Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213302938-20250703-DEL2025_27-DE

MONTUSSAN

Plan Local d'Urbanisme

1. RAPPORT DE PRESENTATION

Tome 0 : Résumé non technique et sommaire général du rapport de présentation

PLU approuvé en conseil municipal le 3 juillet 2025

Juin 2025

Cabinet NOEL – GEREA –S. FONTAINE

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213302938-20250703-DEL2025_27-DE

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213302938-20250703-DEL2025_27-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. Résume 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 et état initial de l'environnement _____ 44

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

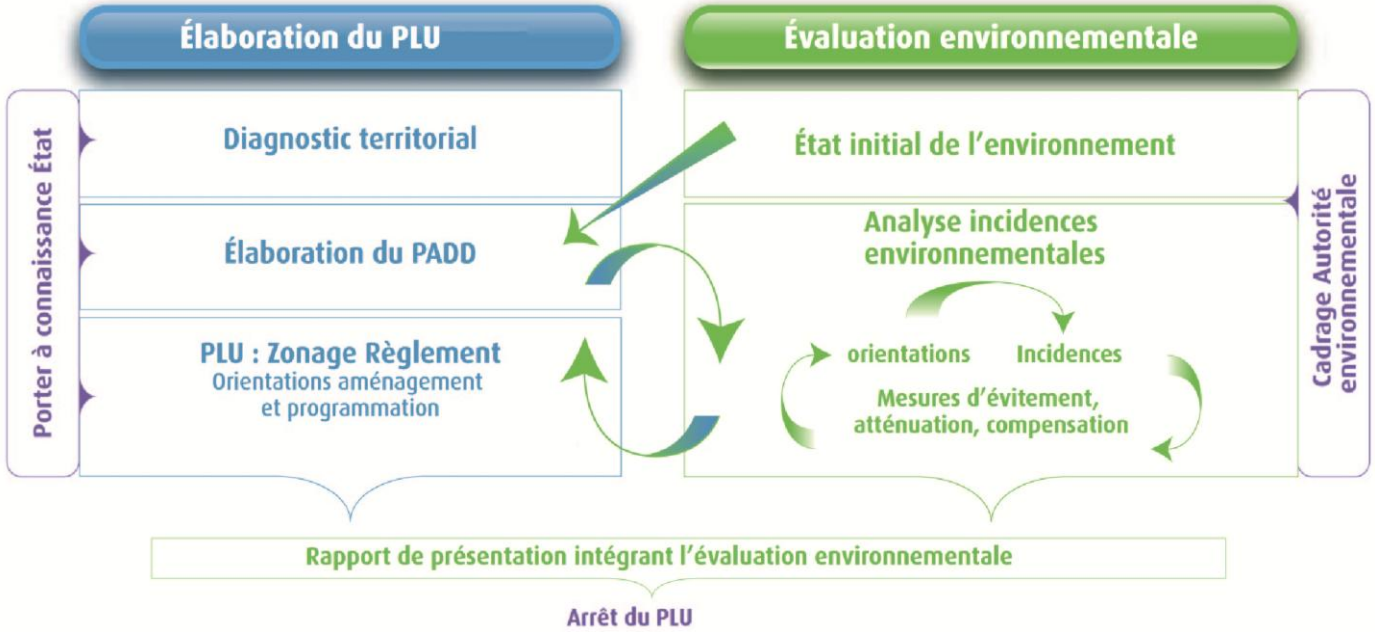
Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213302938-20250703-DEL2025_27-DE

Chapitre I Résumé non technique

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213302938-20250703-DEL2025_27-DE

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.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213302938-20250703-DEL2025_27-DE

« 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 …).

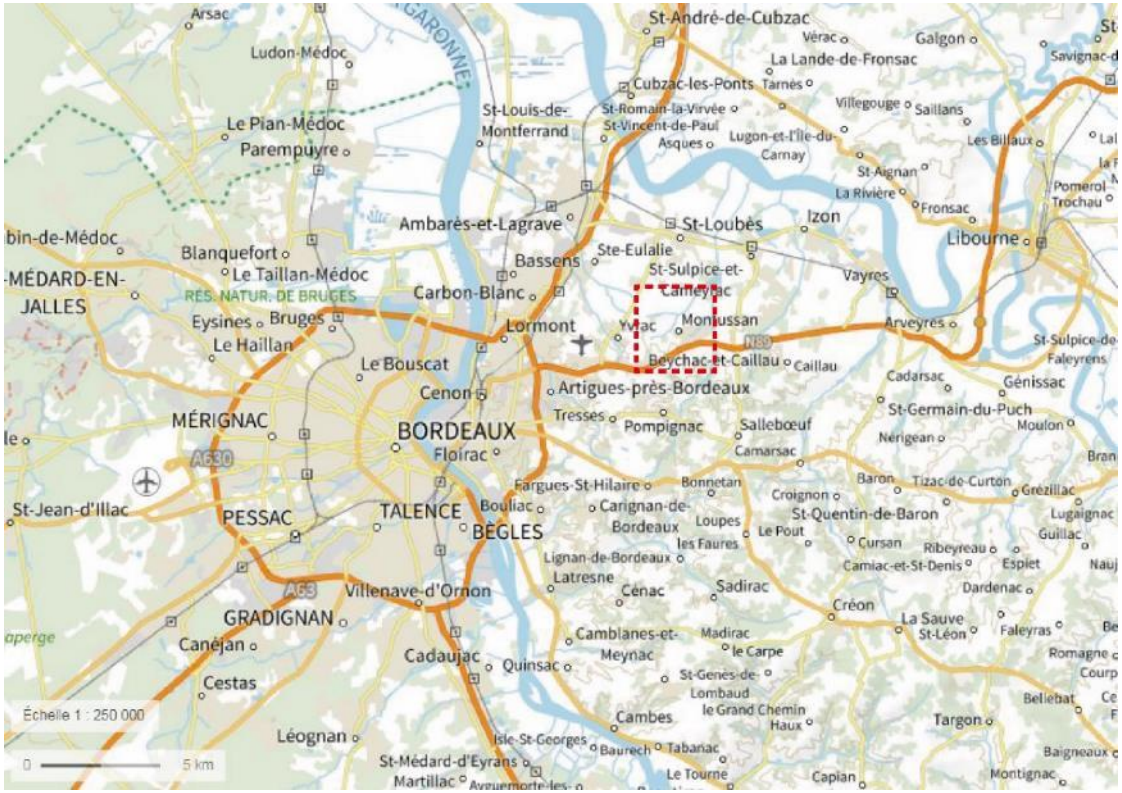
Après une analyse de l'existant, du potentiel de la commune et des sensibilités environnementales, l'objectif du présent document a été de dégager les enjeux puis les objectifs à atteindre.
La mise en œuvre de ces objectifs a été examinée de même que les précautions nécessaires à prendre en considération, 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.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213302938-20250703-DEL2025_27-DE

I.2. Résume 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 résidants.
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 surcroit 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).

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213302938-20250703-DEL2025_27-DE

La part des locataires est par ailleurs insuffisamment représentée (taux de locataires de 26,7% selon l'INSEE 2019 – 42,9 % à l'échelon 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 Cournau, 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).

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213302938-20250703-DEL2025_27-DE

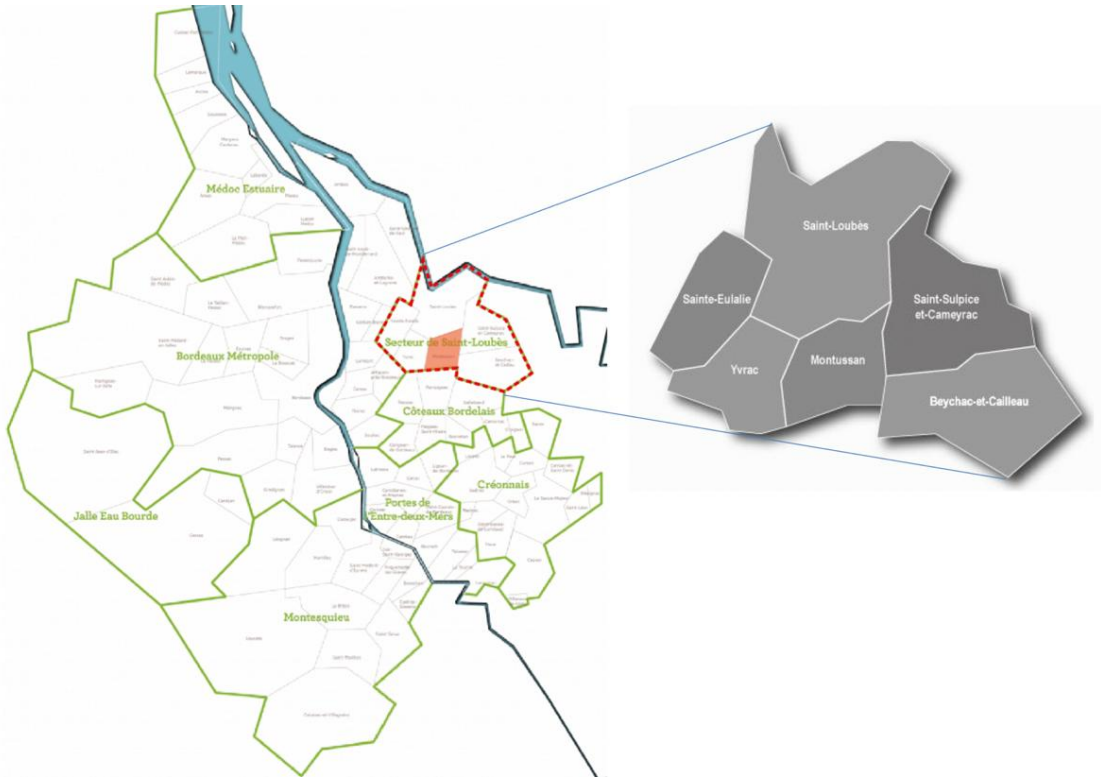
I.2.2. Le contexte administratif L'intercommunalité

- **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.**

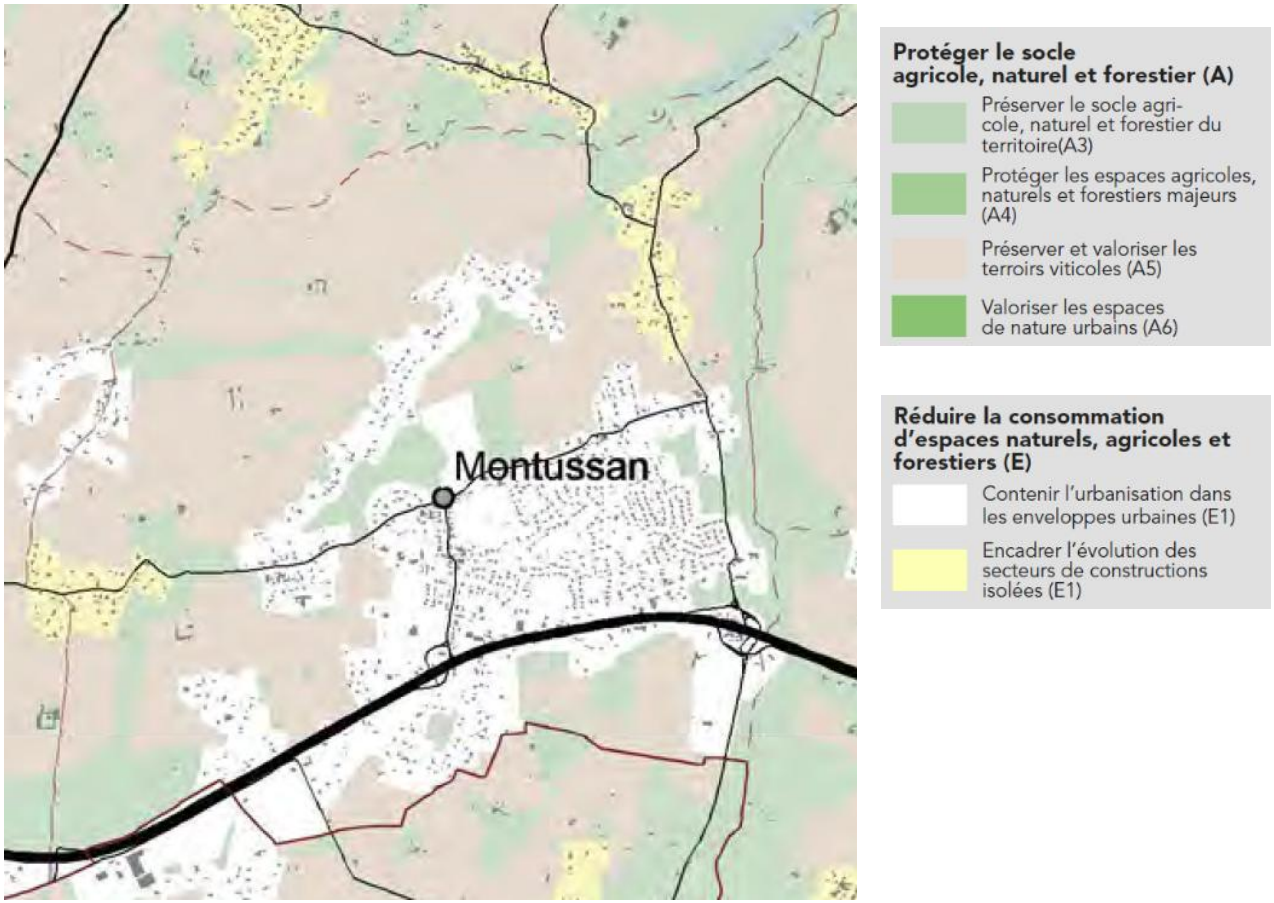


Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213302938-20250703-DEL2025_27-DE

- **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



Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213302938-20250703-DEL2025_27-DE

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.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213302938-20250703-DEL2025_27-DE

Le PLU intègre le contenu modernisé du PLU, entré en vigueur le 1er 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**

CONSULTATION DES SERVICES ET ENQUETE PUBLIQUE

- Le projet de révision du PLU a été arrêté par délibération du conseil municipal en **date du 3 Octobre 2024**
- Il a été soumis à enquête publique du **19 Février au 19 Mars 2025**

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213302938-20250703-DEL2025_27-DE

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

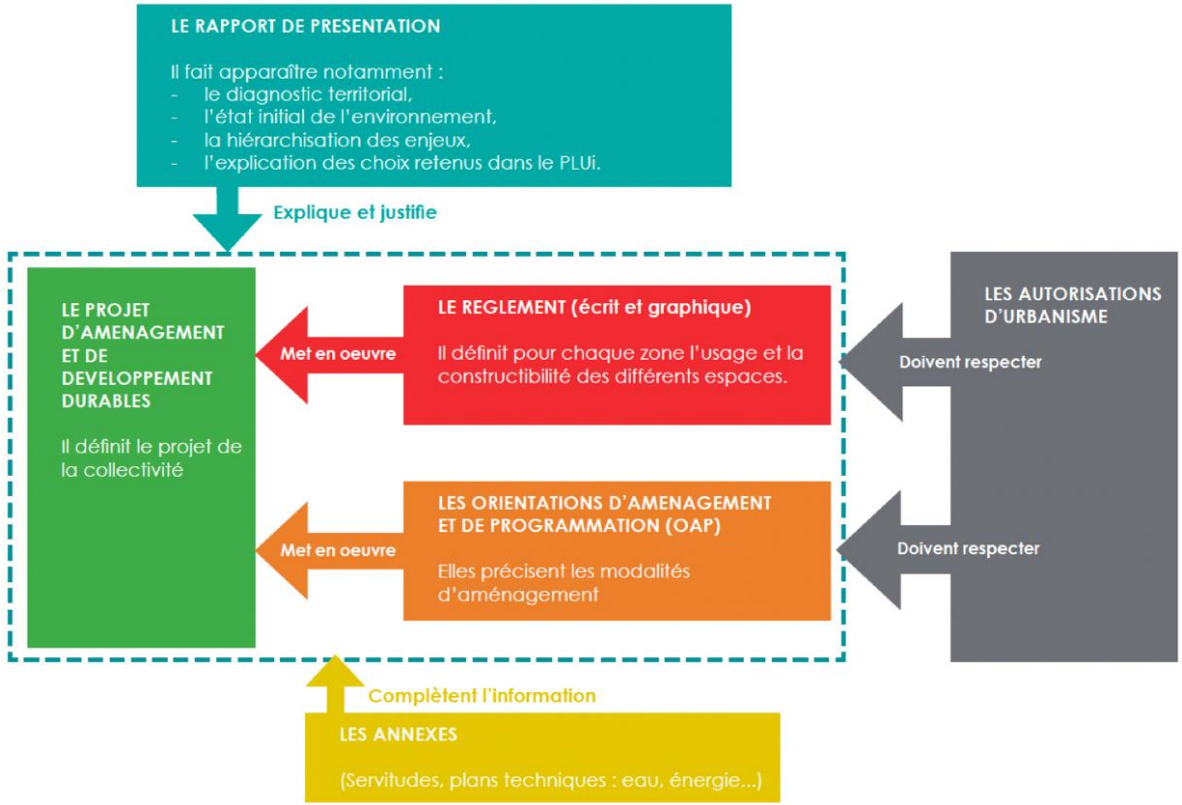
- **Réunion publique** de présentation de la démarche et du diagnostic le 24 novembre 2021
- **1 atelier** avec la population sur le PADD le 16 mars 2022
- **2 ateliers** avec la population sur les OAP le 12 octobre 2023 et les riverains le 16 novembre 2023
- **Réunion publique** sur le projet le 17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

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213302938-20250703-DEL2025_27-DE

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...).



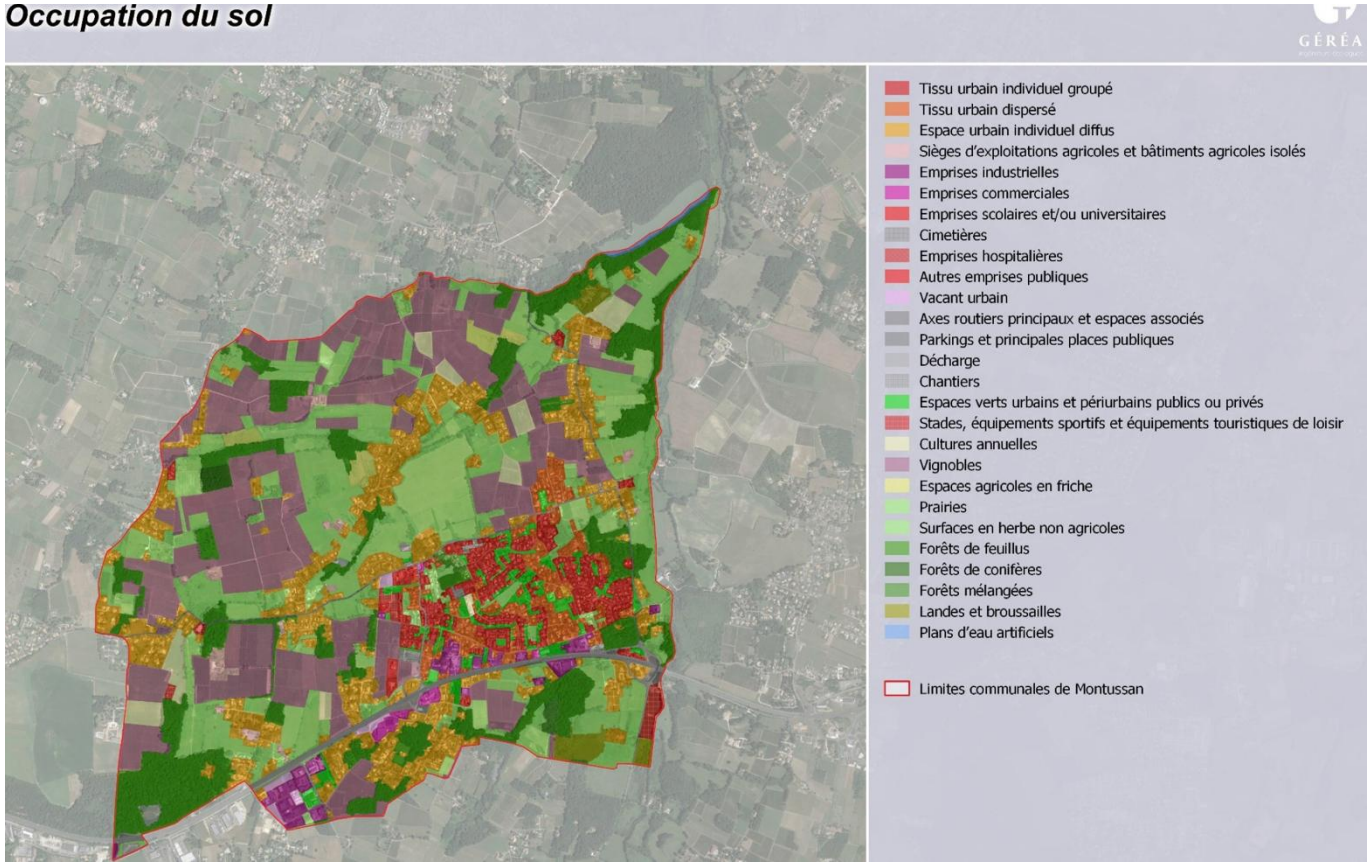
La révision du PLU engagée par la commune va permettre d'affirmer une identité et une vision communale au travers d'un **projet de développement durable du territoire et de traduire ce projet dans un document opérationnel et règlementaire,** permettant de répondre aux enjeux et aux objectifs que la commune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

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213302938-20250703-DEL2025_27-DE

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

Les espaces naturels sensibles et les ressources

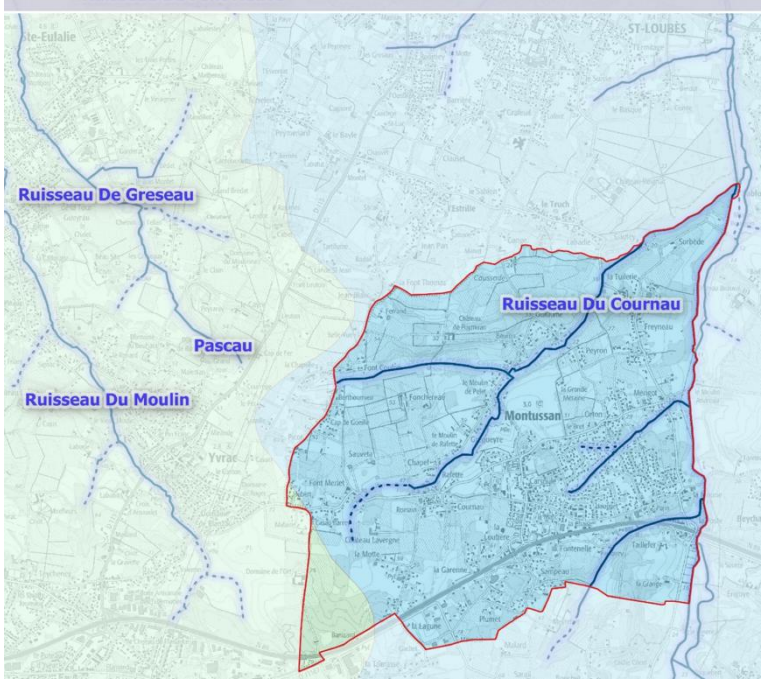
La commune présente un territoire diversifié, mosaïque d'ensembles agricoles ponctuée par des ensembles forestiers, qui participent à la biodiversité et contribuent à la stabilisation des pentes et des berges des cours d'eau.
Les milieux humides jouent un rôle d'épandage des eaux et de régulation : vallée 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.



Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213302938-20250703-DEL2025_27-DE

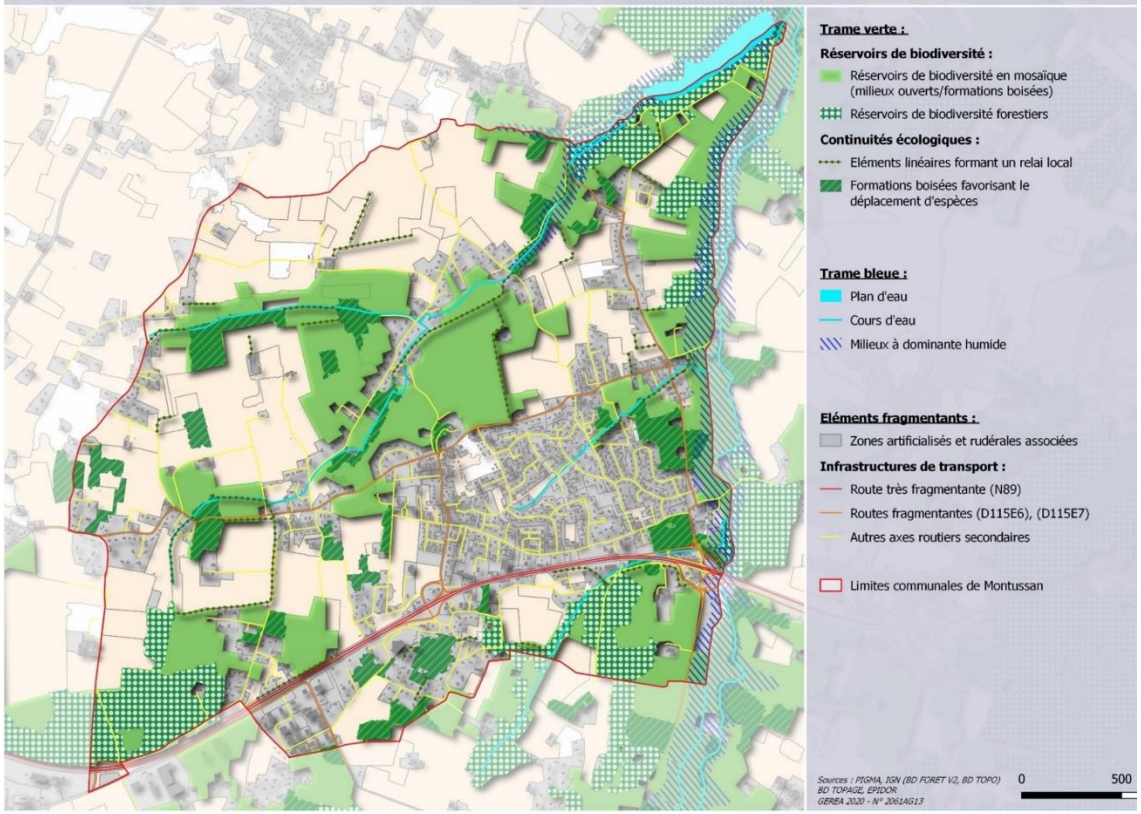
Le réseau hydrographique est marqué par la présence de la Laurence et de ses affluents dont le ruisseau du Cournau, qui joue un rôle essentiel d'exutoires pour les systèmes d'assainissement, pour les eaux pluviales et de ruissellements.
Des aquifères semi-profonds sont exploités pour l'alimentation en 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



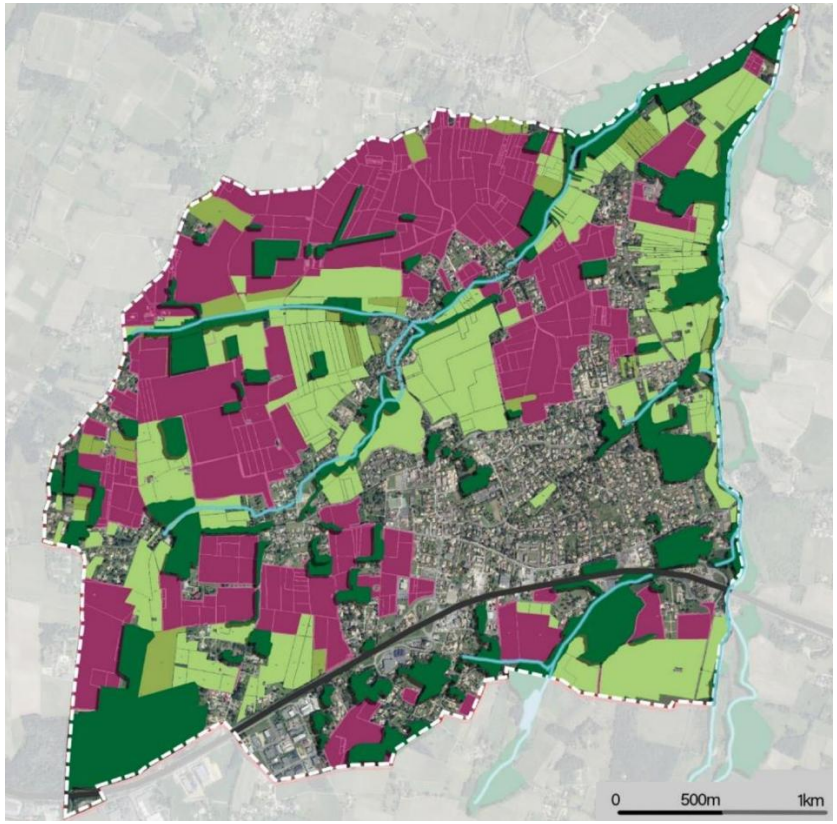
Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213302938-20250703-DEL2025_27-DE

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

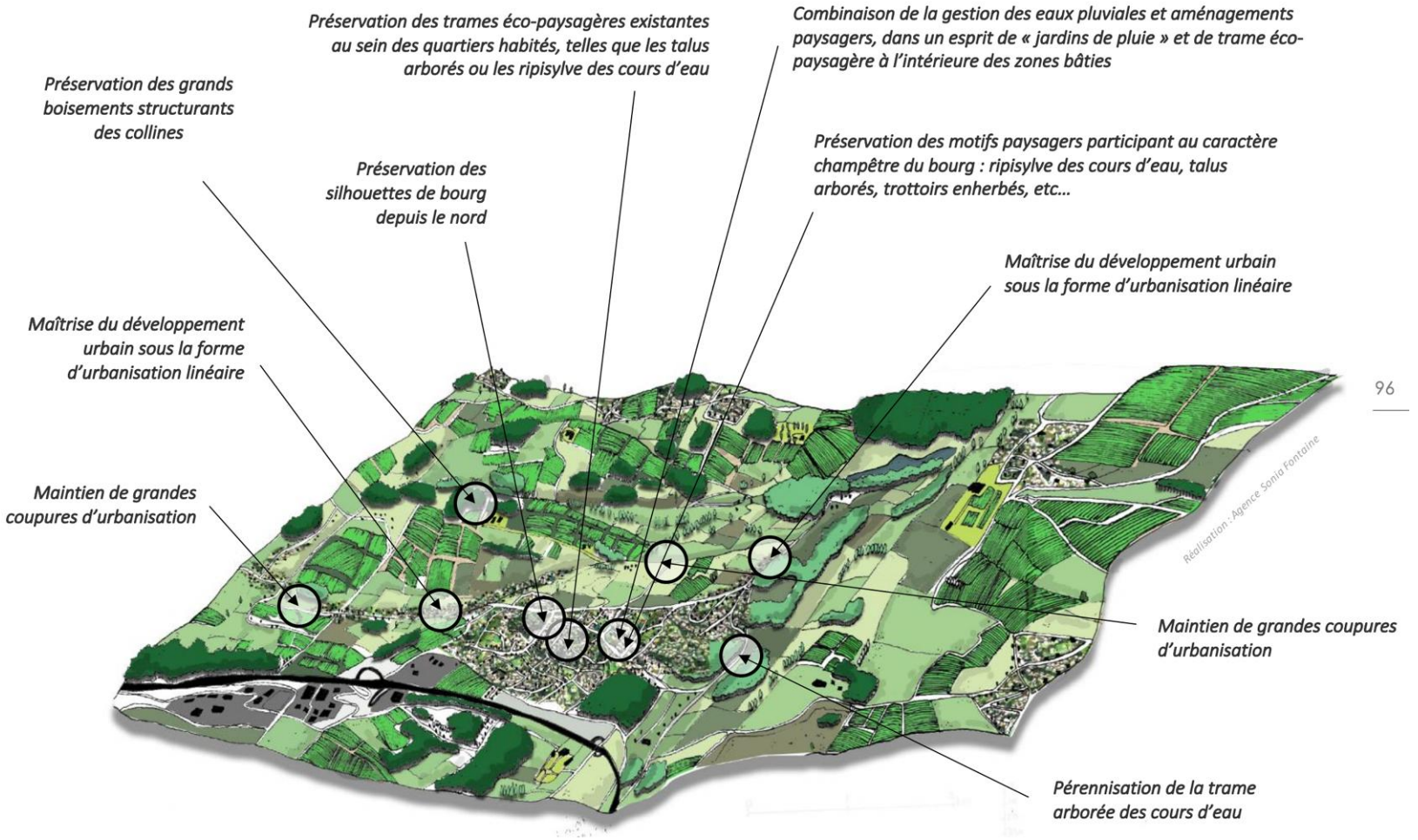
La commune présente une diversité de paysages (collines boisés et viticoles, vallons humides et zones urbanisées associant tissus bâtis pavillonnaires et motifs paysagers champêtres).
Des espaces de gestion des eaux de pluie souvent artificialisés méritent d'être traités selon une approche plus intégratrice 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



Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213302938-20250703-DEL2025_27-DE

Enjeux identifiés pour le paysage et le patrimoine

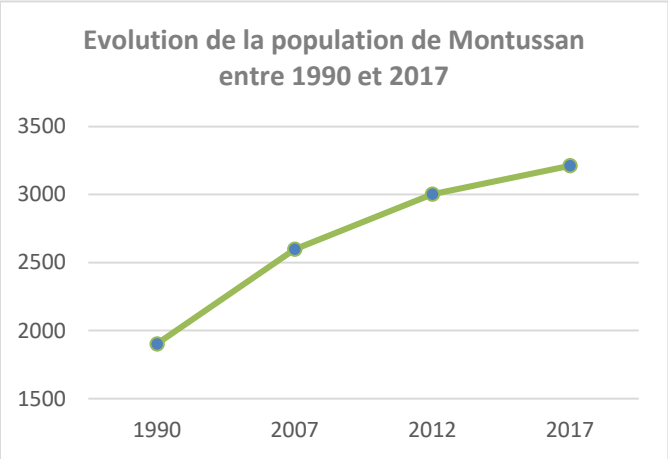
- **La préservation des trames éco-paysagères au sein des quartiers habités, et des motifs paysagers participant au caractère champêtre du bourg (talus arborés, ripisylve des cours d'eau)**
- **La préservation des grands boisements structurants des collines**
- **Le maintien de grandes coupures d'urbanisation**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

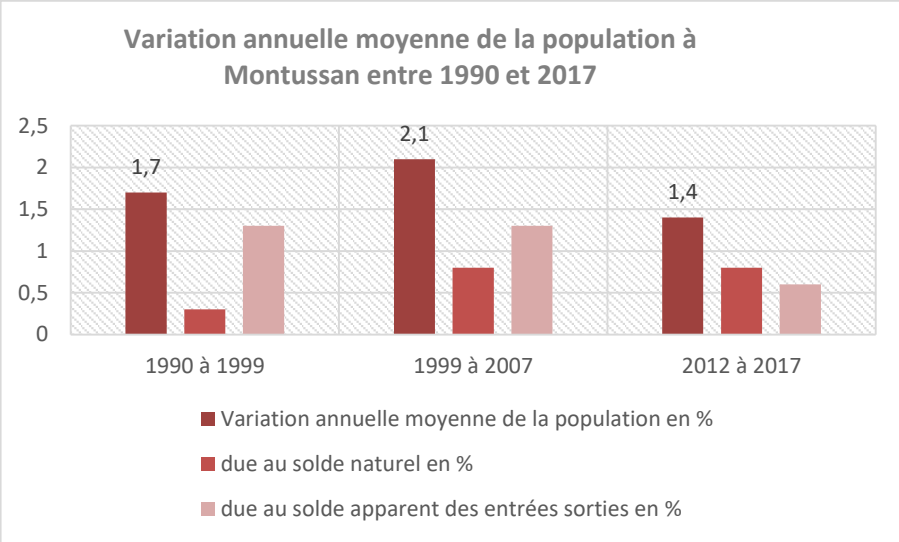


Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213302938-20250703-DEL2025_27-DE

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).

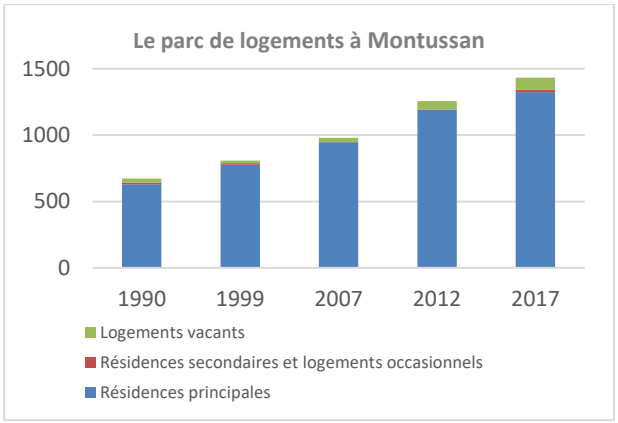




La population de Montussan en 2021 (Insee 2024) s'élève à 3 451 habitants, avec une croissance estimée à +1,9%/an entre 2017 et 2021, soit une accélération de la croissance observée sur la période la plus récente.
A noter que si le solde naturel est resté le même (0,8%), le solde migratoire a lui augmenté (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)

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213302938-20250703-DEL2025_27-DE



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.**

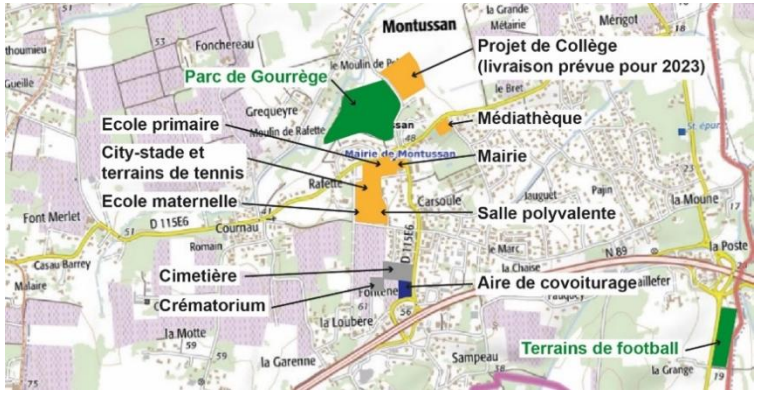
Concernant la dynamique de construction et le marché immobilier, environ 40 logements construits chaque année depuis 10 ans
La moyenne est ainsi de 42 permis par an sur la période 2015-2020,
Les logements collectifs représentent 28,7% de la production.

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.



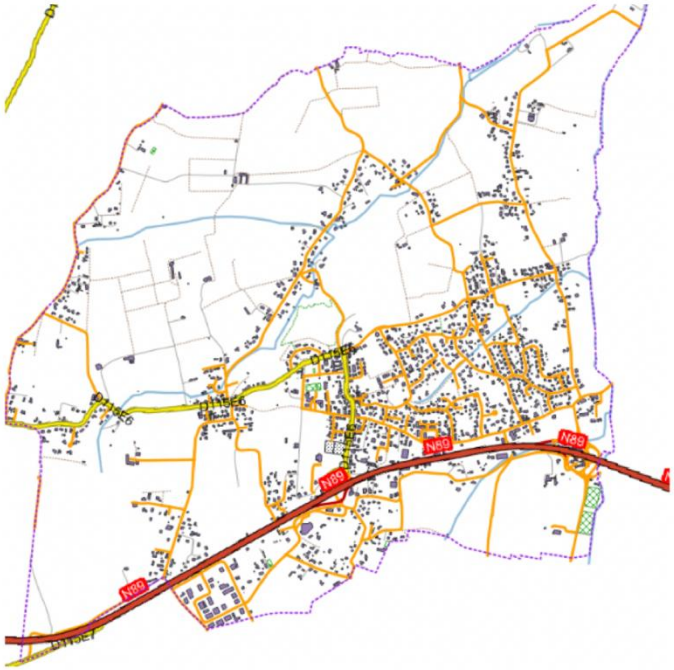
Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213302938-20250703-DEL2025_27-DE

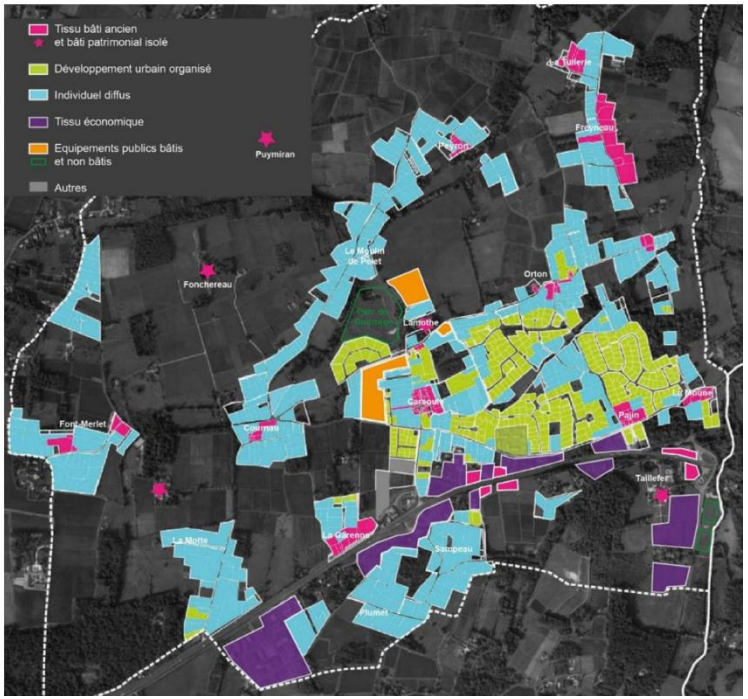
Enjeux identifiés pour la démographie, habitat et équipements

- **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.

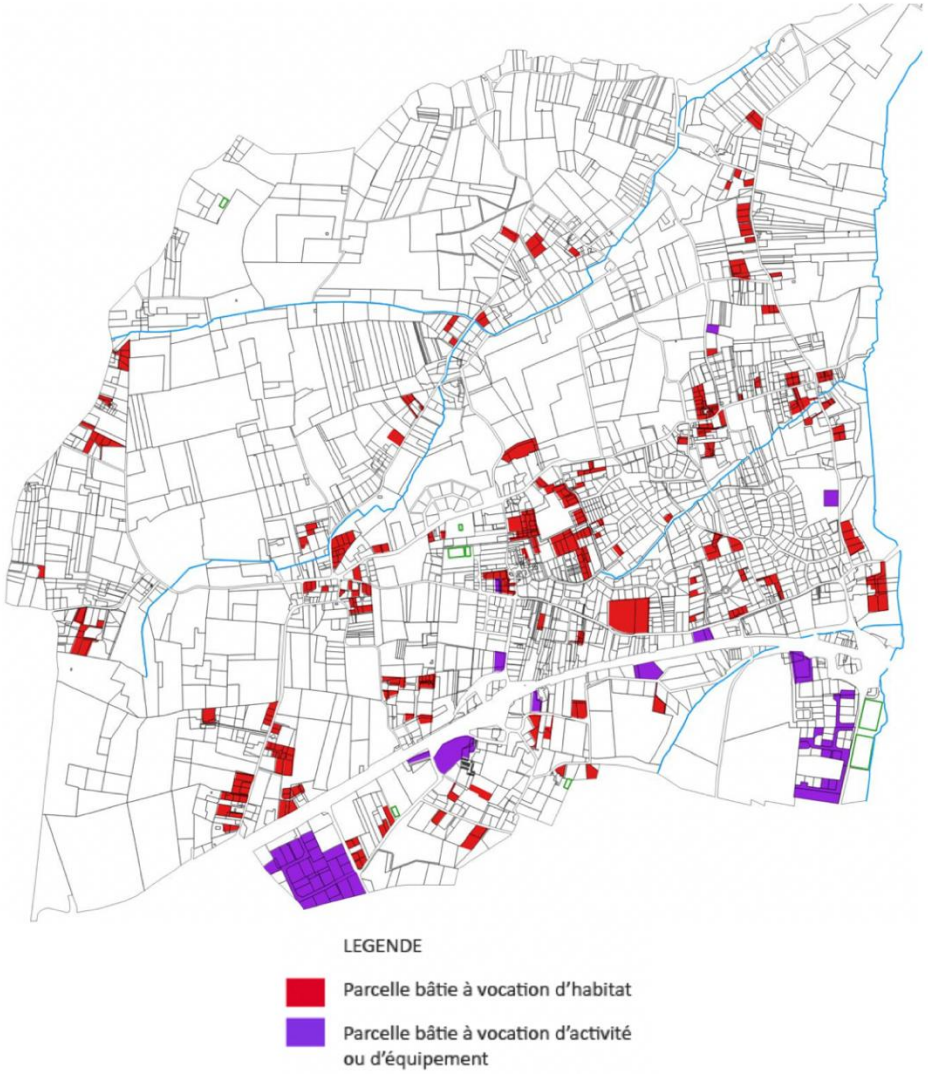


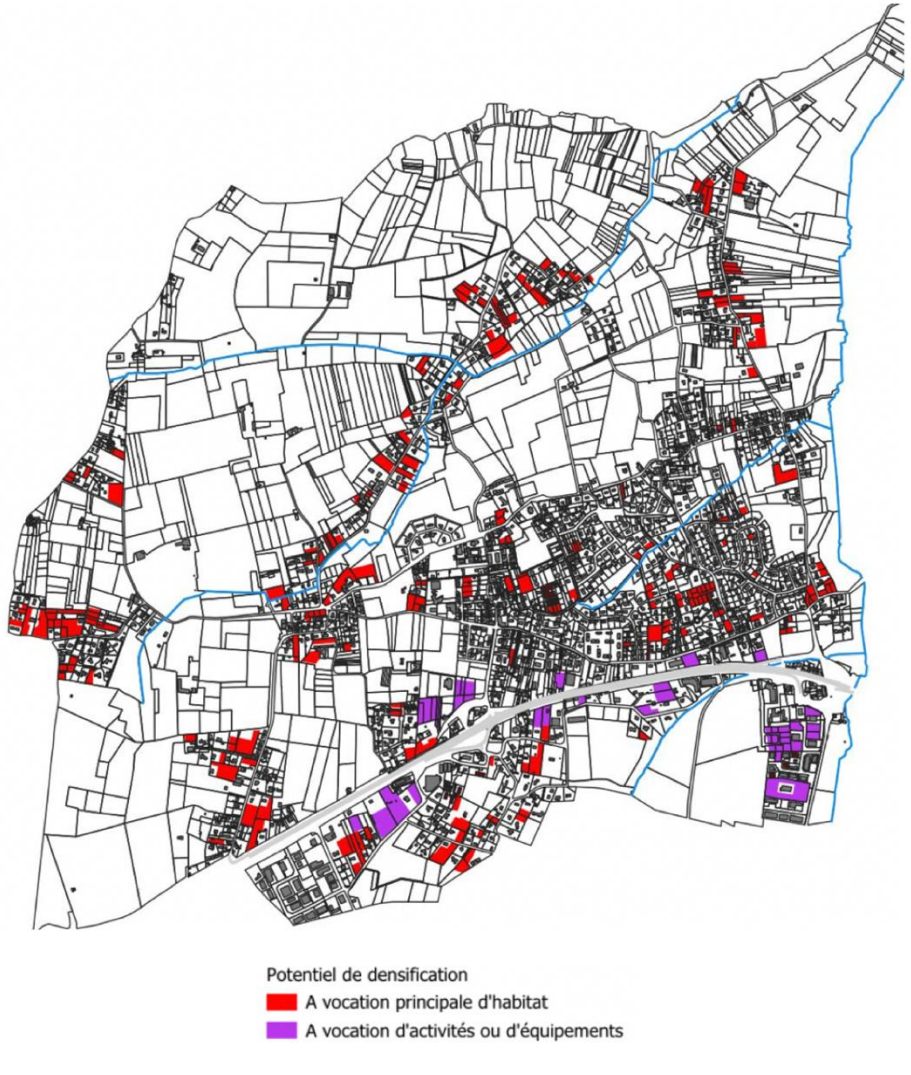


La structure urbaine correspond à celle d'un territoire attractif : fort développement pavillonnaire à partir des années 70-80, puis extensions urbaines plus encadrées ; centralité de plus en plus affirmée (avec une offre d'équipements conséquente) ; typologies de logements qui se diversifient avec

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213302938-20250703-DEL2025_27-DE

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





Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213302938-20250703-DEL2025_27-DE

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 apparait 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.**

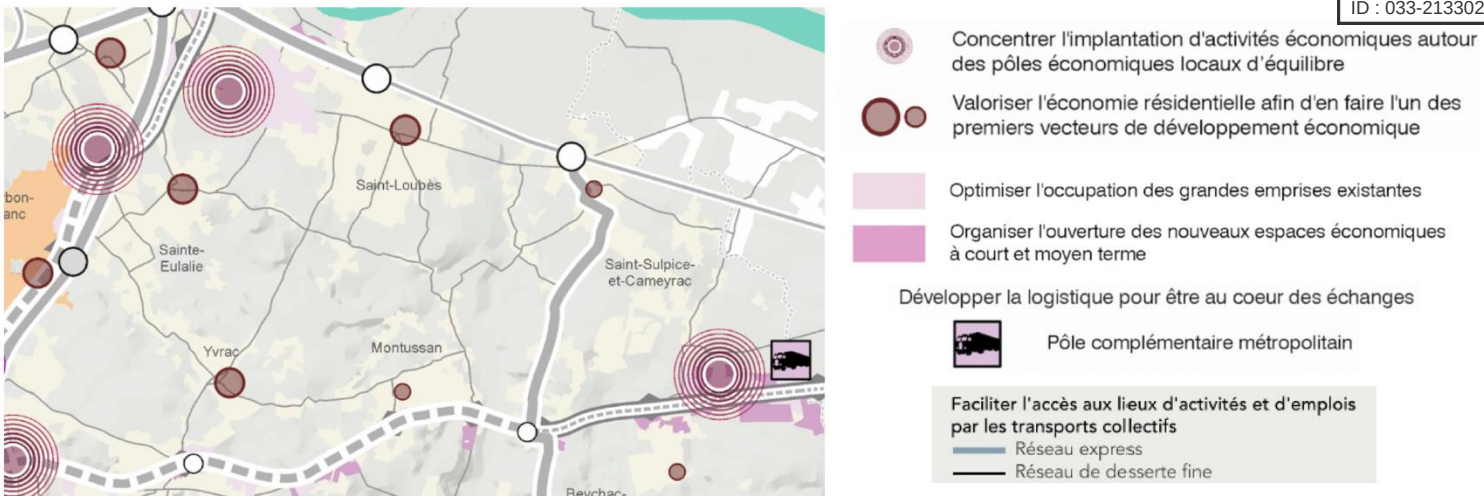
Développement économique

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.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213302938-20250703-DEL2025_27-DE



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).**

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213302938-20250703-DEL2025_27-DE

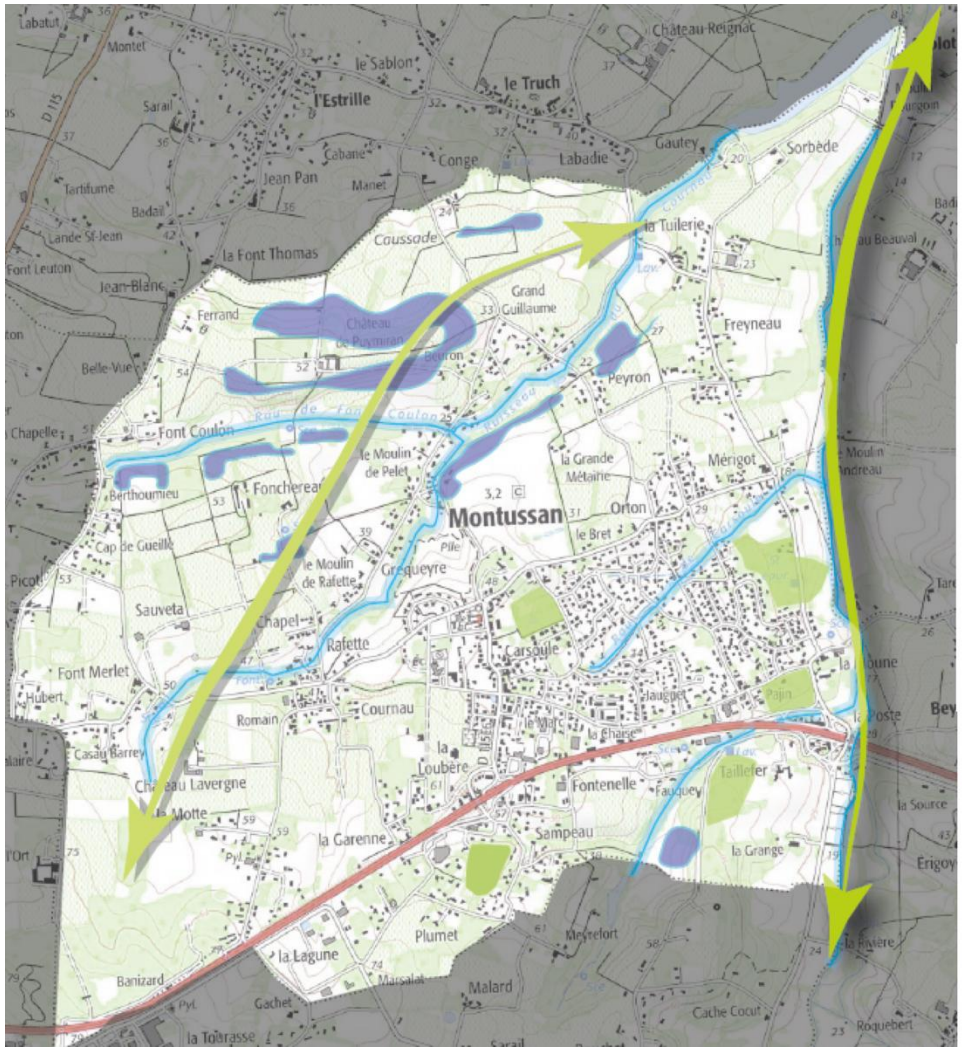
I.2.5. La synthèse du PADD

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**

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213302938-20250703-DEL2025_27-DE

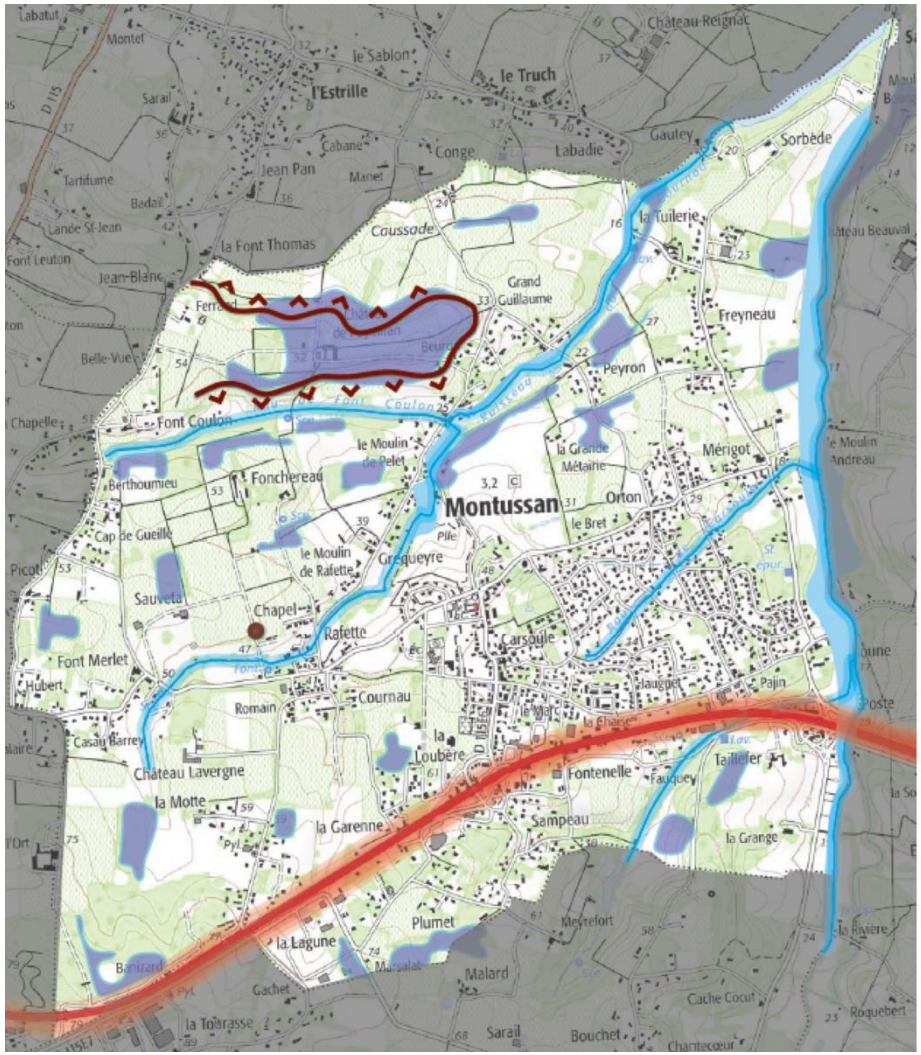
Axe 1 : Préserver les espaces naturels sensibles et les ressources



- Préserver et valoriser les abords de cours d'eau, leur ripisylve et les milieux potentiellement humides adjacents
- Eviter 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

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213302938-20250703-DEL2025_27-DE

❑ 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

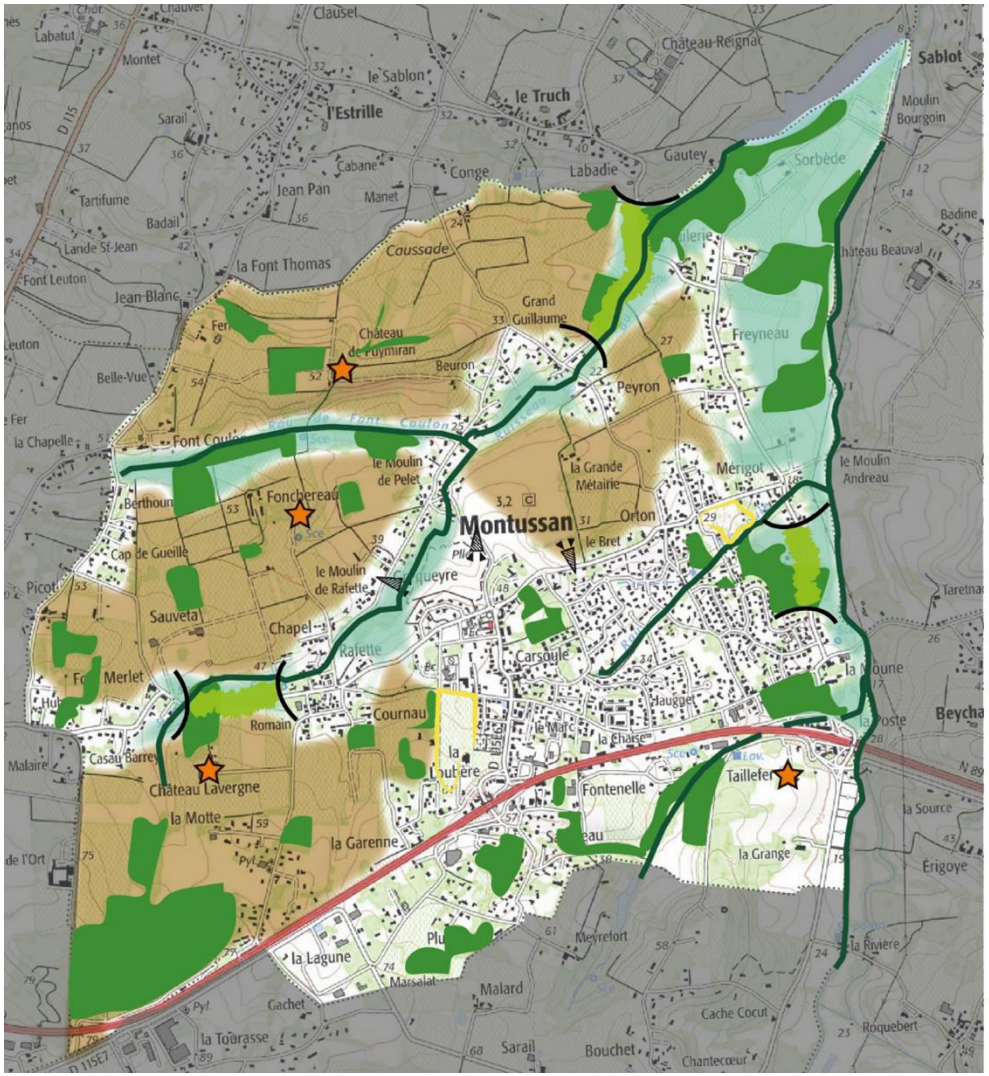
Porter une attention particulière aux espaces de mobilité des cours d'eau et aux zones d'expansion de crue lors des choix de zonage

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

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213302938-20250703-DEL2025_27-DE

❑ 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)

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213302938-20250703-DEL2025_27-DE

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.

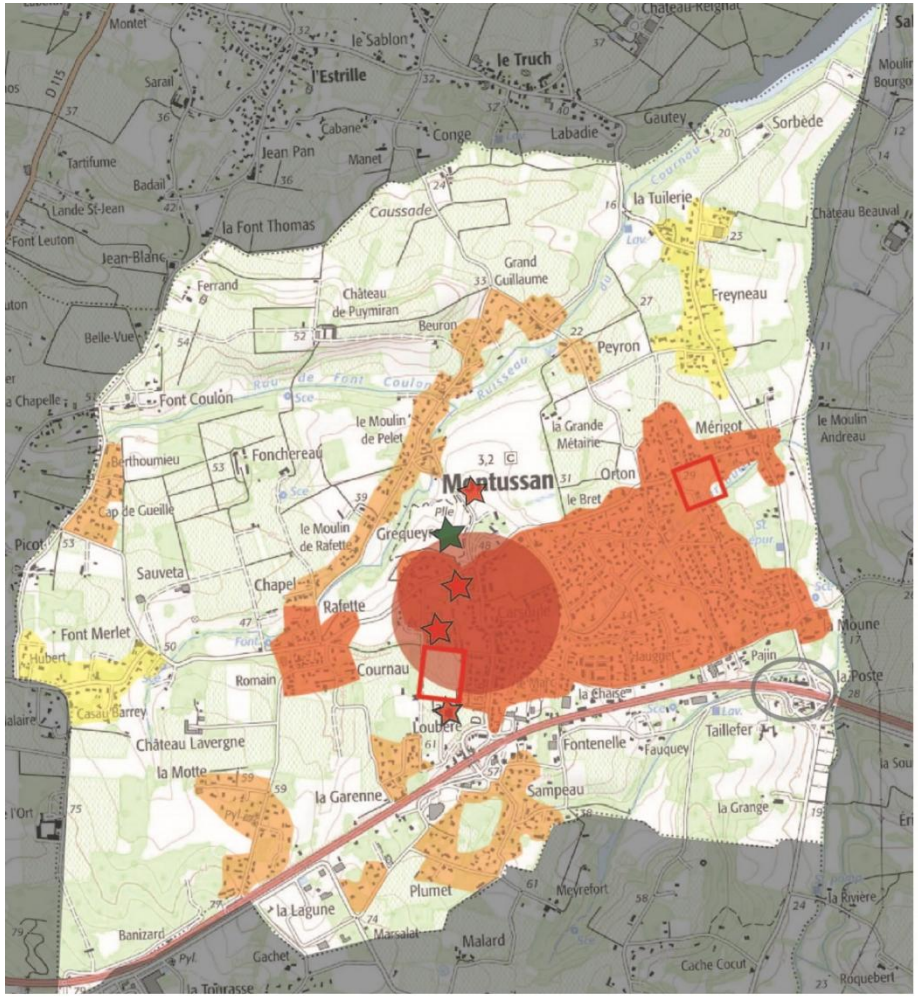
- **Poursuivre une politique au service de la mixité sociale**
  - En zone urbaine, obligation pour les opérations de respecter une part de logements locatifs sociaux, variable selon leur dimension
  - En zone 1AU, une part minimum de 60% de logements locatifs sociaux

- **Anticiper les besoins en direction des seniors**

- **Poursuivre une politique d'équipements et services à la population**

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213302938-20250703-DEL2025_27-DE

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

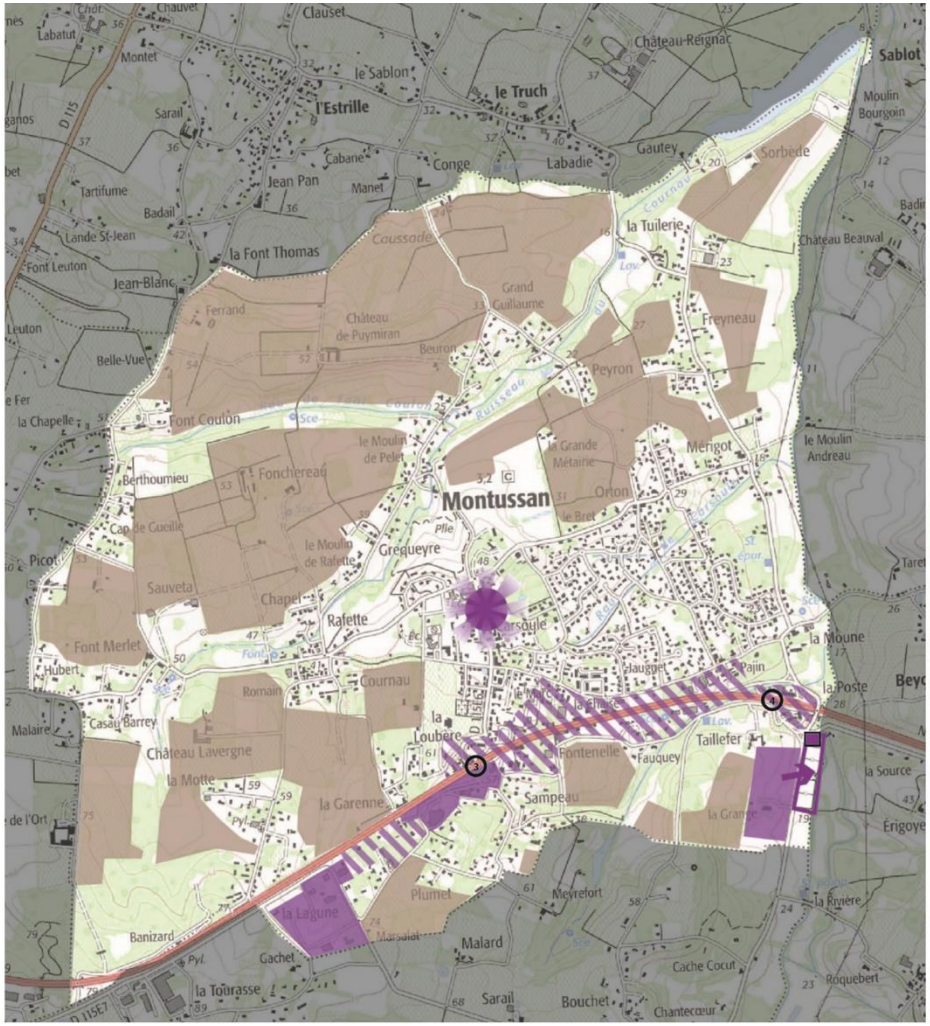
Contenir l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine en articulation avec les espaces de sensibilité écologique

Encadrer la construction (gestion du tissu urbain sans développement)

Encourager la mutation/ réhabilitation d'ensembles bâtis dégradés

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213302938-20250703-DEL2025_27-DE

❑ Axe V - Conforter les atouts économiques du territoire



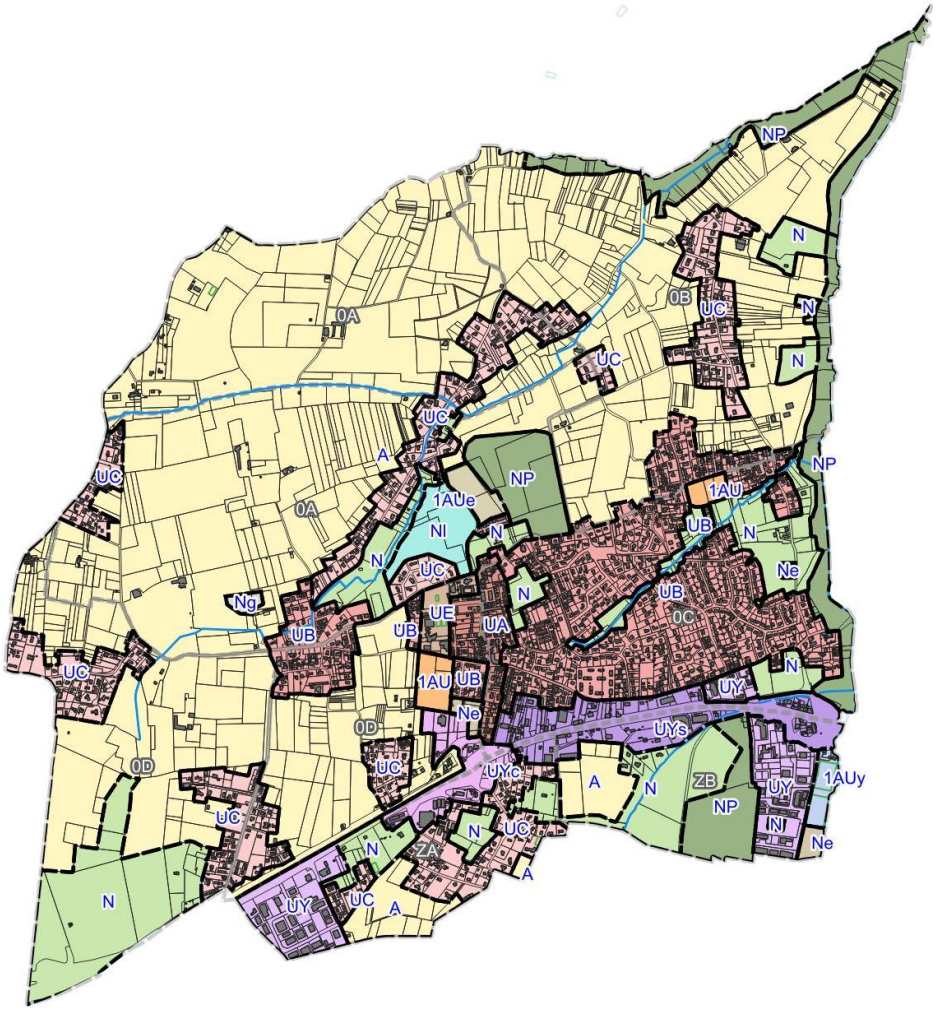
- Garantir la pérennité des activités agricoles et viticoles
- Conforter la vocation commerciale et de services du bourg
- Consolider et optimiser les zones économiques actuelles
- Disposer d'un foncier économique complémentaire à proximité de l'échangeur n°4 de la RN 89 ④
- Favoriser une mutation économique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

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213302938-20250703-DEL2025_27-DE

I.2.6. La déclinaison règlementaire 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)

- **UA - zone du centre bourg**
- **UB - zone d'extension du centre bourg et hameau de Cournau**
- **UC - zone urbaine de moindre densité**
- **UE - zone d'équipements**
- **UY - zone à usage d'activités artisanales ou industrielles, et secteurs :**
  - UYc, pôle commercial en bordure de RN.89
  - UYs, à vocation d'activités (tissu mixte d'habitations et d'activités)

Zones à urbaniser (AU)

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

Zones naturelles (N)

- **NP - zone naturelle de stricte protection**
- **N - à dominante naturelle et secteurs :**
  - Ne - équipements publics légers
  - Nl - parc de Gourrège
  - Ng - secteur à risque d'effondrement de cavité

Zones agricoles (A)

- **A - zone agricole**

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213302938-20250703-DEL2025_27-DE

Les prescriptions graphiques se superposant au zonage

Diverses prescriptions graphiques se superposent au zonage

Prescriptions

- Emplacement réservé (ER) - art. L.151-41 du CU
- Secteur avec interdiction de constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général - art. R.151-131 du CU
- Secteur comprenant une OAP
- Bâtiment identifié pour changement de destintation - art.151-11 du CU
- Eléments patrimoniaux protégés (bâti ou végétal) - art. L151-19 du CU
- Espace boisé classé (EBC) - art. 113-1 du CU
- Elément de paysage protégé pour le maintien des continuités écologiques - art. L.151-23 du CU

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213302938-20250703-DEL2025_27-DE

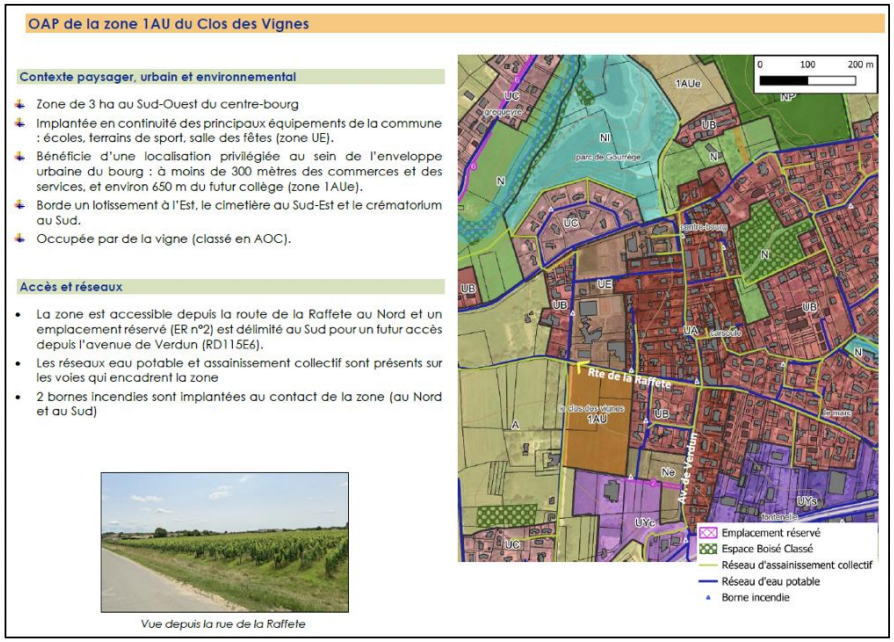
OAP sectorielle

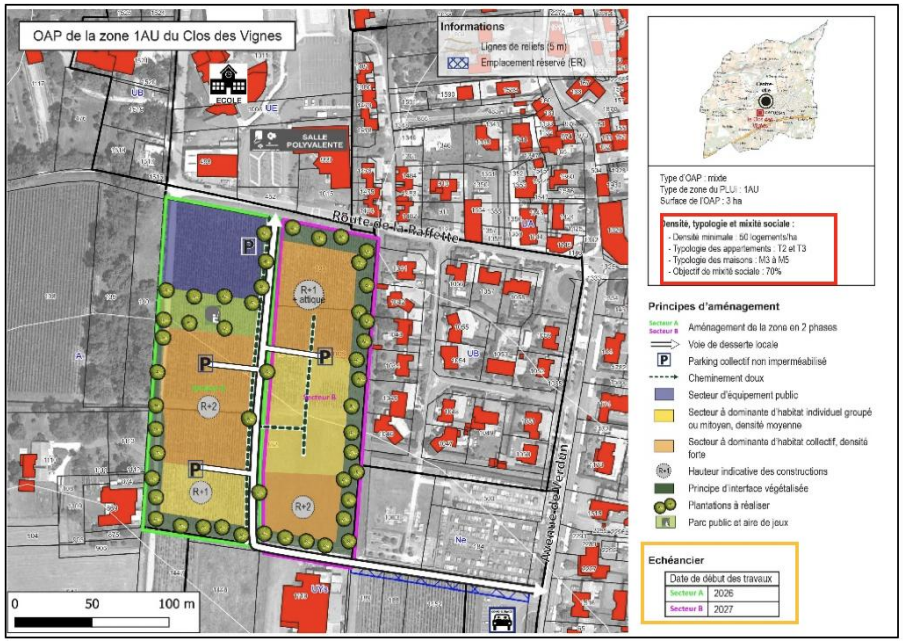
Le projet de PLU définit 2 zones 1AU à vocation d'habitat (zone 1AU du Clos des Vignes, zone 1AU de Mérigot).
Deux parcelles de zones U ont été retenues pour la mise en place d'une OAP (OAP de l'allée de la Garlande, OAP de Jauguet)

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.

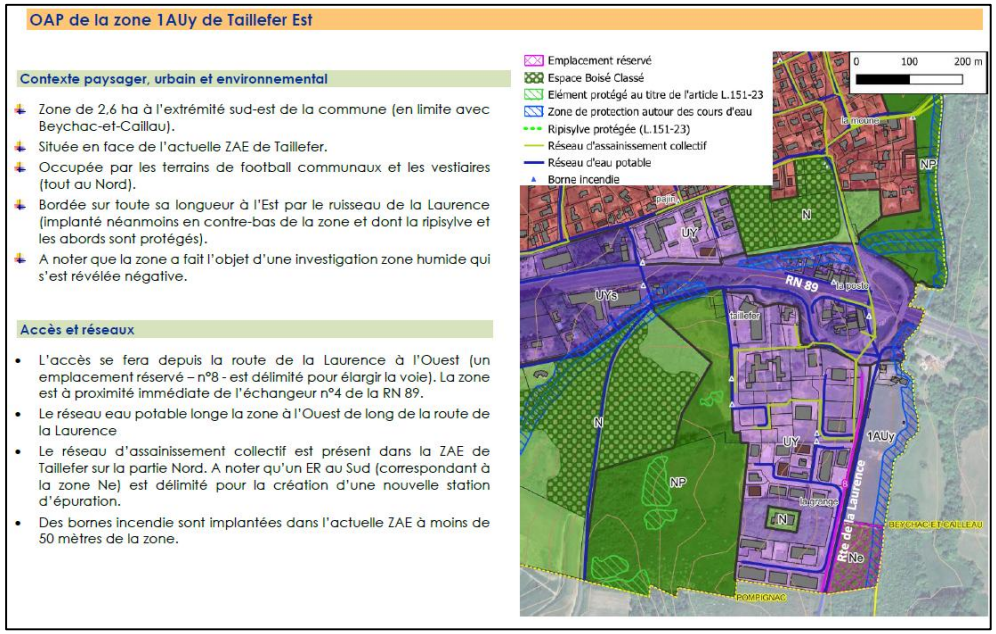
Un exemple d'OAP : la zone 1AU du Clos des Vignes

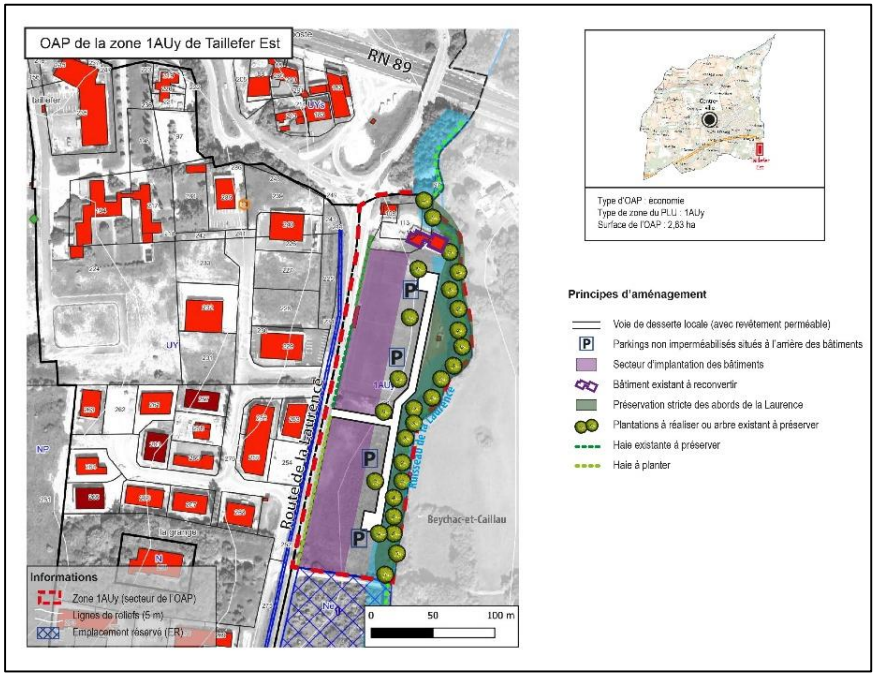




Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213302938-20250703-DEL2025_27-DE

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





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.

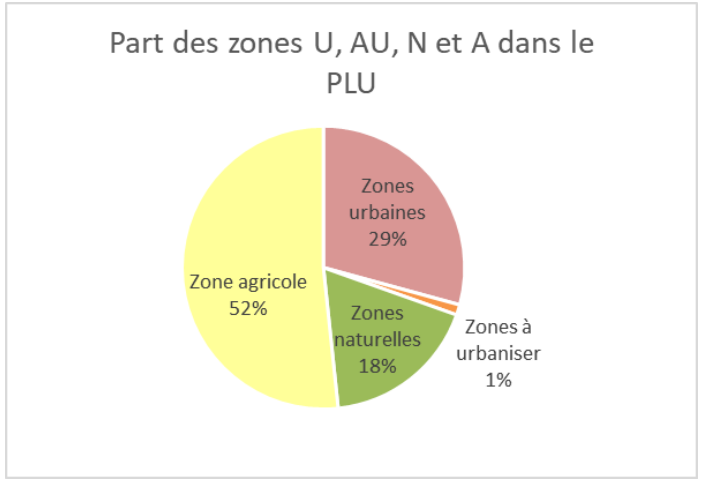
Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213302938-20250703-DEL2025_27-DE

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 du PLU	Surfaces en ha	Part de la surface totale
Zones urbaines		
UA	9,7	1,2%
UB	93,8	11,1%
UC	84,0	10,0%
UY, UYs, UYc	56,6	6,7%
UE	3,7	0,4%
Total zones U	**247,8**	**29,4%**
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	90,9	10,8%
Ne, Nl, Ng	10,8	1,3%
Total N	**151,6**	**18,0%**
Zone agricole		
A	434,8	51,5%
Total A	**434,8**	**51,5%**
Total PLU	**844,3**	

- **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 435 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 151,6 ha ; environ18 % de la superficie globale du territoire. Les espaces naturels concernent principalement ont le réseau hydrographique et les principaux boisements.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213302938-20250703-DEL2025_27-DE

En comparaison avec le PLU de 2007

PLU 2025	Surfaces en ha	PLU 2007	Surfaces en ha	Différentiel 2024/2007
Zones urbaines		Zones urbaines		
UA	9,7	UA	12,2	- 2,5
UB	93,8	UB	22,6	+ 71,2
UC	84,0	UC	68,9	+ 15,2
		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	**247,8**	**Total zones U**	**209,4**	+ 38,4
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	257,8	Total U et AU	280,4	**- 22,6**
Zones naturelles		Zones naturelles		
NP	49,9			+ 49,9
N	90,9	N et Nh	132,0	- 41,1
Ne, Nl, Ng	10,8	Np, Ns, Ng	19,4	- 8,6
Total N	**151,6**	**Total N**	**151,4**	+ 0,2
Zone agricole		Zone agricole		
A	434,8	A	411,7	+ 23,1
Total A	**434,8**	**Total A**	**411,7**	+ 23,1
Total PLU	**844,3**	**Total PLU 2007**	**843,6**	+ 0,7

- 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 **23,1 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 (AU), consommatrices d'ENAF, sont fortement réduites au PLU révisé.**

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213302938-20250703-DEL2025_27-DE

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 connait 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.

	Surfaces en ha			Potentiel de logements	Moyenne m2
Zones	Totale	Constructible	Constructible réel*		
UA	9,7	1,0	0,8	16	500
UB	93,4	6,8	6,0	86	700
UC	83,0	11,3	9,0	113	800
1AU	4,6	4,3	3,2	150	215
Total habitat	**190,7**	**23,5**	**19,1**	**365**	523

- 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 apparait 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.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213302938-20250703-DEL2025_27-DE

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 365 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 (maitrisée) 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.

	Surfaces en ha	
Zones	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**

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 hectares)			en %
Dans l'enveloppe urbaine	17,4	5,0	**22,3**	65%
Hors enveloppe urbaine	6,1	5,7	**11,8**	35%
Total	**23,5**	**10,7**	**34,1**	

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213302938-20250703-DEL2025_27-DE

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

Dans le cadre du projet de PLU à 10 ans, le volume d'ENAF en zones constructibles s'établit comme suit :

- **Le foncier disponible à vocation principale d'habitat correspondant à des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers s'établit à 8,9 ha.**
- **Il est de 6,1 ha concernant le foncier disponible pour les activités et les équipements.**
- **Il s'établit ainsi à un total global de 14,9 ha.**
- **Le projet de PLU révisé s'avère ainsi inférieur à 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 collège** 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 collège correspond à 2,8 ha de terrains agricoles et constitue ainsi plus de 18% de la consommation d'ENAF de la commune.**

	Surfaces en ha		dont
Zones	Totale	Constructible	Conso NAF
UA	9,7	1,0	-
UB	93,5	6,8	1,6
UC	83,3	11,3	2,9
1AU	4,6	4,3	4,3
Total habitat	**191,2**	**23,5**	**8,9**
UY	56,6	6,2	3,3
1AUy	2,6	1,8	-
Total économie	**59,2**	**8,0**	**3,3**
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**	**34,2**	**14,9**

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.**

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213302938-20250703-DEL2025_27-DE

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

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.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213302938-20250703-DEL2025_27-DE

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 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213302938-20250703-DEL2025_27-DE

Chapitre II Sommaire du rapport de présentation

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213302938-20250703-DEL2025_27-DE

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 PLU 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 85
II.3.2.1. Le risque sismique 85
II.3.2.2. Le risque termites 87
II.3.2.3. Le risque radon 87
II.3.2.4. Le moustique tigre 88
II.3.3. Les arrêtés de reconnaissance de catastrophes naturelles 88
II.3.4. Les risques technologiques 89
II.3.4.1. Le risque « rupture de barrage » 89
II.3.4.2. Le risque « exposition au plomb » 89
II.3.4.3. Le transport de matières dangereuses 90
II.3.4.4. Les installations classées 90
II.3.4.5. Les risques miniers 90
II.3.4.6. Les sites et sols pollués 90
SYNTHESE RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES 92

Chapitre III Les paysages et le patrimoine 93

III.1. Les grands traits des paysages 94
III.1.1. La perception paysagère d'ensemble : une imbrication des différents types d'occupations des sols 94

III.2. Les unités paysagères 96
III.2.1. Unité paysagère 1 : Les paysages du cœur habité de Montussan UP1 98
III.2.2. Unité paysagère 2 : les paysages de collines et plateau cultivés et boisés UP2 100
III.2.3. Unité paysagère 3 : les paysages de vallons prairiaux et boisés UP3 101
III.2.4. Les enjeux paysagers 102

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213302938-20250703-DEL2025_27-DE

III.3. Le patrimoine 103
III.3.1. Les protections patrimoniales 103
III.3.1.1. Le site inscrit du château de Puymiran 103
III.3.1.2. Les protections au titre de l'archéologie 103
III.3.2. Le patrimoine bâti et paysager de Montussan 105
SYNTHESE PAYSAGES ET PATRIMOINE 107

Chapitre IV Le développement urbain et la mobilité 108

IV.1. Développement urbain et typologies d'organisation du bâti 109
IV.1.1. L'analyse du développement urbain 109
IV.1.1.1. Un territoire rural… 109
IV.1.1.2. … devenu périurbain 110
IV.1.2. Les typologies d'organisation du bâti 111
IV.1.2.1. Le tissu ancien 112
IV.1.2.2. Les développements urbains organisés 113
IV.1.2.3. L'individuel diffus 114
IV.1.2.4. Le tissu économique 115
IV.1.2.5. Les équipements publics bâtis et non bâtis 116

IV.2. La consommation foncière et le potentiel de densification 117
IV.2.1. La consommation foncière sur la commune période 2011-2021 117
IV.2.1.1. La méthodologie mise en œuvre 117
IV.2.1.2. La vocation des espaces consommés 120
IV.2.1.3. La nature des espaces consommés 122
IV.2.2. Le potentiel de densification de l'enveloppe urbaine 124
SYNTHESE DEVELOPPEMENT URBAIN ET CONSOMMATION FONCIERE 126

IV.3. Les transports et la mobilité 127
IV.3.1. L'armature des infrastructures de transport routier 127
IV.3.1.1. La RN.89 127
IV.3.1.2. Les voies intercommunales structurantes et voies communes 129
IV.3.1.3. La sécurité des déplacements 130
IV.3.2. Le développement des transports collectifs 130
IV.3.2.1. La desserte ferroviaire 131
IV.3.2.2. Le réseau de bus Modalis 131
IV.3.2.3. Les orientations du SCOT 132
IV.3.3. Les déplacements doux 133
IV.3.4. Le stationnement 137
SYNTHESE TRANSPORTS ET MOBILITES 138

Chapitre V Démographie et habitat 139

V.1. La démographie 140
V.1.1. L'évolution de la population 140
V.1.1.1. Une croissance démographique toujours dynamique mais en légère décélération 140
V.1.1.2. Une population familiale et active 143
V.1.2. Les caractéristiques des ménages 145
V.1.2.1. Une baisse de la taille moyenne des ménages 145
V.1.2.2. Des indicateurs de revenus plutôt favorables 146

V.2. L'habitat 146
V.2.1. Les composantes du parc de logements et les dynamiques récentes 146
V.2.1.1. Un doublement du parc de logements en 30 ans, très majoritairement composé de résidences principales 146
V.2.1.2. Un parc toujours principalement constitué de maisons mais avec une forte hausse du nombre d'appartements depuis 2007 149
V.2.2. Les caractéristiques des résidences principales et de leur occupation 149
V.2.2.1. Une offre locative qui progresse 149
V.2.2.2. Une offre locative sociale réduite 150
V.2.3. Les enjeux de requalification du parc existant 151
V.2.4. La dynamique de construction et le marché immobilier 152
V.2.4.1. Environ 40 logements construits chaque année depuis 10 ans 152
V.2.4.2. Situation au regard des prévisions du SCOT 153
V.2.4.3. Des transactions et des prix révélant une certaine attractivité du territoire mais masquant un double-marché 153
V.2.5. Les besoins spécifiques en logement 154
V.2.5.1. Le logement d'urgence et l'accueil de personnes en difficulté sociale 154
V.2.5.2. Les besoins des personnes âgées 155
V.2.5.3. Les gens du voyage 155

V.3. L'organisation de l'offre de services 159
V.3.1. Les équipements et services publics 159
V.3.1.1. Les équipements et services publics de caractère général 159
V.3.1.2. Equipements scolaires, enfance, jeunesse 159
V.3.1.3. Les équipements culturels sportifs et de loisirs 160
V.3.1.4. Equipements sociaux et de santé 162
V.3.2. Les équipements et services de collecte et traitement des déchets 162
V.3.3. La couverture numérique 163
Le Schéma Directeur Territorial d'aménagement Numérique du département de la Gironde 163
SYNTHESE DEMOGRAPHIE, HABITAT ET SERVICES 165

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213302938-20250703-DEL2025_27-DE

Chapitre VI Le développement économique _____ 166

VI.1. Le contexte économique au sein de la CdC des Rives de la Laurence_ _____ 167

VI.2. La population active et les emplois _____ 168

VI.2.1. La population active à Montussan _____ 168

VI.2.1.1. Un taux d'activités et d'emplois élevé _____ 168

VI.2.1.2. Une grande mobilité à fins d'activités au sein du territoire métropolitain élargi _____ 169

VI.2.2. Les emplois offerts sur la commune _____ 170

VI.2.3. Des emplois concentrés dans la sphère présentielle _____ 171

VI.3. Les grandes filières présentes _____ 172

VI.3.1. Industrie, artisanat, commerces et services _____ 172

VI.3.2. La viticulture et l'agriculture _____ 175

SYNTHESE ECONOMIE _____ 177

ANNEXES _____ 178

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213302938-20250703-DEL2025_27-DE

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 _____ 38
I.2.3.1. Délimitation des zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat, commerces et services _____ 39
I.2.3.2. La réponse spécifique apportée à l'exigence de mixité sociale dans les zones à vocation d'habitat _____ 63
I.2.3.3. Les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'équipements _____ 65
I.2.3.4. Les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'activités industrielles, artisanales et commerciales _____ 66
I.2.4. Motif de la délimitation des zones naturelles et agricoles – Justification des dispositions réglementaires _____ 74
I.2.4.1. Préserver le potentiel agricole : zone A _____ 74
I.2.4.2. Protéger les espaces naturels sensibles : zone NP _____ 78
I.2.4.3. Préserver les espaces naturels : zone N et secteurs de zone N _____ 79
I.2.5. Motif de la délimitation des prescriptions graphiques se superposant au zonage _____ 85
I.2.5.1. Les emplacements réservés _____ 85
I.2.5.2. Le bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination _____ 86
I.2.5.3. Le patrimoine à mettre en valeur ou requalifier _____ 87
I.2.5.4. Les Espaces Boisés Classés (EBC) _____ 89
I.2.5.5. Les éléments de paysage protégés pour le maintien des continuités écologiques _____ 91
I.2.5.6. Un principe de recul des constructions par rapport aux cours d'eau 92

I.3. Justifications des choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P) et cohérence avec le PADD _____ 94

I.3.1. L'élaboration des OAP _____ 94
I.3.2. Le contenu des OAP _____ 96
I.3.2.1. Les OAP concernant des zones 1AU à vocation d'habitat _____ 98
I.3.2.2. Les OAP concernant des parcelles de zone U à vocation d'habitat 100
I.3.2.3. L'OAP concernant la zone 1AUY à vocation économique _____ 102
I.3.2.4. L'OAP concernant la zone 1AUe à vocation d'équipement _____ 103
I.3.3. La cohérence avec le PADD _____ 105

I.4. Bilan de la délimitation des zones du PLU _____ 106

I.4.1. Les superficies des zones du document d'urbanisme _____ 106
I.4.1.1. Bilan général des zones _____ 106
I.4.1.2. Les zones du PLU à vocation d'habitat, économique et d'équipements _____ 108

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213302938-20250703-DEL2025_27-DE

I.4.1.3. Les zones du PLU à vocation naturelles et agricoles 108
I.4.2. Les capacités en logements des zones ouvertes à l'urbanisation dans le cadre du projet de PLU 110
I.4.2.1. L'approche des disponibilités foncières 110
I.4.2.2. Les capacités en logements du projet de PLU 111
I.4.2.3. Bilan des disponibilités foncières et des capacités en logements 113
I.4.3. Les capacités des zones à vocation économique 115
I.4.4. Bilan global des disponibilités foncières 116
I.4.5. La consommation foncière globale des espaces NAF dans le projet de PLU 117
I.4.5.1. La déclinaison de la loi climat et résilience 117
I.4.5.2. L'objectif théorique de consommation foncière d'espace NAF sur la période d'analyse du PLU 117
I.4.5.3. L'approche des disponibilités foncières en ENAF au projet de PLU révisé 118
I.4.5.4. Bilan du potentiel de consommation foncière des espaces NAF dans le projet de PLU révisé 120
I.4.6. Exposé des dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis ainsi que la limitation de consommation foncière 122
I.4.6.1. La limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers 122
I.4.6.2. Les dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis 122

Chapitre II Articulation avec les documents de rang supérieur 125

II.1. Les plans ou programmes de portée supérieure concernés 126

II.2. La compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur 126

II.2.1. Les documents traités au titre des articles L.131-4 et L.131-5 du Code de l'urbanisme 126
II.2.2. La compatibilité avec le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise 127
II.2.3. La compatibilité avec le PCAET de la CC les Rives de la Laurence 133

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 135

III.1. L'évaluation environnementale et la démarche « EVITER – REDUIRE – COMPENSER (ERC) et mise en œuvre dans le cadre de la révision du PLU 136

III.2. Sur l'air et la consommation d'énergie 137
III.2.1. Les incidences du PLU 137
III.2.1.1. Le transport routier et ferroviaire 137
III.2.1.2. La qualité des bâtiments 137
III.2.2. Les réponses du PLU 138
III.2.2.1. La promotion des modes de déplacements alternatifs aux déplacements automobiles 138
III.2.2.2. L'incitation à la rénovation urbaine et la construction de bâtiments économes en énergie 141

III.3. Sur les ressources en eau souterraine 142
III.3.1. Les incidences du PLU 142
III.3.2. Les réponses du PLU 143

III.4. Sur la ressource en eau et les milieux aquatiques 144
III.4.1. Les incidences du PLU 144
III.4.1.1. Le recueil et le traitement des eaux usées domestiques 144
III.4.1.2. La gestion des eaux pluviales 146
III.4.2. Les réponses du PLU 147

III.5. Sur les espaces agricoles et forestiers 150
III.5.1. Les incidences du PLU 150
III.5.2. Les réponses du PLU 150
III.5.2.1. Au regard de la consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers 150
III.5.2.2. Au regard de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers 152

III.6. Sur les milieux naturels d'intérêt patrimonial et la biodiversité 155
III.6.1. Les incidences du PLUi 155
III.6.1.1. Sur l'ensemble des sites Natura 2000 ZSC FR7200682 « Palus de Saint-Loubès et d'Izon » et FR7200660 « La Dordogne », 155
III.6.1.2. Sur la biodiversité (réservoirs et corridors biologiques) – dont les zones humides 164
III.6.2. Les réponses du PLU 165

III.7. Sur le cadre de vie et l'exposition des populations aux risques naturels et technologiques 169
III.7.1. Le bruit 169
III.7.1.1. Les incidences du PLU 169
III.7.1.2. Les réponses du PLU 169
III.7.2. Les risques naturels et technologiques 170
III.7.2.1. Les incidences du PLU 170
III.7.2.2. Les réponses du PLU 171

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213302938-20250703-DEL2025_27-DE

III.8. Sur le paysage et le patrimoine ____ 177
III.8.1. Les incidences du PLU ____ 177
III.8.2. Les réponses du PLU ____ 177

III.9. Analyse des incidences des zones ouvertes à l'urbanisation _ 181
III.9.1. Mesures spécifiques en lien avec les incidences du projet sur la consommation d'espaces agricoles et naturels ____ 181
III.9.2. Synthèse des zones ouvertes à l'urbanisation et définition des enjeux ____ 183

Chapitre IV Indicateurs de suivi____188

Chapitre V Méthodologie de prise en compte de l'environnement dans la révision du PLU____192

V.1. Démarche de prise en compte de l'environnement dans l'élaboration du PLU révisé____ 193

V.2. Description des méthodes d'investigations naturalistes employées (hors inventaires zones humides) ____ 194
V.2.1.1. La flore et les habitats naturels : présences et potentialités____ 195
V.2.1.2. La faune et les habitats d'espèces : présences et potentialités ___ 195
V.2.2. Description des méthodes d'inventaires zones humides employées dans les secteurs investigués ____ 197
V.2.2.1. Critère botanique ____ 198
V.2.2.2. Critère pédologique ____ 198

Annexes - Fiches de synthèse des observations terrain réalisées au droit de chaque zone de développement urbain envisagée____200