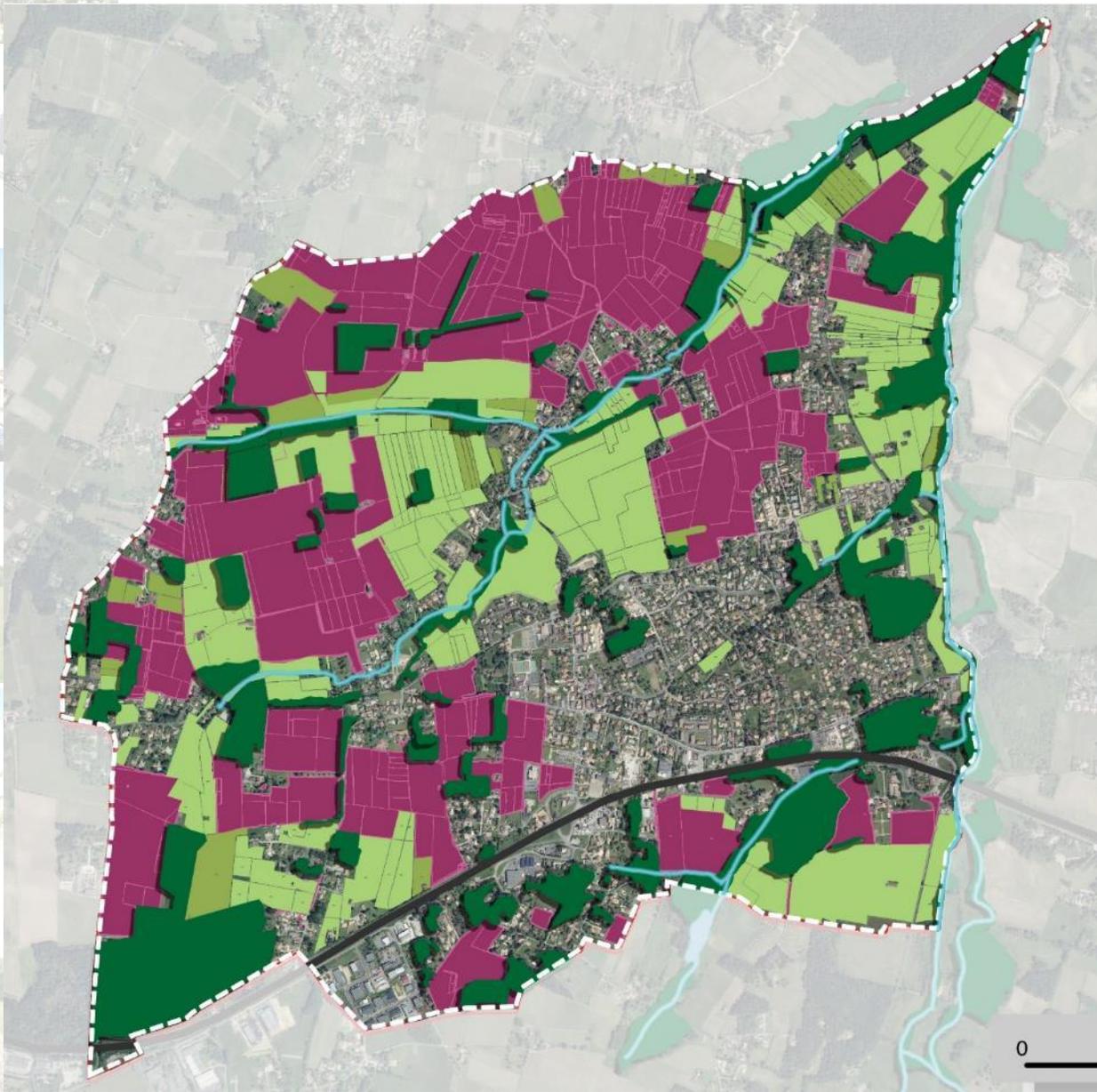
- **1/ La gestion quantitative de la ressource en eau** (concilier alimentation en eau potable, prélèvements agricole et maintien du bon fonctionnement des systèmes aquatiques - continuités écologique et hydraulique ...)
- **2/ La gestion qualitative de la ressource en eau** : l'assainissement des eaux usées (conformité de l'assainissement collectif en particulier)
- **3/ La préservation des continuités écologiques et réservoirs de biodiversité existants** (zones humides, prairies, ...)
- **4/ La prise en compte des risques naturels** (cavité souterraine, ruissellement, mouvements de terrain via le retrait-gonflement des argiles, ...)





# Paysages et patrimoine

## Perception paysagère globale : une imbrication des différents espaces

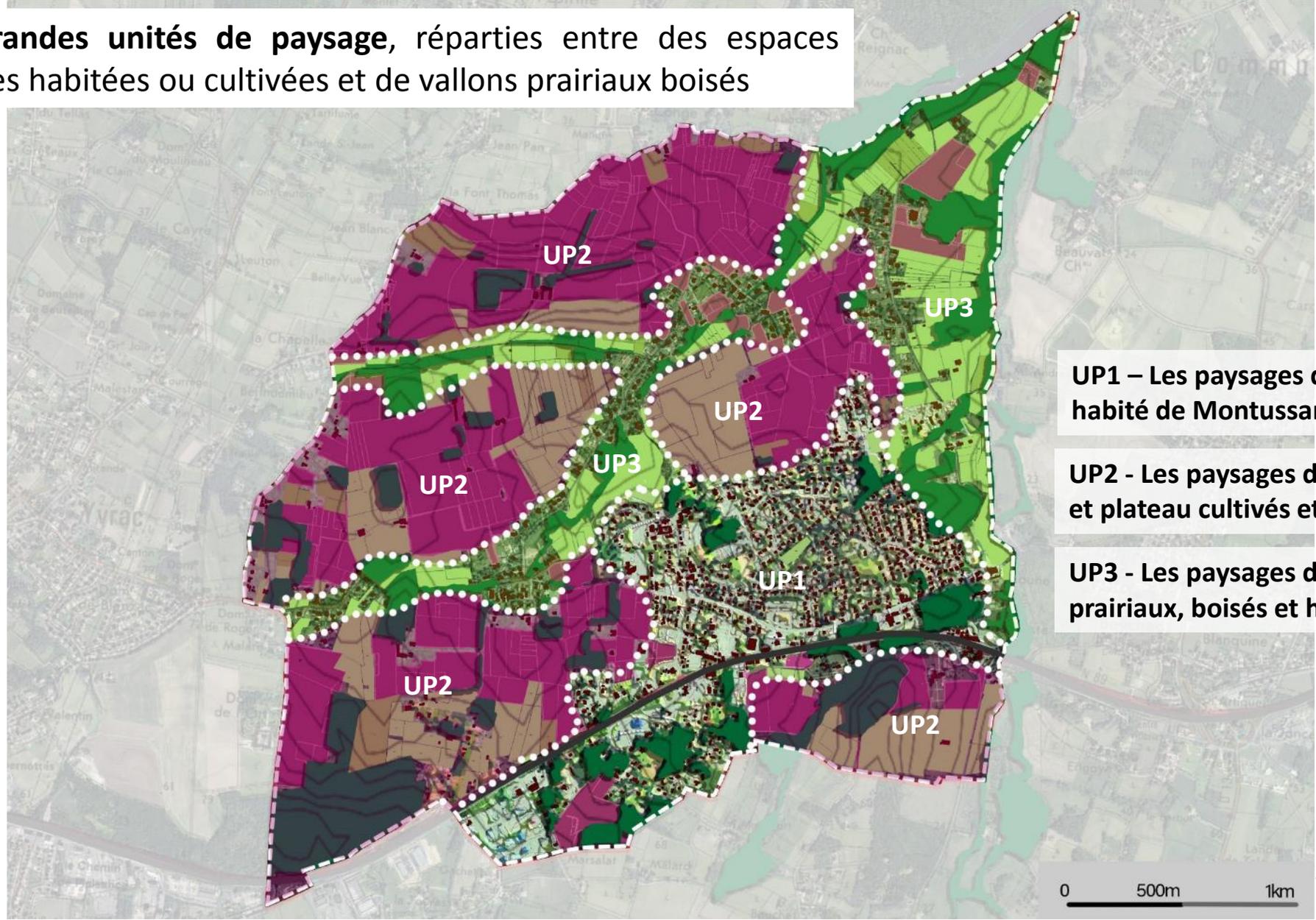


- Juxtaposition et imbrication des espaces de prairies, boisements, vignes et zones habitées
- Des paysages mosaïques



# Les unités de paysages

- **3 grandes unités de paysage**, réparties entre des espaces collines habitées ou cultivées et de vallons prairiaux boisés

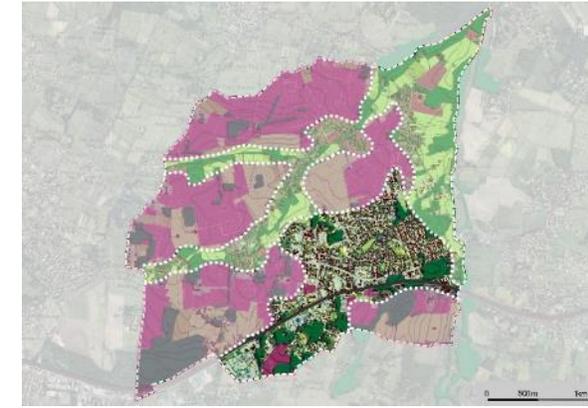
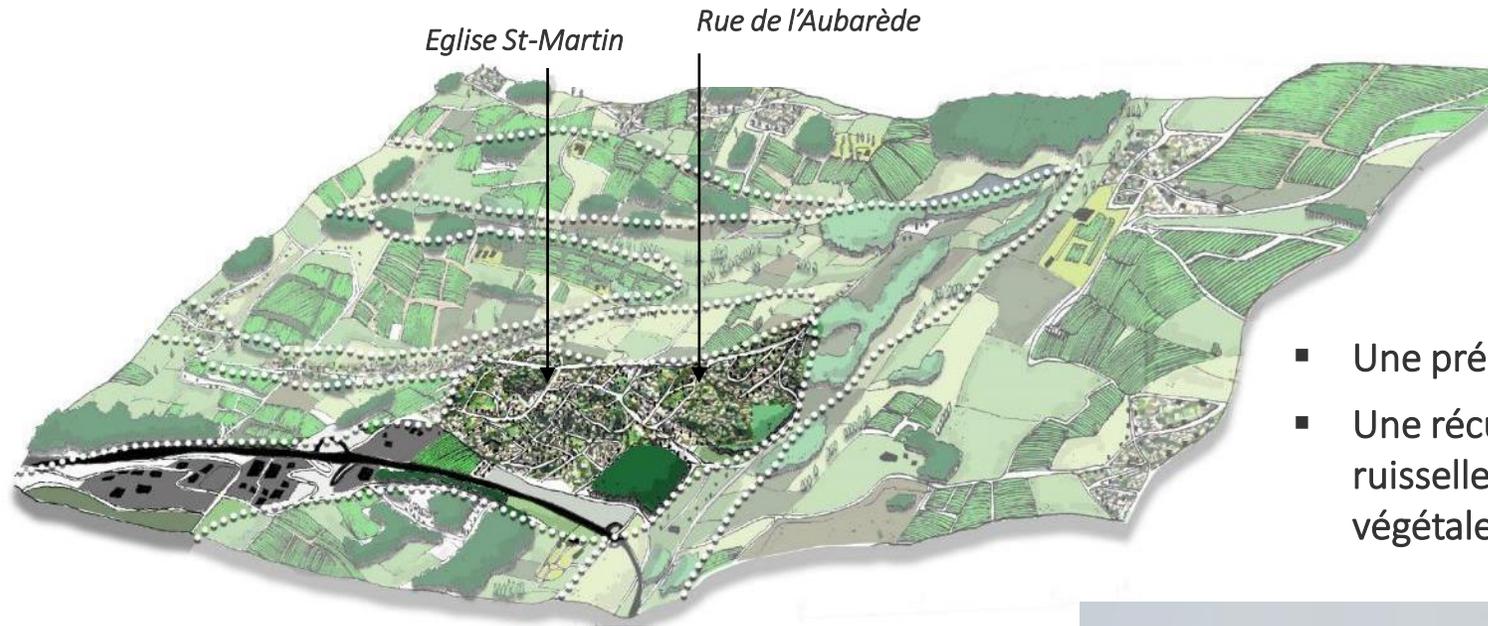


**UP1 – Les paysages du cœur habité de Montussan**

**UP2 - Les paysages de collines et plateau cultivés et boisés**

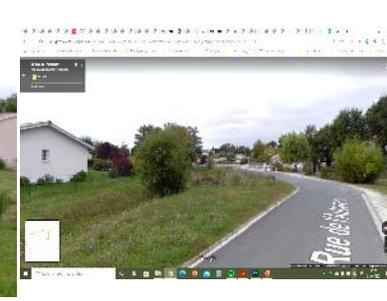
**UP3 - Les paysages de vallons prairiaux, boisés et habités**

# UP1 – Les paysages du cœur habité de Montussan

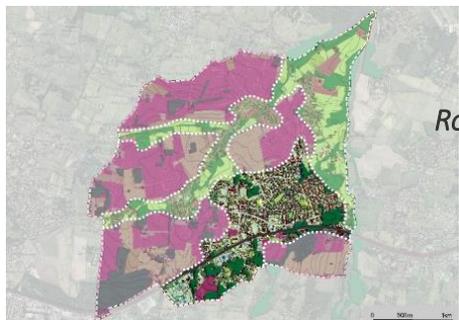


- Une prédominance des ambiances bâties pavillonnaires
- Une récurrence des espaces de traitement des eaux de ruissellement qui sont autant d'espaces sources de diversité végétale et espaces d'agrément pour les habitants

- Mais aussi de nombreux ouvrages de gestion des eaux en « dur » méritant peut-être de re-questionner la gestion des eaux pluviales en lien avec le potentiel important de valorisation des paysages champêtres et naturels du bourg



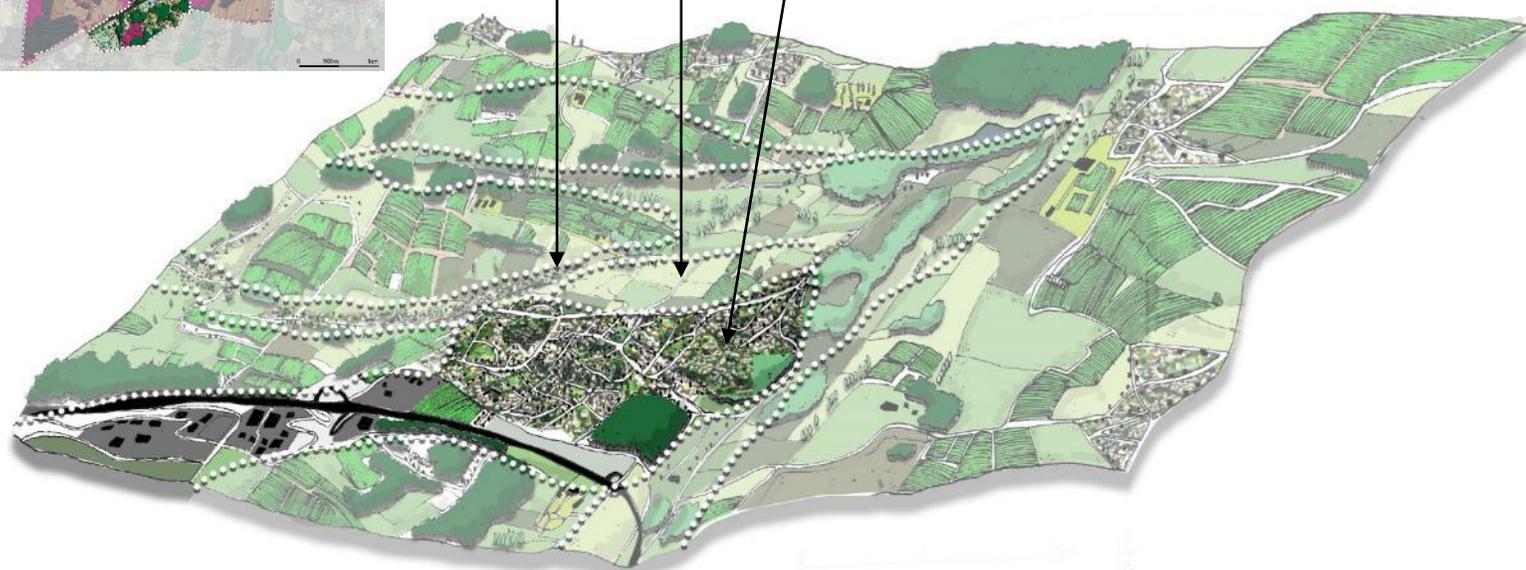
# UP1 – Les paysages du cœur habité de Montussan



Route de Caussade

Route de l'Angéline, en  
bordure du parc de Gourège

Ruisseau de la Carsoule



- Des vues en direction des espaces agricoles sous la forme d'échappée visuelle
- Des silhouettes de bourg visibles depuis les espaces ouverts adjacents



Echappée visuelle en direction du nord, route de la Cure



Vue sur le bourg depuis la route de l'Angéline, en bordure du parc de Gourège



Vue sur le bourg depuis la route de Caussade

- Des motifs paysagers participant au caractère champêtre du bourg : ripisylve des cours d'eau, talus arborés, trottoirs enherbés, etc...



Ripisylve du ruisseau de Carsoule

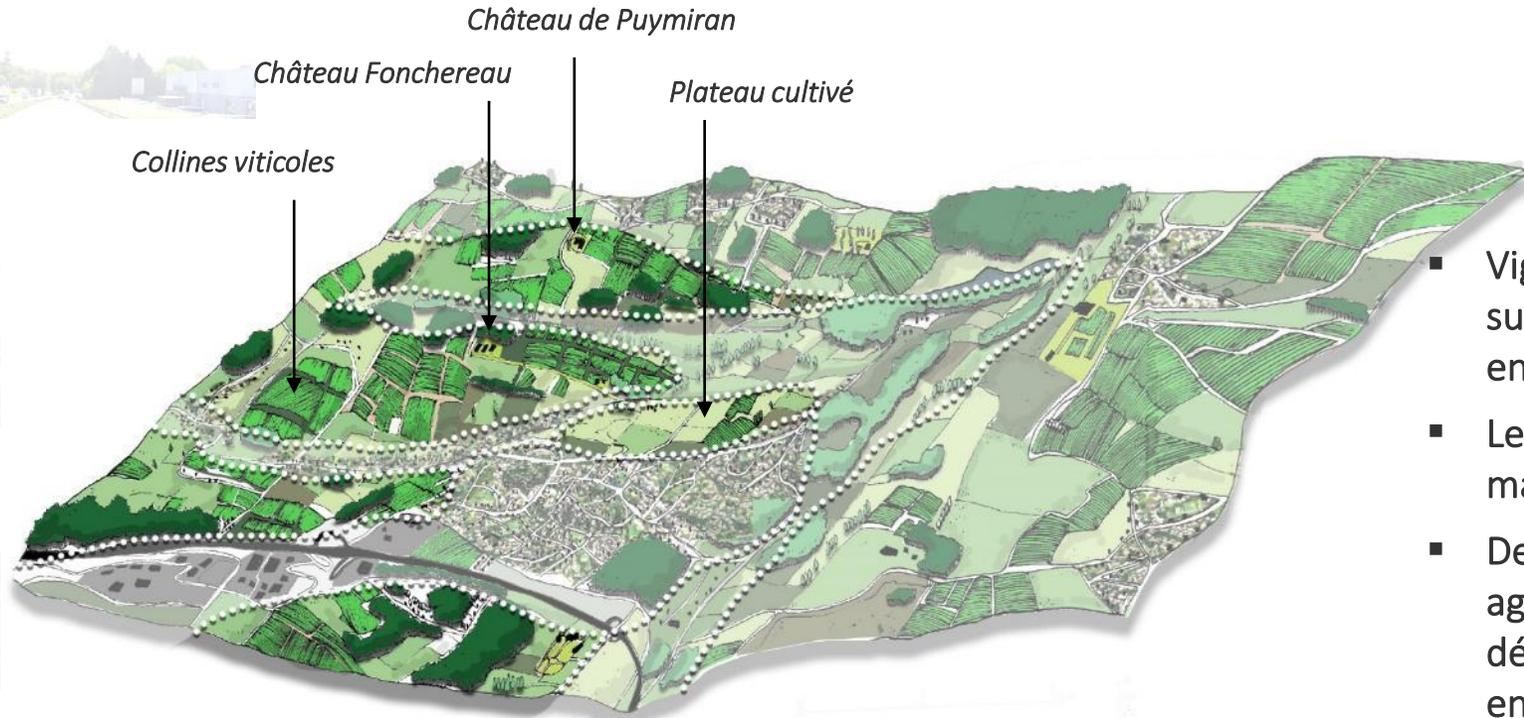
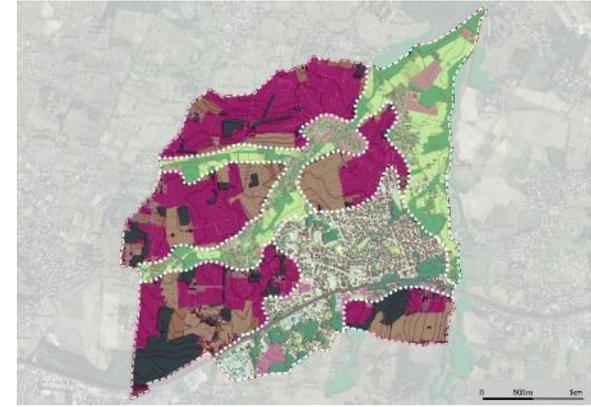


Talus arborés



Trottoirs enherbés

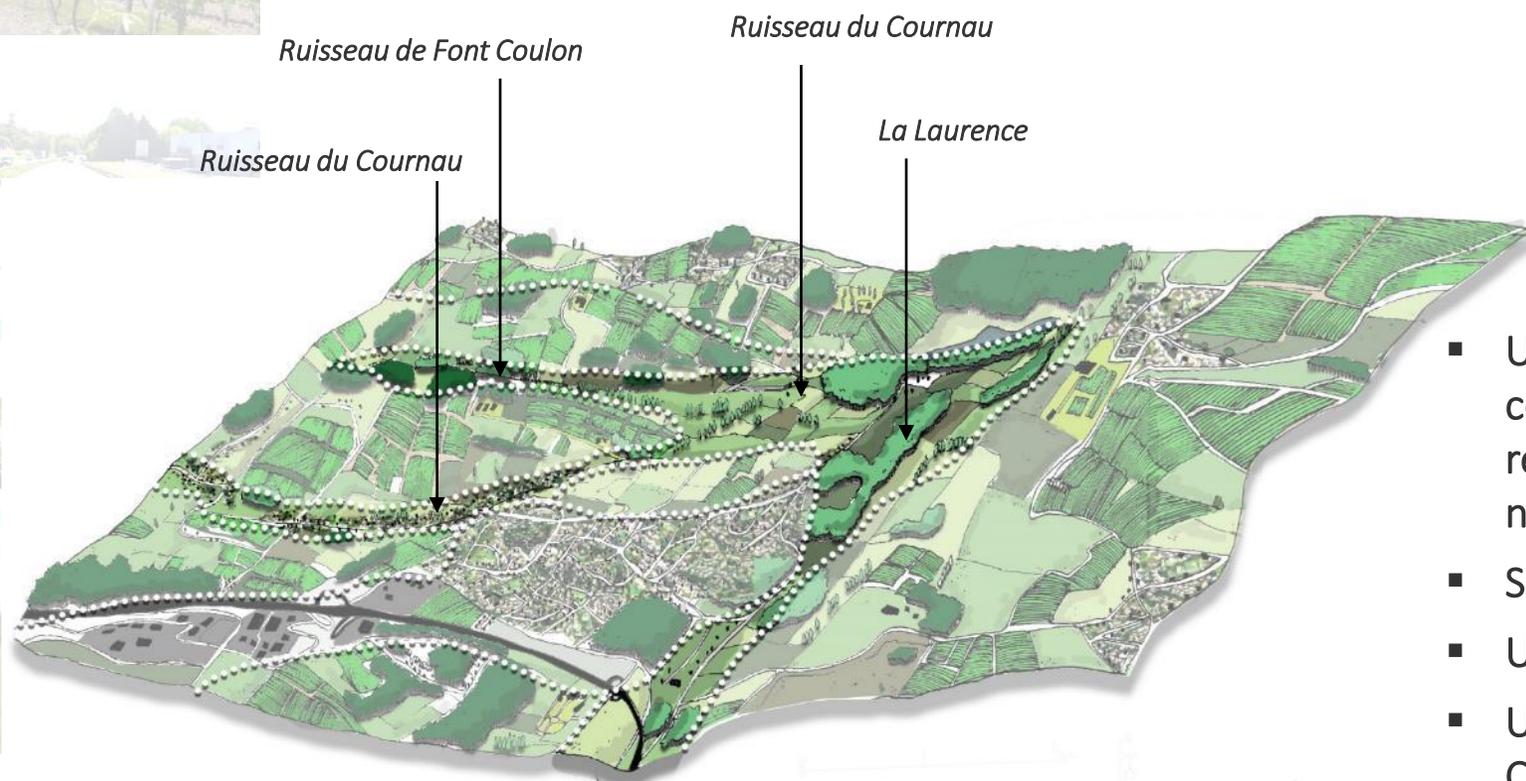
## UP2 – Les paysages de collines et plateau cultivés et boisés



- Vigne très présente sur les sommets des vallons et sur leurs pentes lorsqu'elles ne sont pas trop fortes, en alternance avec quelques boisements et prairies
- Les sommets de collines ponctués de châteaux, mais peu visibles depuis les grands axes
- De grands ensembles « tenus » par les activités agricoles encore en place, malgré des signes de déprise avec un certain nombre de parcelles enfrichées



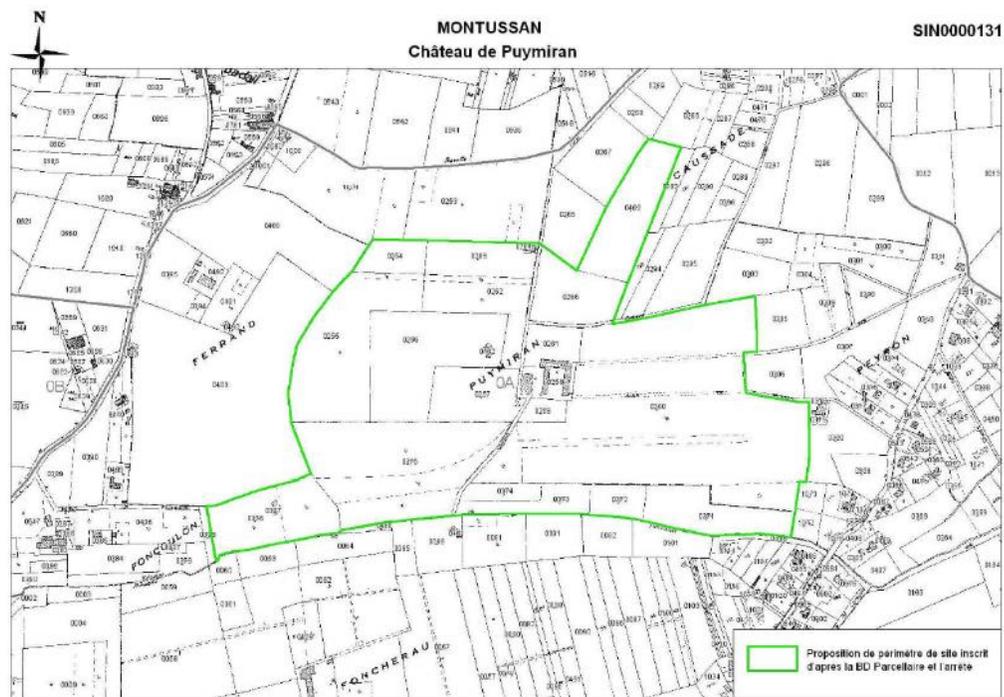
## UP3 – Les paysages de vallons prairiaux, boisés et habités



- Une omniprésence de l'eau dans les paysages, y compris bâtis, renforcée par la présence d'un réseau hydrographique qui maille le territoire naturel et agricole
- Source de diversité écologique et paysagère
- Un réseau de boisements rivulaires important
- Urbanisation linéaire dans le vallon du ruisseau du Cournau



## Le site inscrit du château de Puymiran



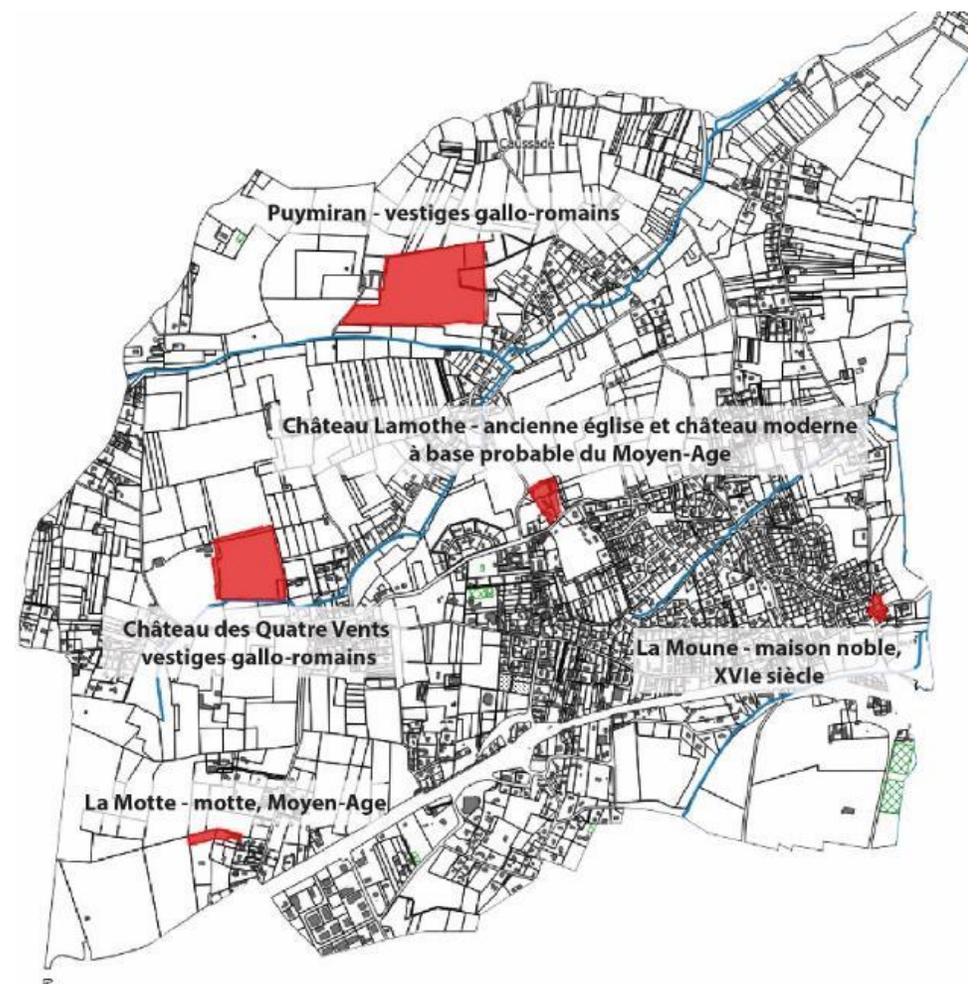
23/10/2009

Echelle: 1/ 7 500

DIREN Aquitaine



## Les protections au titre de l'archéologie



# Un patrimoine bâti et végétal à préserver dans le cadre du PLU



## Les enjeux paysagers :



Préservation des grands boisements structurants des collines

Maîtrise du développement urbain sous la forme d'urbanisation linéaire

Maintien de grandes coupures d'urbanisation

Préservation des trames éco-paysagères existantes au sein des quartiers habités, telles que les talus arborés ou les ripisylve des cours d'eau

Préservation des silhouettes de bourg depuis le nord

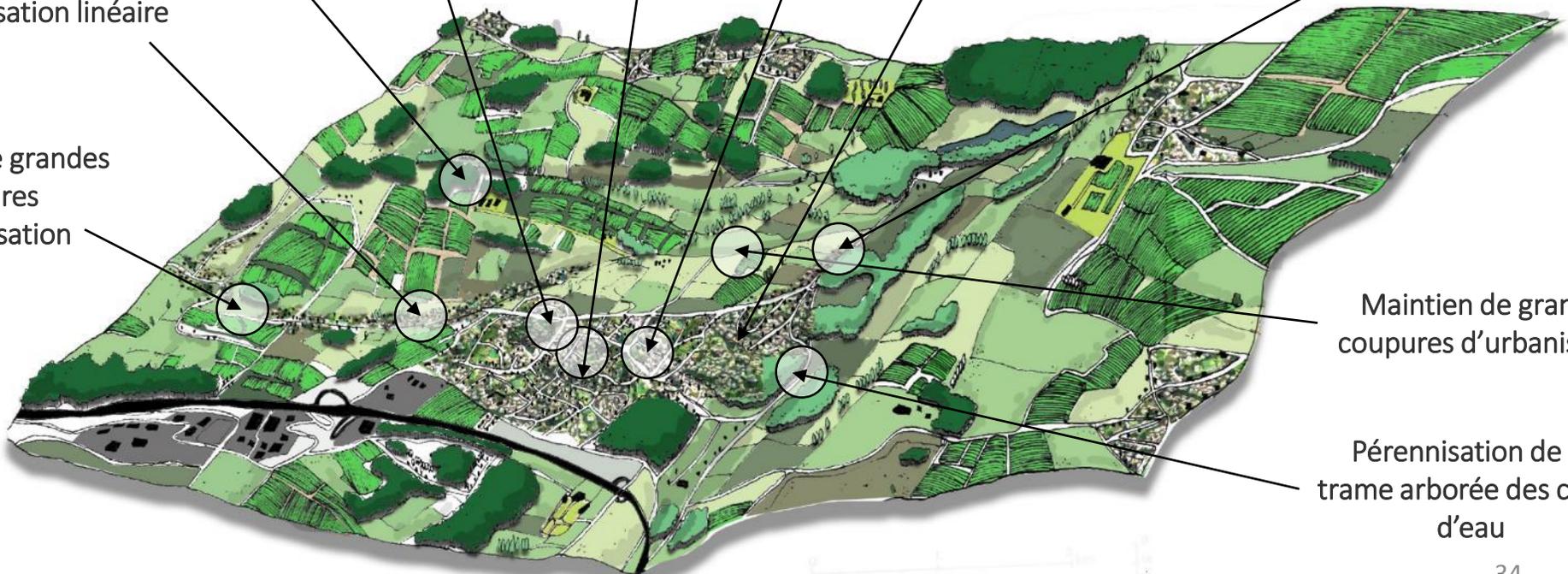
Combinaison de la gestion des eaux pluviales et aménagements paysagers, dans un esprit de « jardins de pluie » et de trame éco-paysagère à l'intérieur des zones bâties

Préservation des motifs paysagers participant au caractère champêtre du bourg : ripisylve des cours d'eau, talus arborés, trottoirs enherbés, etc...

Maîtrise du développement urbain sous la forme d'urbanisation linéaire

Maintien de grandes coupures d'urbanisation

Pérennisation de la trame arborée des cours d'eau



➤ Un patrimoine bâti et végétal à préserver



## Le développement urbain et la consommation foncière

## Carte d'Etat-Major (établie entre 1820-1866)

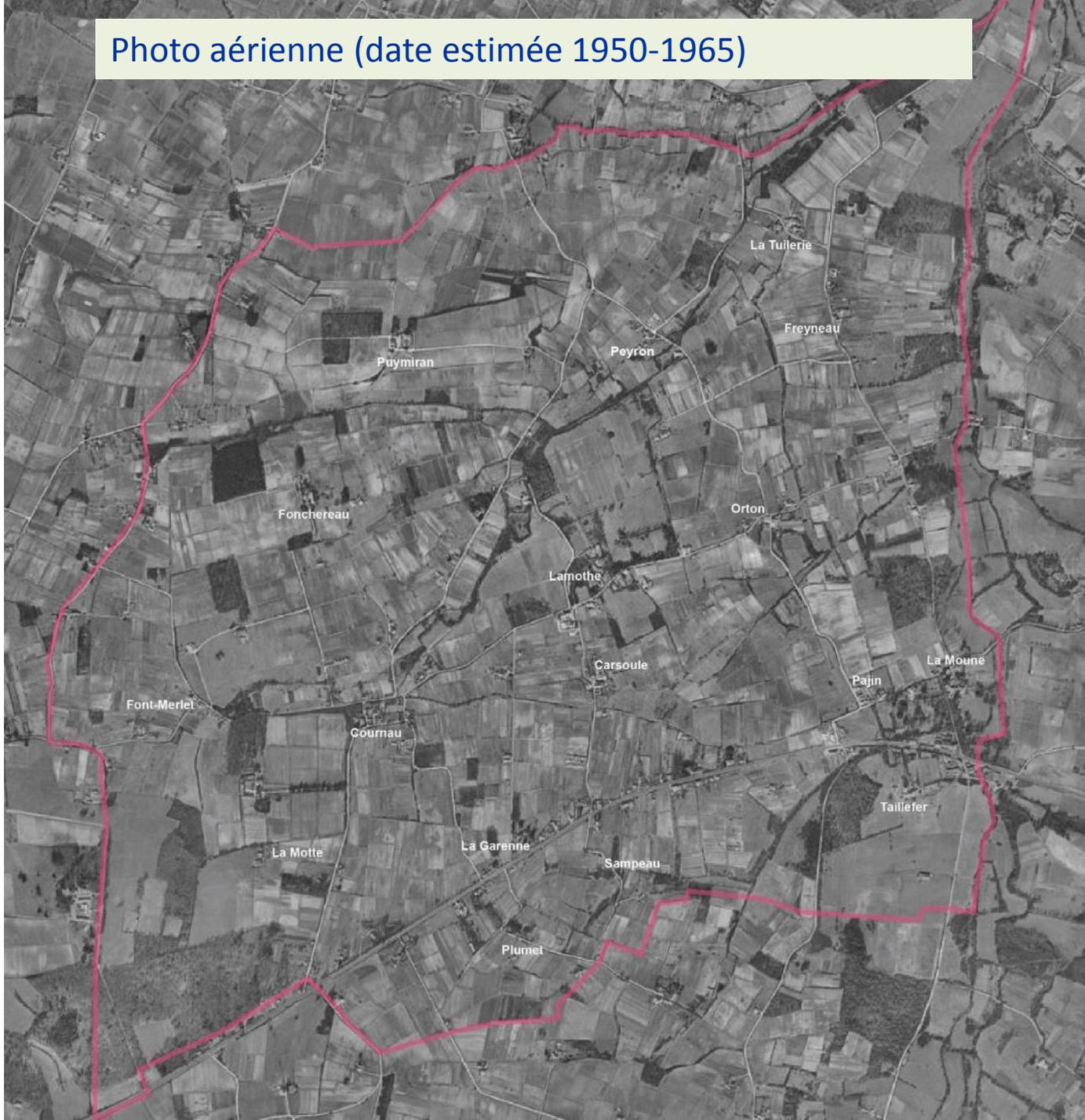


**Un territoire rural avec un habitat dispersé, sans bourg ni centralité.**

- L'église actuelle et la mairie (ancienne école) n'existent pas encore.

- La voie Bordeaux-Libourne déjà présente sur le futur tracé de la RN 89.

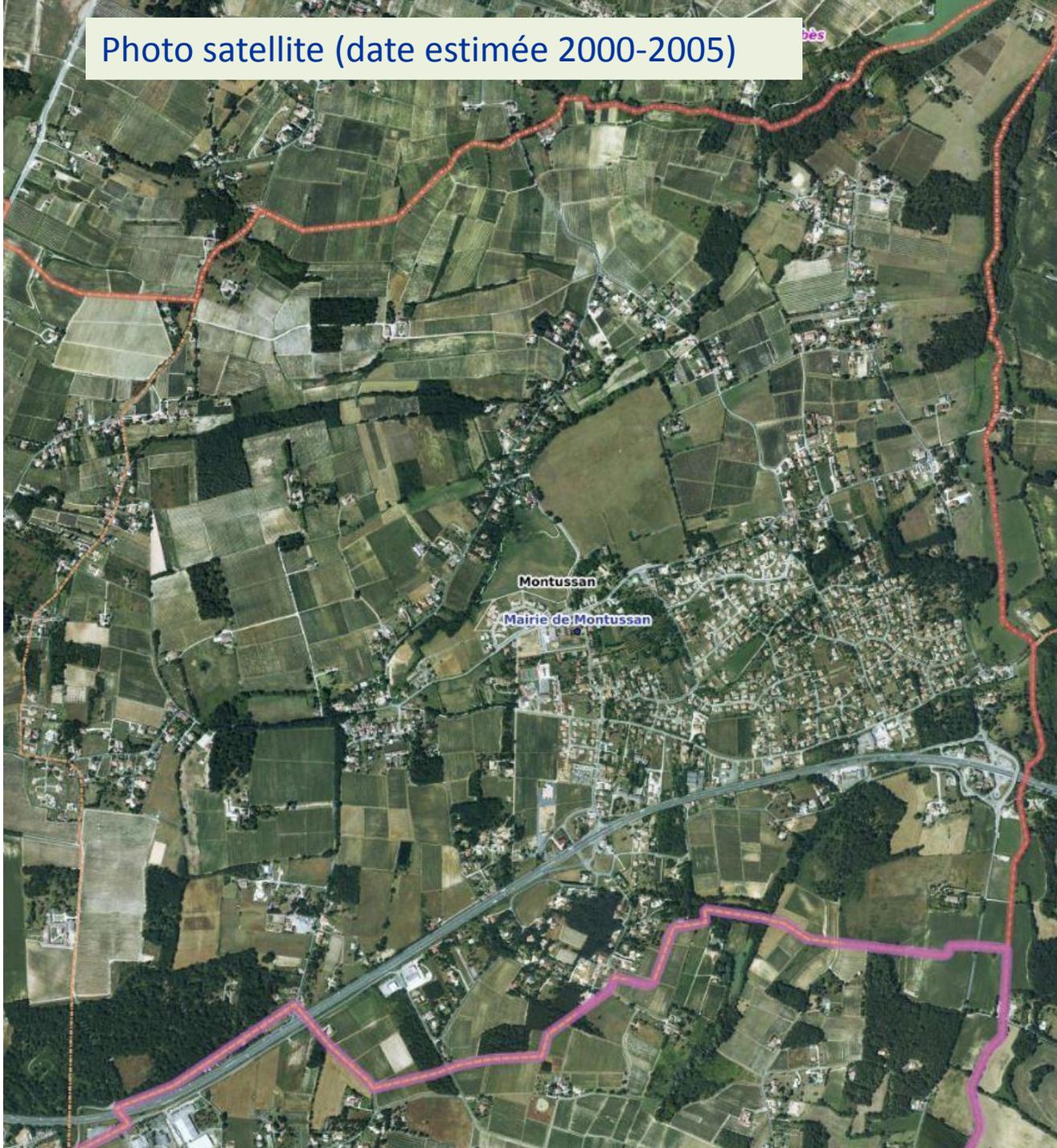
## Photo aérienne (date estimée 1950-1965)



**Très peu d'évolution jusqu'aux années 1960 :**

- Maintien et même renforcement de la structure agro-viticole
- Construction de l'église actuelle et de l'école « Jules Ferry »
- Un maillage de voies un peu plus dense
- Des constructions le long de l'axe Bordeaux-Libourne.
- Quelques fermes implantées ici et là.

Photo satellite (date estimée 2000-2005)



## Evolution d'une commune rurale à une commune périurbaine :

- Construction de la RN 89
- Très fort développement de l'habitat pavillonnaire le long des voies
- Une centralité en formation : implantation d'équipements publics et de commerces autour de la mairie
- Encore de vastes espaces non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine
- Pas de zones d'activités économiques (activités implantées ponctuellement à proximité de la RN 89)



## Photo satellite 2018



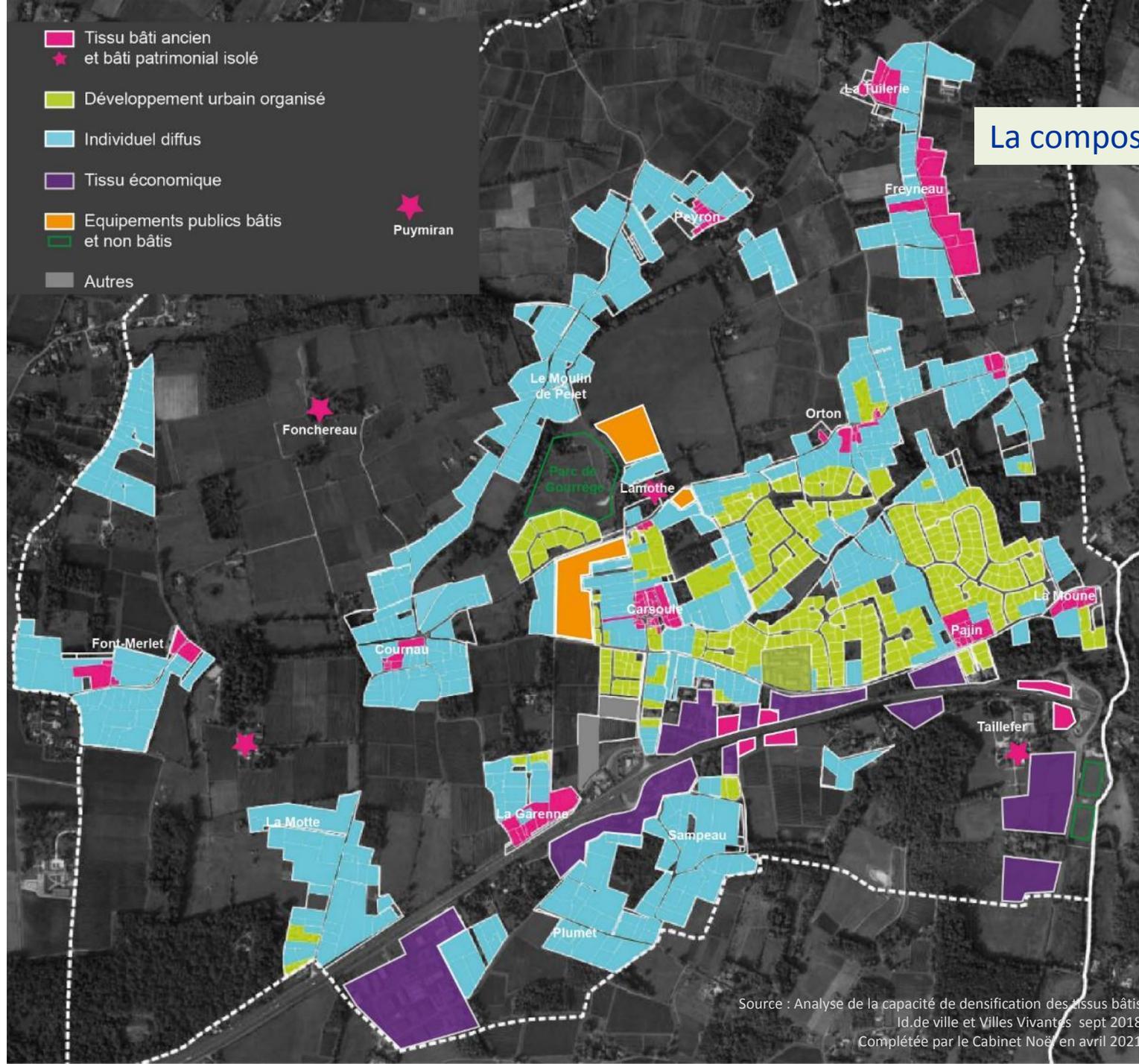
Secteur de Saint-Loubès

Montussan

Mairie de Montussan

### Un développement plus maîtrisé :

- Une extension urbaine contrôlée
- Densification de l'enveloppe urbaine existante
- Développement des zones d'activités le long de la RN 89
- Une centralité qui s'affirme



- Tissu bâti ancien et bâti patrimonial isolé
- Développement urbain organisé
- Individuel diffus
- Tissu économique
- Equipements publics bâtis et non bâtis
- Autres

## La composition du tissu urbain en 2021

Source : Analyse de la capacité de densification des tissus bâtis  
 Id. de ville et Villes Vivantes sept 2018  
 Complétée par le Cabinet Noë en avril 2021

# Les typologies d'organisation du bâti

## Le tissu ancien

- Des implantations ponctuelles, dispersées sur le territoire  
Principalement composé de maisons girondines en R+1 et de corps de ferme



- Un bâti ancien dégradé situé au bord de la RN 89



# Les typologies d'organisation du bâti

## Les développements urbains organisés

- Les lotissements de maisons individuelles (densités différenciées)



- Les opérations de logements collectifs (R+1, densité plus importantes)



→ Ces formes bâties constituent pleinement le caractère périurbain de la commune.

## L'individuel diffus

- Implantations « d'opportunités » très variées dans leur forme



- Le traitement des limites séparatives (clôtures, haies) et l'architecture des constructions sont très hétérogènes



→ Globalement, ce sont des espaces qui oscillent entre le pavillonnaire et le rural

# Les typologies d'organisation du bâti

## Le tissu économique

- Les activités artisanales et industrielles sont en très grande majorité implantées autour de la RN 89



- Les activités commerciales sont concentrées dans le centre-bourg et à la sortie de la RN 89

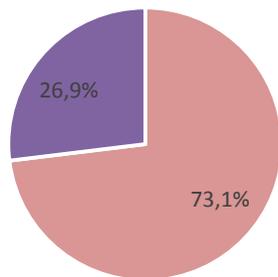


# La consommation foncière sur la commune période 2010-2020

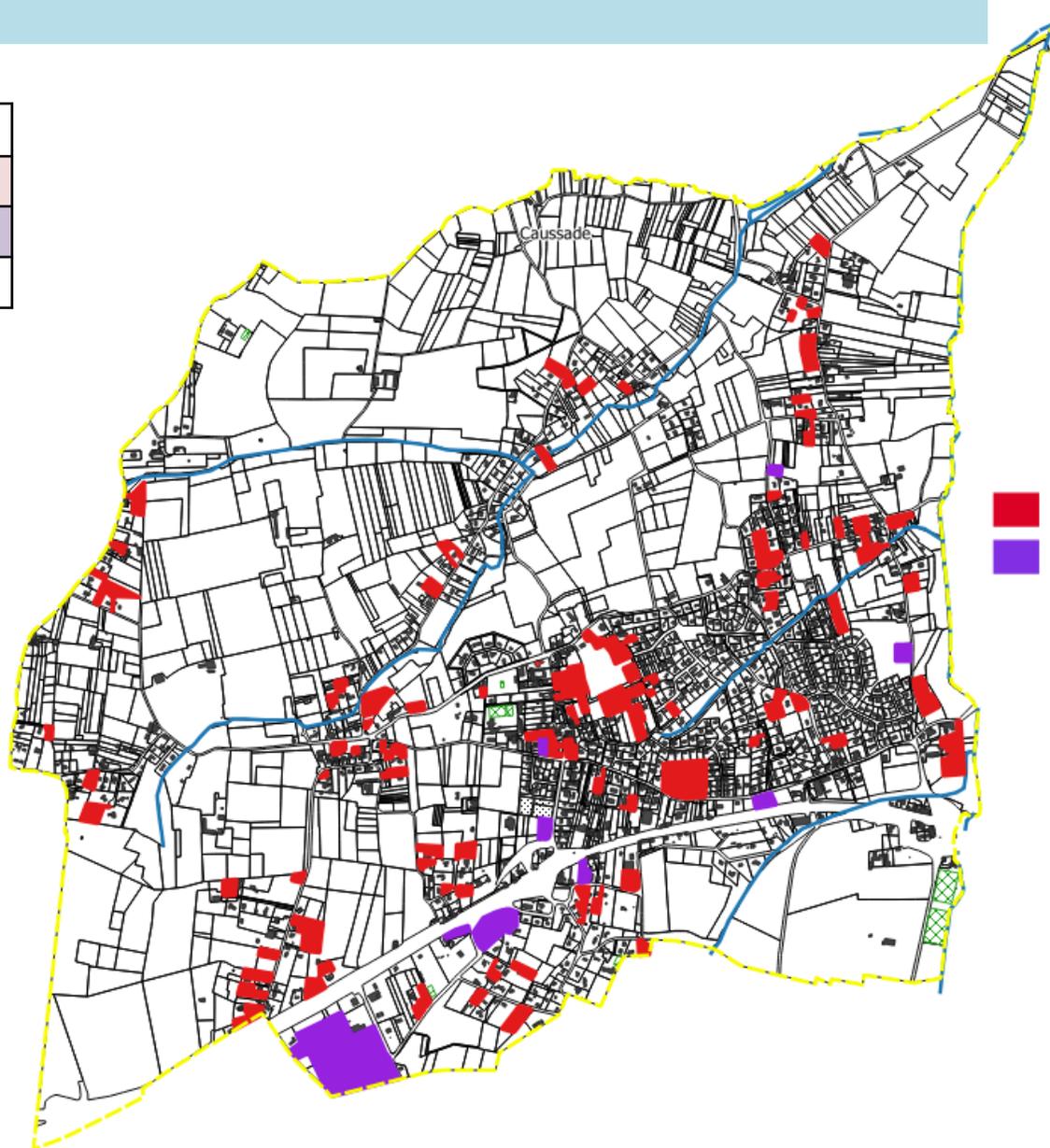
## La vocation des espaces consommés

Consommation foncière 2010-2020	Surfaces en ha
A vocation d'habitat	24,12
A vocation d'activités et d'équipements	8,89
<b>Total</b>	<b>33,01</b>

Répartition de la vocation des espaces consommés entre 2010 et 2020



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



LEGENDE

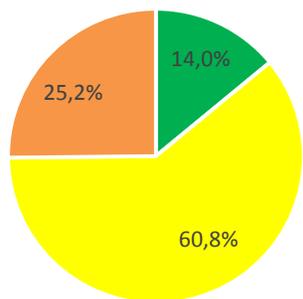
- Parcelle bâtie à vocation d'habitat
- Parcelle bâtie à vocation d'activité ou d'équipement

# La consommation foncière sur la commune période 2010-2020

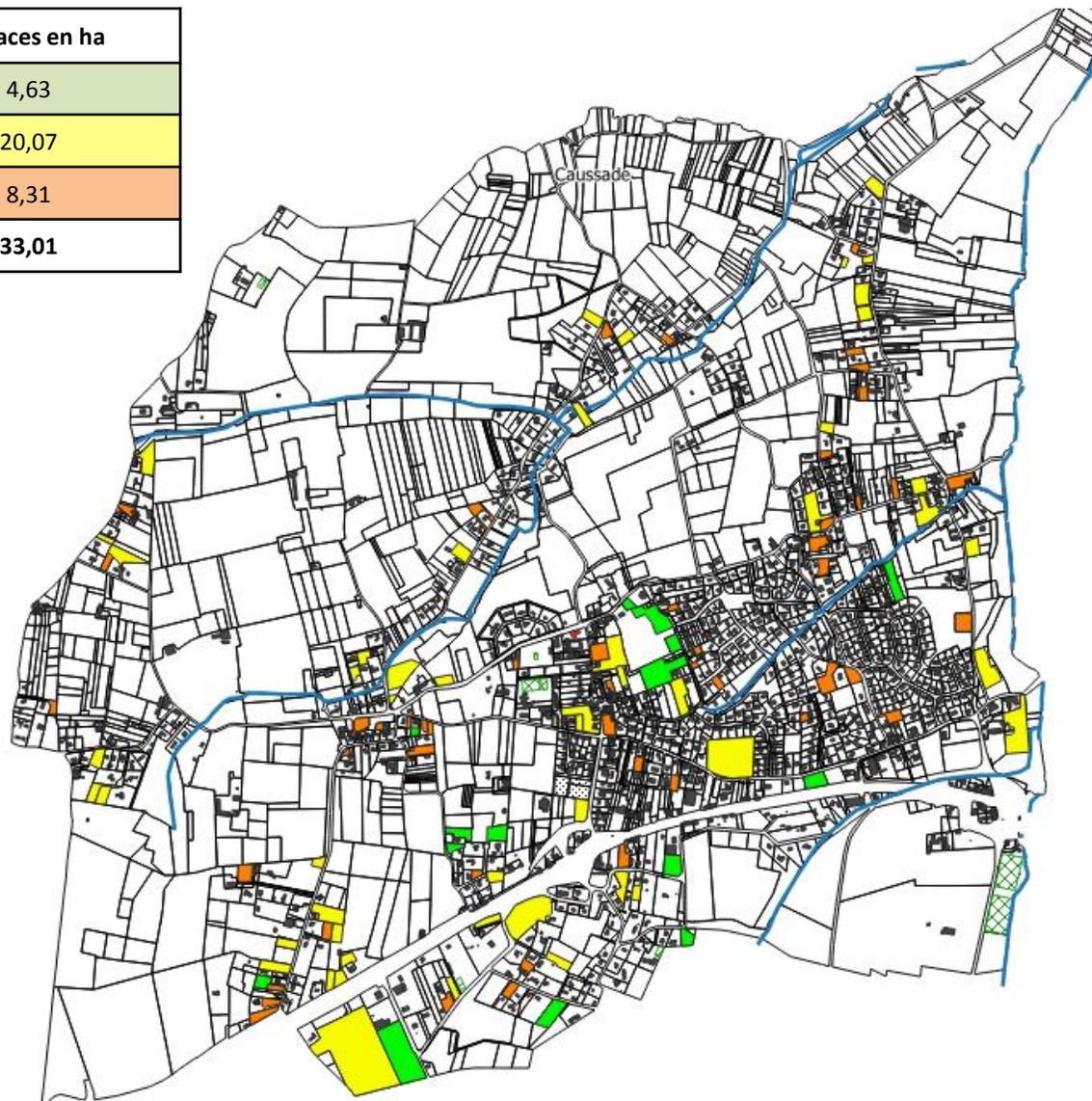
## La nature des espaces consommés

Nature des espaces consommés 2010-2020	Surfaces en ha
Forêts et milieux semi-naturels	4,63
Territoires agricoles	20,07
Territoires artificialisés	8,31
<b>TOTAL</b>	<b>33,01</b>

Répartition de la nature des espaces consommés entre 2010 et 2020



- Forêts et milieux semi-naturels
- Territoires agricoles
- Territoires artificialisés



### LEGENDE

- Forêts et milieux semi-naturels
- Territoires agricoles
- Territoires artificialisés

# Les principaux enjeux du développement urbain

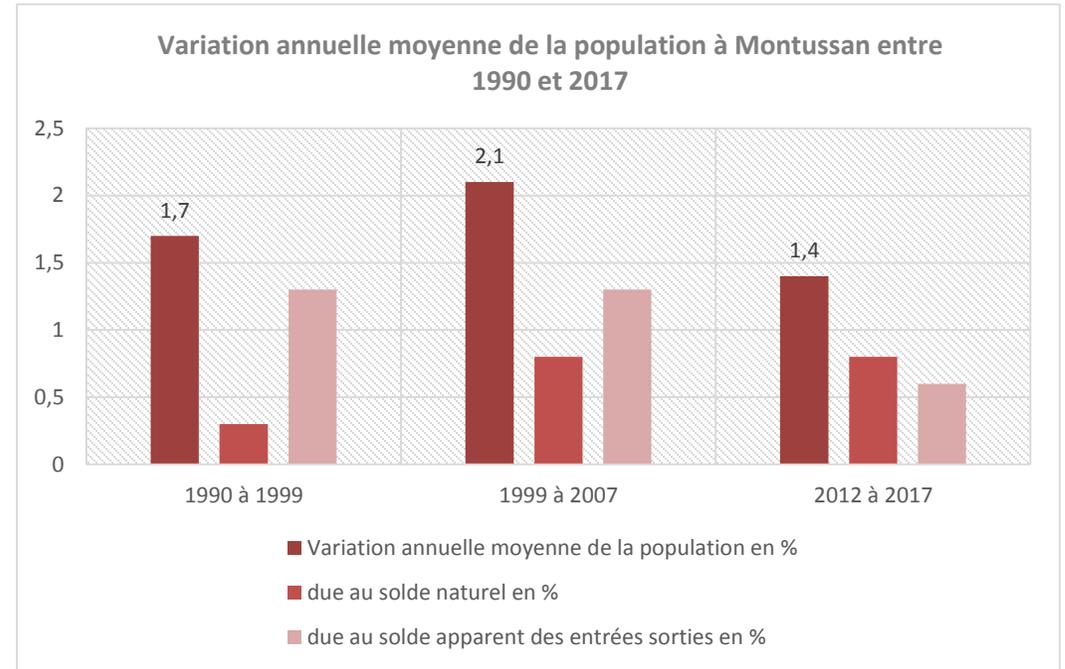
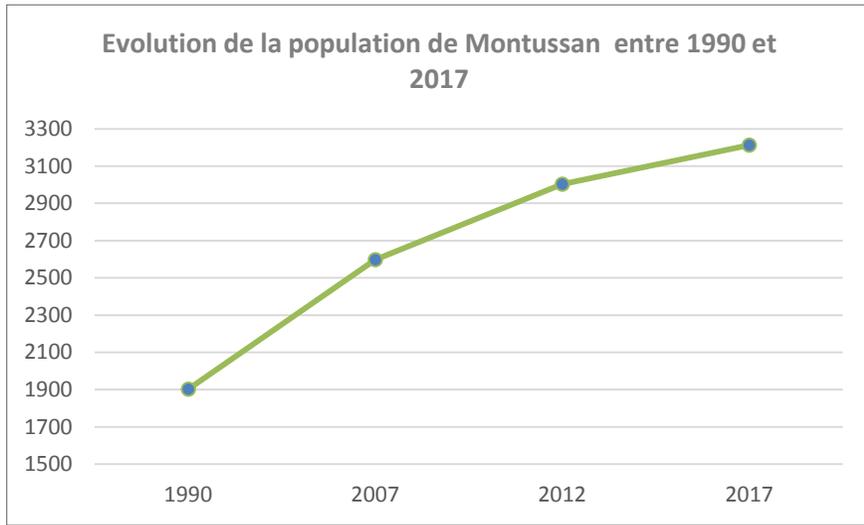
- **Poursuivre l'aménagement et la consolidation du centre-bourg**
- **Travailler en priorité à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et du cadre défini par le SCOT**
- **Favoriser une bonne organisation des développements futurs :**
  - ➔ **Concevoir des orientations d'aménagement pour les zones à urbaniser**
  - ➔ **Encadrer la densification du tissu urbain**
- **Conserver la qualité du cadre de vie**
- **Améliorer l'intégration du bâti neuf (adéquation avec l'identité architecturale et paysagère)**
- **Rechercher dans le cadre du PLU une réduction de la consommation foncière des espaces agricoles naturels et forestiers.**





## La démographie

# Une croissance démographique toujours dynamique, avec néanmoins un ralentissement sur la période récente



- Croissance démographique importante et régulière depuis 30 ans
- Ralentissement assez net sur la période 2012 – 2017

☛ La commune de Montussan compte 3212 habitants selon l'Insee 2020.

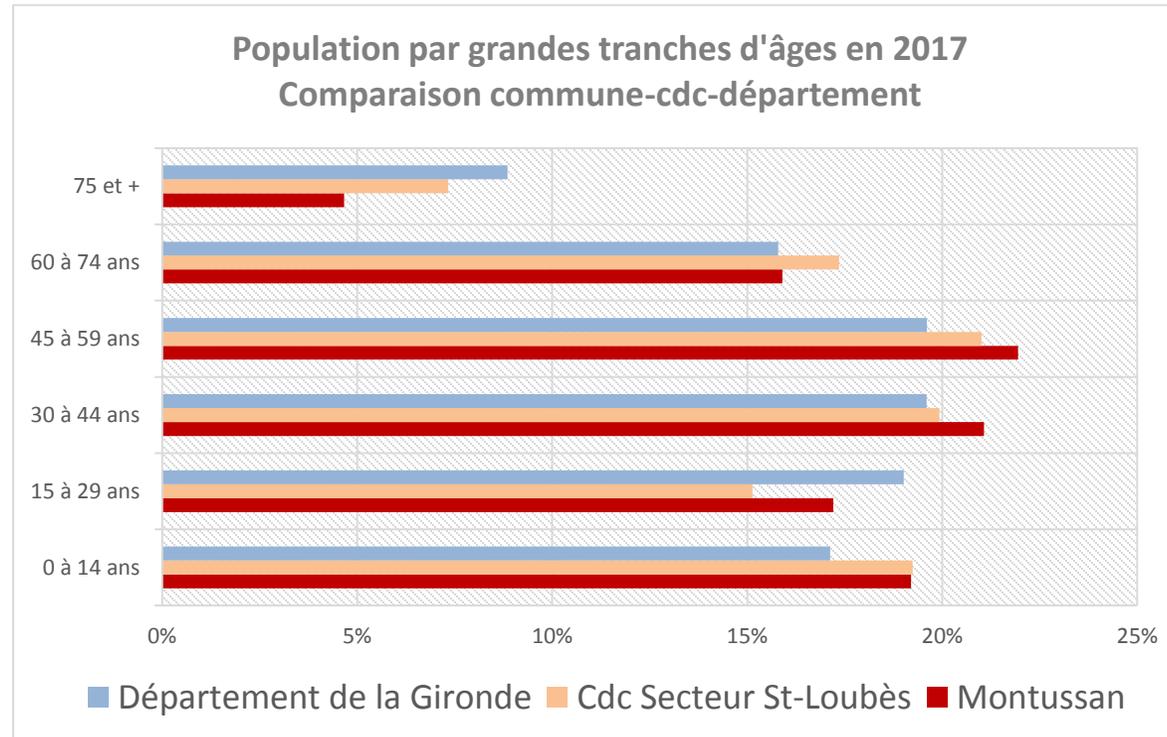
☛ Dans le cadre du PLU, prendre en compte l'objectif du SCOT à l'horizon 2030 à l'échelle de la CdC de Saint-Loubès.

	Population 2011*	Population 2014 estimée**	Population 2020	Population 2030	Représentation démographique indicative***
CdC Saint-Loubès	24 740	25 690	27 650	31 000	2,6 %

## Une population familiale et active

### ☛ Montussan présente une population jeune et active, facteur de dynamique :

- Part des classes des « 30-44 ans » et « 45-59 ans »; part des « 0-14 ans » nettement supérieure à la moyenne départementale
- Part des « +75 ans » très nettement inférieure. De même, en comparaison avec la Cdc et le département, la part de retraités est inférieure .



# Une baisse de la taille moyenne des ménages

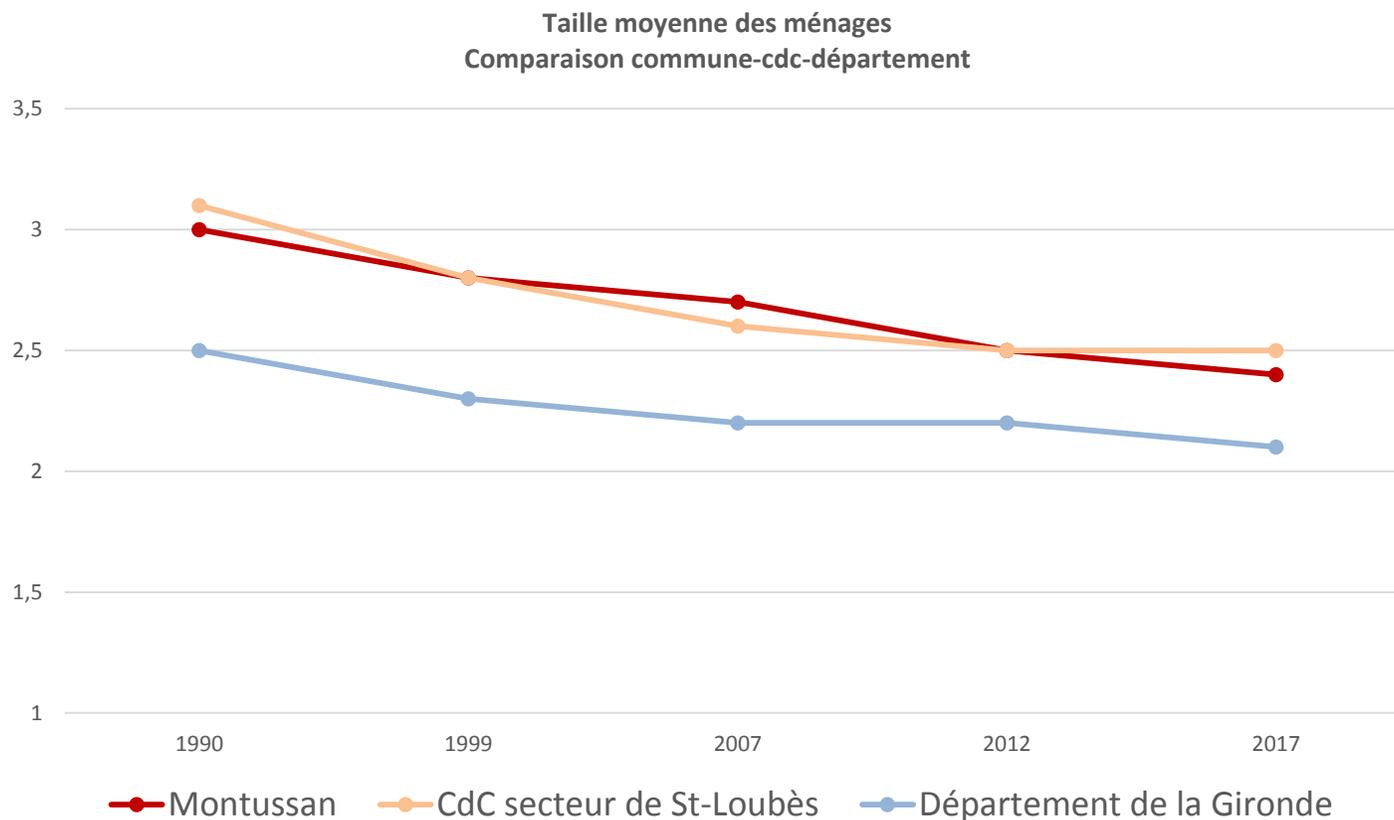
**Baisse constante de la taille des ménages.**  
(de 3,1 à 2,4 personnes / ménage de 1990 à 2017).

Au-dessus cependant de la moyenne nationale (2,2) et départementale (2,1).

**Ménages avec famille(s) largement majoritaires (73,2%),** malgré baisse par rapport à 2007 (-6,9%).

A l'inverse, **augmentation des personnes seules.**

**Evolutions en lien avec les évolutions sociétales** (ruptures familiales, nouveaux modèles familiaux, etc.).



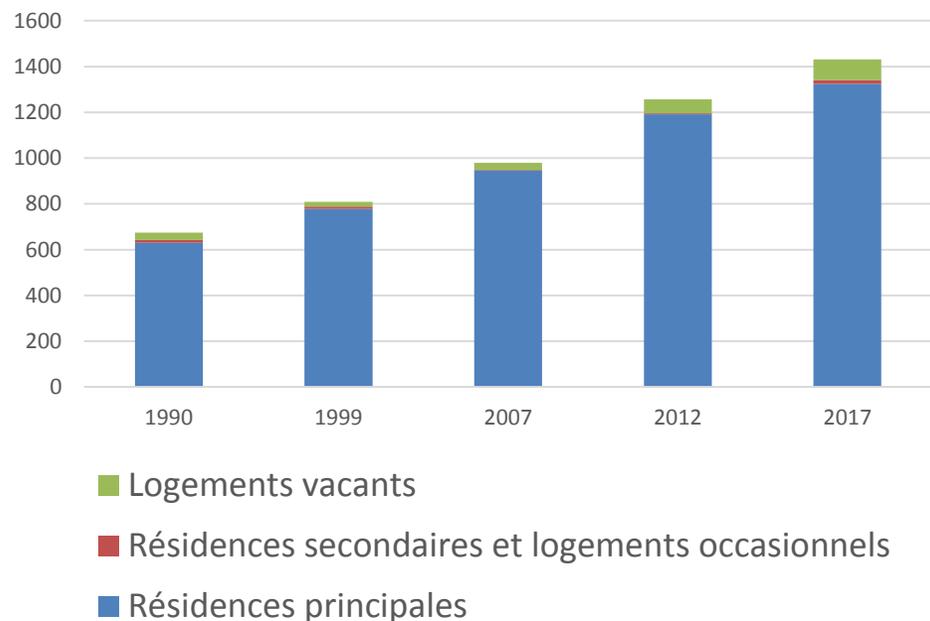
**Point de vigilance : l'évolution de la composition des ménages (diminution du nombre de personnes/habitation), doit s'accorder avec la typologie des logements présents sur la commune (taille des logements).**



## Les caractéristiques de l'habitat

# Un doublement du parc de logements en 30 ans

Le parc de logements à Montussan



Les maisons individuelles représentent la majorité du parc de logements mais la part des logements collectifs a néanmoins très fortement progressé.

➡ Offre plus diversifiée et mieux adaptée à la diversité des ménages

- Une forte dynamique de la construction ces 30 dernières années (+112%), supérieure à celle de la population (+70%), compte tenu du phénomène de desserrement des ménages et de renouvellement du parc.
- Les logements vacants en progression (selon l'Insee, 30 en 2007, 60 en 2012 et 90 en 2017 – 74 logements selon Magic 2). Mais restent une part « raisonnable » du total logements (6% du parc).

Types de logements Montussan	2007	En %	2017	En %
Maisons	942	96%	1186	83%
Appartements	34	3%	240	17%

- ➡ Environ 40 logements/an sur la commune sur les 10 dernières années.
- ➡ Moyenne de 42 permis par an sur la période 2015-2020
- ➡ Les logements collectifs représentent près de 30 % de la production

Statut d'occupation des résidences principales	2007		2017	
	Nombre	En %	Nombre	En %
<b>Ensemble</b>	<b>946</b>		<b>1324</b>	
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%

Source : INSEE

➡ **Bonne progression du parc locatif**, qui passe en 10 ans de 19% du parc de résidences principales à 29% ( valeur similaire sur la CdC, plus forte sur le département - 45%).

➡ **Evolution également de la typologie des logements**

Progression des petits logements : en 2017 (Insee 2020), 25% de logements de 1 à 3 pièces ; en 2007, 12%.

## Logements locatifs sociaux

- 45 logements selon les données habitat de Janvier 2018
- Un programme Logévie de **30 logements** sociaux vient par ailleurs d'être livré
- Avec ce programme, la part de logements sociaux passe de 3% à 5,5% du parc.



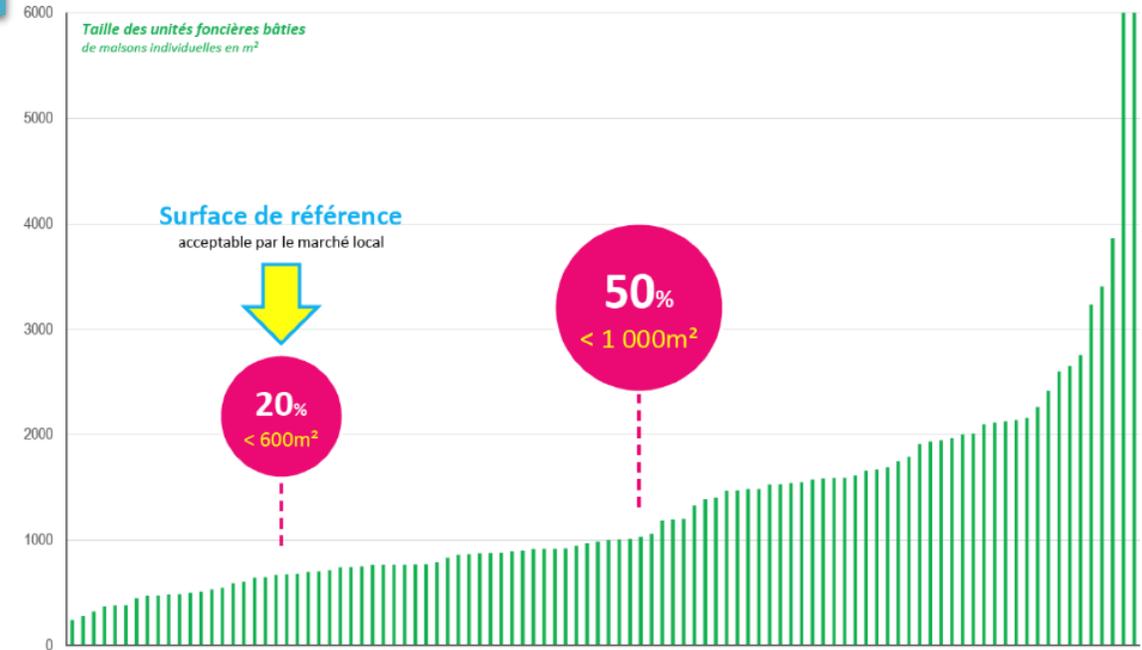
➡ **La commune de Montussan, avec un peu plus de 3200 habitants en 2017 pourrait franchir la barre des 3500 habitants dans les 5 ans à venir et ainsi être concernée par l'obligation d'un taux de 25% de logements locatifs sociaux.**

# Le marché immobilier

- **Moyenne de surface d'un terrain bâti : 1 100 m<sup>2</sup>**
- **Taille des unités foncières bâties sur les 10 dernières années :** répartition pour moitié entre parcelles < 1000 m<sup>2</sup> et > 1000 m<sup>2</sup>.
- Surface de référence du marché local < 600 m<sup>2</sup>.

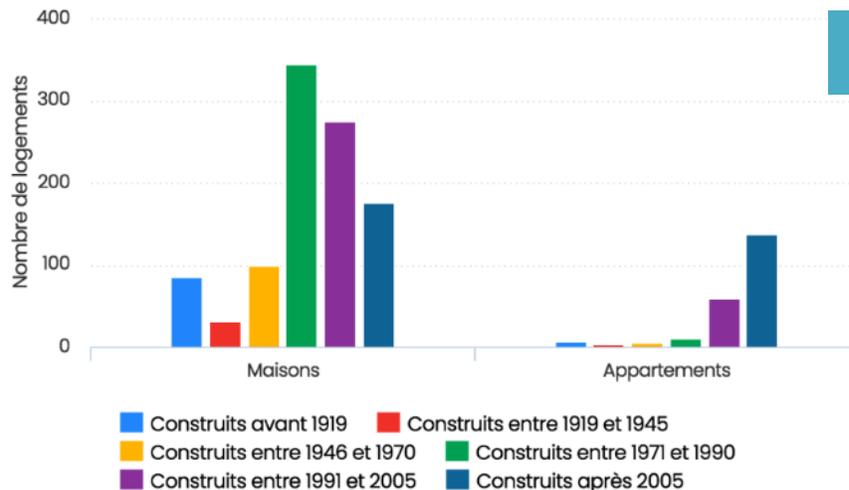
➔ **Objectif consommation foncière SCOT (DOO SCOT page 82) : de 700 à 900 m<sup>2</sup>/logement suivant typologie**

**Prix médian maisons en augmentation (2019-2020)** prix moyen au m<sup>2</sup> : maison de 2 920 € ; appartement 2 440 €.



Source : étude des capacités de densification des tissus bâtis

Données 2017 (source : JDN d'après l'Insee)



## Des enjeux de requalification du parc existant

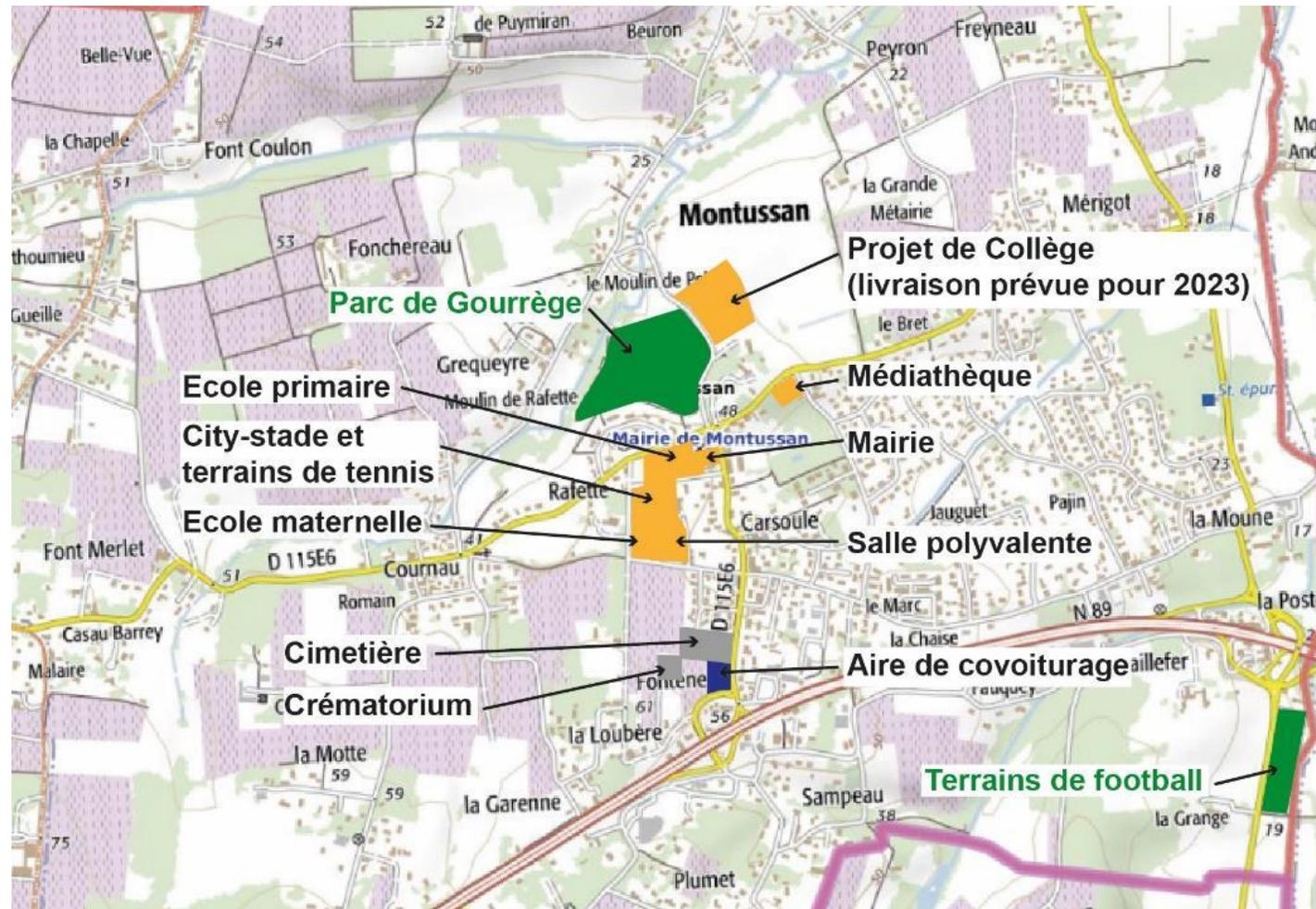
➔ Bien que relativement récent, le parc des années 70 et même 80 est concerné par un enjeu de performance énergétique.



## Les équipements et services

# Un bon niveau d'équipements, avec une localisation sur le bourg

Outre les équipements structurants (culturels, sportifs) répartis sur le territoire de la CdC au bénéfice de l'ensemble des habitants, la commune présente un bon niveau d'équipements



**Des projets communaux (écoles, nouvelle médiathèque .. ),**



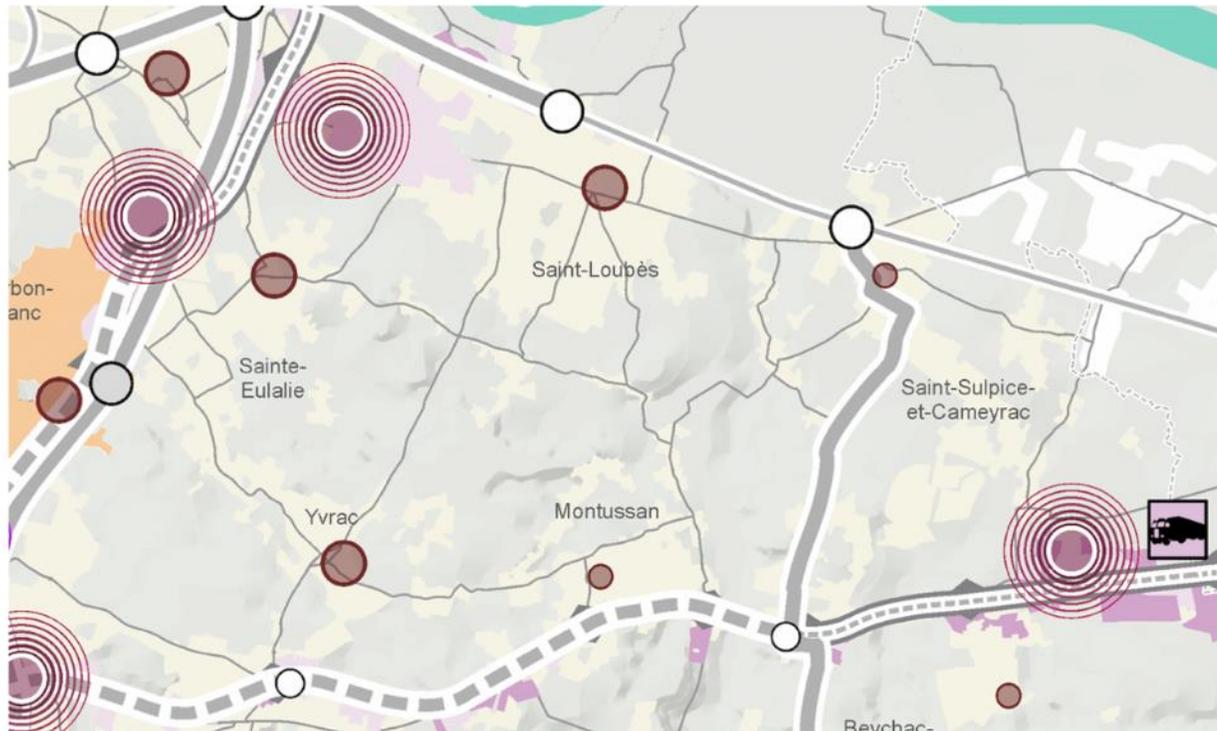
## Les principaux enjeux démographie, habitat, services

- Examiner les évolutions futures en termes démographiques et de l'habitat au regard des orientations du SCOT et des attentes de la commune.
- Développer l'offre de logements sociaux, compte tenu du fait que la commune pourrait franchir la barre des 3500 habitants à 10 ans et ainsi être concernée par l'obligation d'un taux de 25% de logements locatifs sociaux.
- 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.



## Le développement économique

# Le territoire du secteur de St Loubès - Les orientations du SCOT



-  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

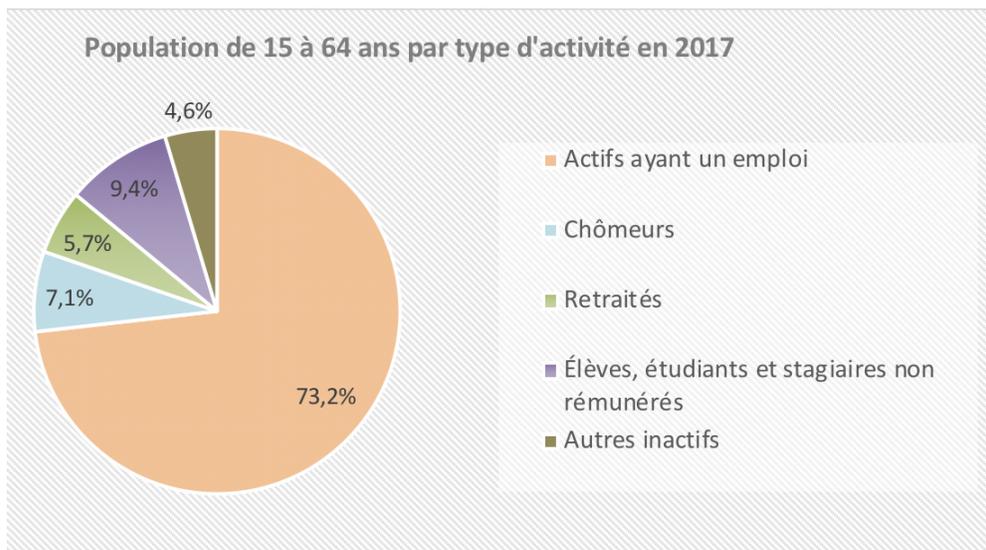
 Réseau de desserte fine

Au sein de la CdC, le SCOT distingue :

- **un pôle d'équilibre (Sainte-Eulalie, espace de centralité à vocation commerciale),**
- **2 pôles d'équilibre locaux (St Loubès et Beychac-et-Cailleau : offre immobilière « économique » répondant en priorité aux besoins locaux ; et vocation logistique pour Beychac-et-Cailleau).**
- **L'orientation concernant la commune de Montussan est de valoriser l'économie résidentielle \* afin d'en faire l'un des vecteurs de développement économique.**

\* **Economie résidentielle** : activités économiques majoritairement destinées à satisfaire les besoins des populations résidant sur un territoire

## Population active de Montussan – un taux d'activité et d'emploi élevé



## Une grande mobilité à fins d'activités au sein de l'aire d'emplois métropolitaine

### Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2007	%	2012	%	2017	%
<b>Ensemble</b>	<b>1 216</b>	<b>100</b>	<b>1 443</b>	<b>100</b>	<b>1 566</b>	<b>100</b>
Travaillent :						
dans la commune de résidence	165	13,6	193	13,3	166	10,6
dans une commune autre que la commune de résidence	1 051	86,4	1 251	86,7	1 400	89,4

## Des emplois offerts sur la commune pour des actifs extérieurs

- 743 emplois offerts sur la commune en 2017.
- 166 actifs qui vivent et travaillent sur la commune (soit 10,6% des actifs seulement - part en baisse de 3 points depuis 2007).
- 580 emplois occupés par des personnes extérieures à la commune.

	2007	2012	2017
Nombre d'emplois dans la zone	420	586	743
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	1 217	1 443	1 567
Indicateur de concentration d'emploi	34,5	40,6	47,4

## Une grande mobilité à fins d'activités au sein de l'aire d'emplois métropolitaine

### Les emplois offerts sur la commune

Commune	Nombre d'emplois dans la zone		
	2007	2012	2017
CdC secteur de Saint-Loubès	8 668	9 587	11 013
Saint-Loubès	3 526	3 842	4 019
Beychac-et-Cailleau	1 101	1 450	2 184
Sainte-Eulalie	1 673	1 640	1 898
Montussan	<b>420</b>	<b>586</b>	<b>743</b>

→ Forte progression du nombre d'emplois offerts sur la commune sur 10 ans (de 420 en 2007 à 743 en 2017, soit + 77%).

## Des emplois concentrés dans la sphère présenteielle

- **Un poids important des emplois et des entreprises liés à la sphère dite « présenteielle »** (ou résidentielle)
  - Secteur des **commerces, transports, services** = près de 60% des emplois, en nette progression en 10 ans.
  - Secteur de la **construction** (artisans du BTP) = environ 20% des emplois.
  - Secteur de la sphère productive (principalement **industrie et agriculture**) : respectivement 13% et 3,3% des emplois.
- **Une majorité de très petites entreprises, 72% d'entre elles sans salarié** (département : 72,4%).

# Zones d'activités et commerces/services du centre-bourg

- Les zones d'activités économiques sont concentrées sur la RN.89 (la zone à vocation économique du PLU étant organisée de part et d'autre de la quasi-totalité de l'axe de la RN.89).
- Une nouvelle zone d'activités en cours de viabilisation route de la Laurence.



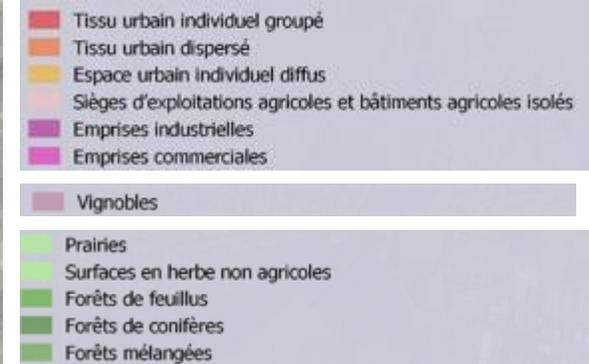
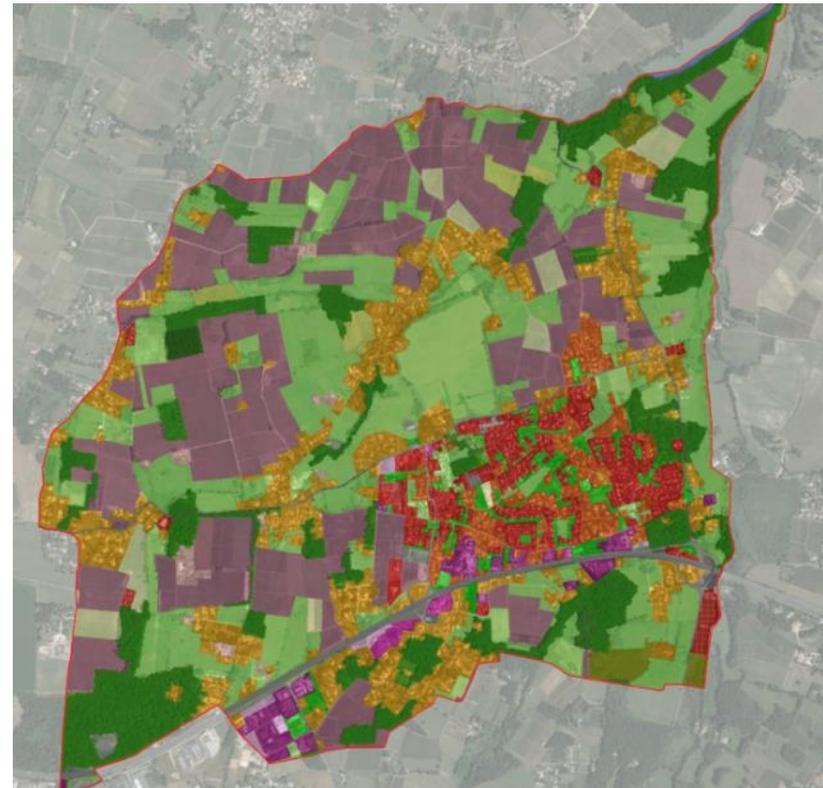
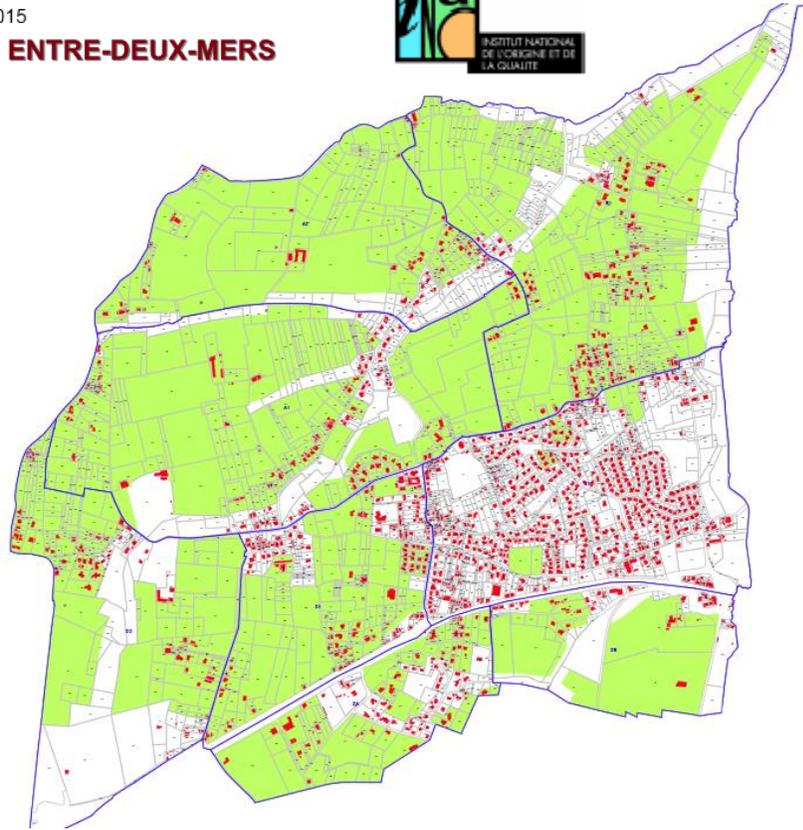
- **Dans le cadre du réaménagement du bourg, le centre-bourg dispose d'une petite galerie commerciale, situé en face de la mairie et de l'église.**
- Quelques autres commerces et services sont situés dans le bourg, en particulier avenue de Verdun.
- Le centre regroupe en outre les services de santé (pôle médical et pharmacie).

# L'activité agricole de la commune est essentiellement tournée sur la viticulture

DELIMITATION PARCELLAIRE

CNVDF: 09.06.2015

**AOC ENTRE-DEUX-MERS**



- Classement en **Aire d'Appellation d'Origine Contrôlée** est de **537 ha** (AOC Bordeaux, Bordeaux supérieur, Crémant de Bordeaux, Entre-deux-Mers).
- **La superficie plantée en vigne est de 206 ha** (environ le quart de la superficie communale).
- **Diminution de la superficie plantée en vignes de 10,3% entre 2008 et 2018.**
- La vigne est exploitée par 29 exploitants (dont 15 d'entre eux ayant leur siège sur la commune).

## Les principaux enjeux économiques

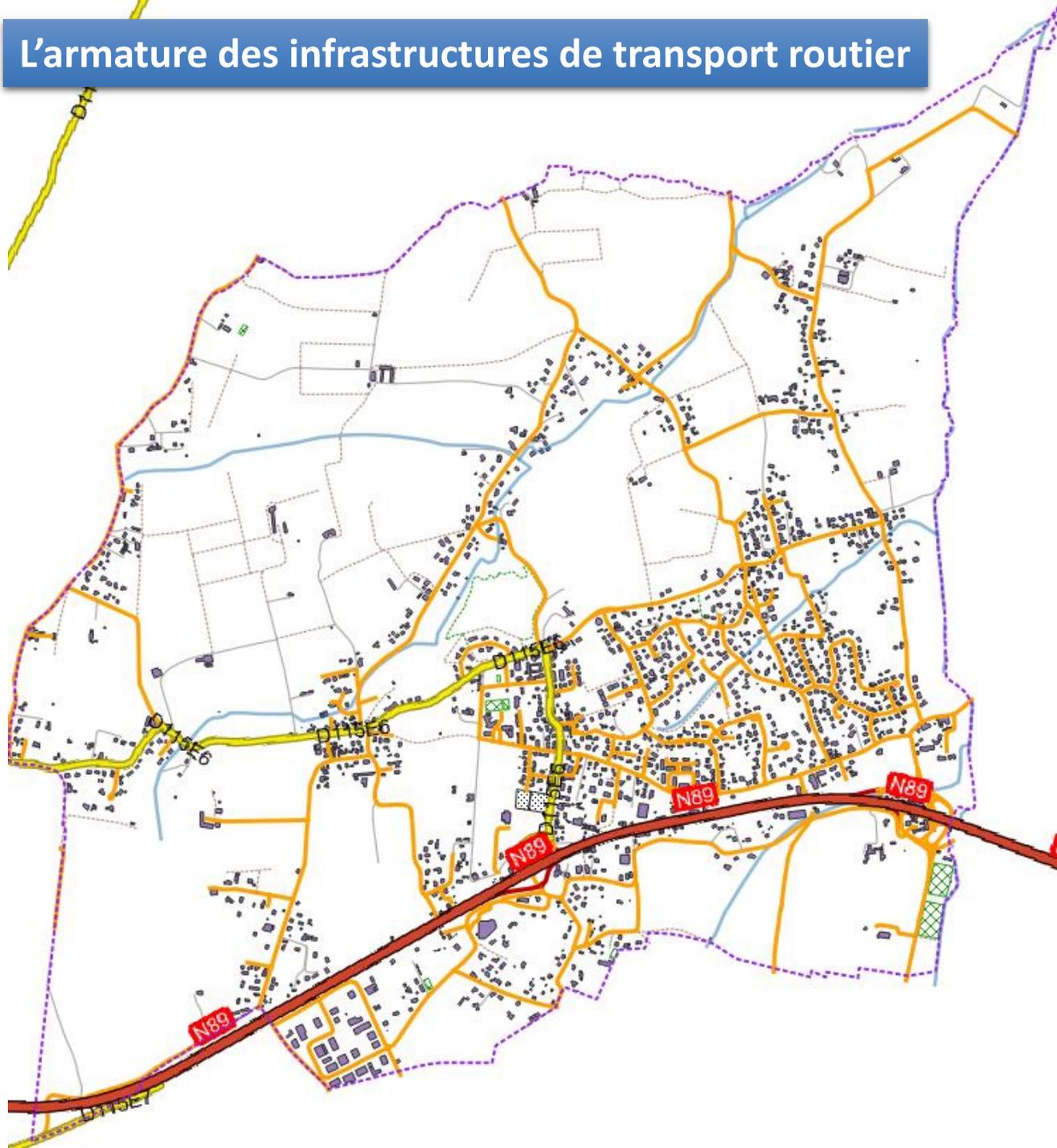
- En articulation avec les pôles d'équilibre de la communauté de communes (Sainte-Eulalie Saint-Loubès et Beychac-et-Caillau) valoriser l'économie résidentielle de la commune afin d'en faire l'un des vecteurs de développement économique.
- Examiner les besoins de la zone économique en vitrine sur la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





# Les mobilités

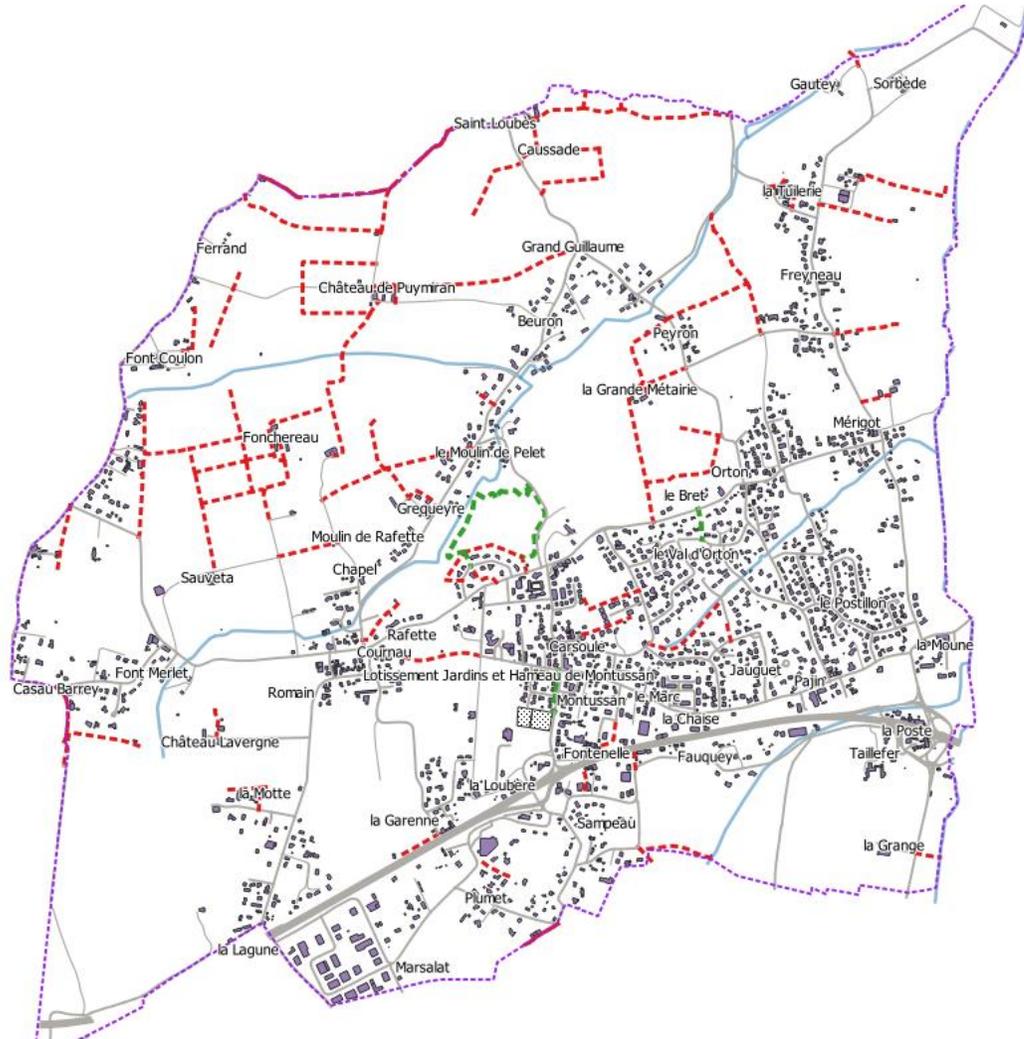
## L'armature des infrastructures de transport routier



- **L'axe majeur de la RN 89** (voie à grande circulation), concernée par un trafic routier très important (plus de 60 000 véhicules / jour ; en constante augmentation) et qui constitue une rupture physique importante.
  - L'axe secondaire de la RD 115E6 (**Route d'Yvrac – Avenue de Verdun**), **artère centrale** de la commune.
  - **Un réseau dense de routes communales** et de voies de desserte des quartiers, concentré sur le tiers Centre-Est du territoire.
- **Une vitesse excessive sur les voies hors bourg.** Et de nombreux aménagements de sécurité mis en place (gendarmes couchés)

# Les cheminements doux

Plusieurs axes de la commune concernés par des pistes cyclables



Des chemins et sentiers et parcours pédestres aménagés

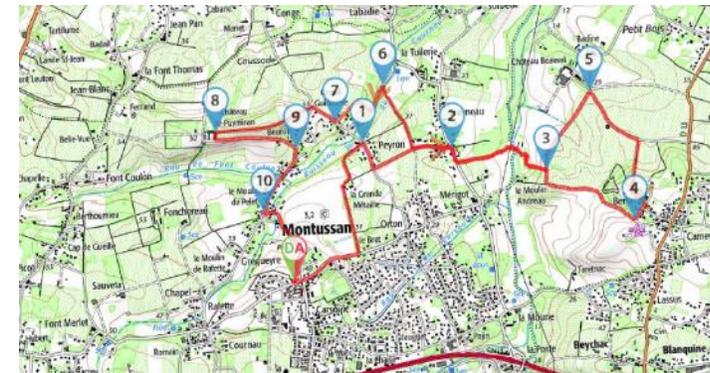
➤ Un développement des cheminements doux progressif, conduit en parallèle des réaménagements de voiries et d'espaces publics



Aménagement espace public sécurisé pour traverser la RN 89

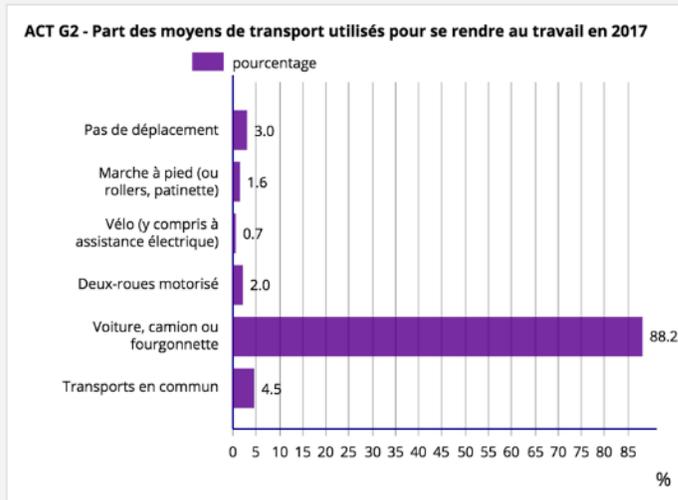


Aménagement espace public piéton et vélo (Rte de la Chaise)



Des boucles de randonnée pédestres et cyclistes

ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2017



Champ : actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi.

Source : Insee, RP2017 exploitation principale, géographie au 01/01/2020.

Plus de 88% des déplacements sont effectués en voiture individuelle.

**La part des déplacements en transports en commun n'est que de 4,5%.**



- Le territoire est concerné par les lignes de bus 302 et 303, à raison de 7 allers-retours par jour + bus scolaire
- 4 trains par jour à St-Loubès
- Une aire de covoiturage de 50 places récemment aménagée au niveau de la sortie de la RN 89/ av. de Verdun



Organiser le rabattement autour des lieux privilégiés de desserte (repérage indicatif)

- P** Parc de rabattement sur une offre à haut niveau de service
- P** Parc de rabattement complémentaire
- P** Parc de rabattement potentiel sur la rocade
- C** Développer le covoiturage par une offre de stationnement mutualisé

Le SCOT préconise d'étudier le principe d'un transport collectif rapide et d'organiser le rabattement autour des lieux privilégiés de desserte.

 Étudier le principe de desserte en transport collectif rapide sur infrastructure à caractère autoroutier

- **La collectivité considère majeure l'orientation du SCOT relative à la création d'une ligne de bus à haute fréquence sur la bande d'arrêt d'urgence de la RN89 (petits véhicules avec rotations régulières pour rejoindre la Butinière).**

## Les principaux enjeux de la mobilité à Montussan



- Diminuer l'usage de la voiture individuelle au profit des autres modes de déplacements
- Poursuivre le développement du **réseau de déplacements doux**, en parallèle des réaménagements de voiries et d'espaces publics et en particulier assurer une desserte sécurisée des équipements et services publics (piétons, cyclistes).
- Penser les **futurs quartiers avec des connections piétonnes et cyclables** sécurisées vers les équipements et services de la commune
- **Calibrer les voiries pour des usages multiples et sécurisés** (bus-voiture-vélo-piéton)
- Poursuivre les équipements favorisant la multi-modalité et le partage des déplacements (comme l'aire de covoiturage mise en place).