

Envoyé en préfecture le 04/07/2025

Reçu en préfecture le 04/07/2025

Publié le

ID : 033-213302938-20250703-DEL2025_27-DE

S²LOW



MONTUSSAN

Plan Local d'Urbanisme



1. RAPPORT DE PRESENTATION

Tome II : Justifications des choix et évaluation environnementale

PLU approuvé en conseil municipal le 3 juillet 2025

Jun 2025

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 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	
→	Le zonage constitue la déclinaison du zonage	
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 réglementaires	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

1.4.1.3.	Les zones du PLU à vocation naturelles et agricoles	108
1.4.2.	Les capacités en logements des zones ouvertes à l'urbanisation dans le cadre du projet de PLU	110
1.4.2.1.	L'approche des disponibilités foncières	110
1.4.2.2.	Les capacités en logements du projet de PLU	111
1.4.2.3.	Bilan des disponibilités foncières et des capacités en logements	113
1.4.3.	Les capacités des zones à vocation économique	115
1.4.4.	Bilan global des disponibilités foncières	116
1.4.5.	La consommation foncière globale des espaces NAF dans le projet de PLU	117
1.4.5.1.	La déclinaison de la loi climat et résilience	117
1.4.5.2.	L'objectif théorique de consommation foncière d'espace NAF sur la période d'analyse du PLU	117
1.4.5.3.	L'approche des disponibilités foncières en ENAF au projet de PLU révisé	118
1.4.5.4.	Bilan du potentiel de consommation foncière des espaces NAF dans le projet de PLU révisé	120
1.4.6.	Exposé des dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis ainsi que la limitation de consommation foncière	122
1.4.6.1.	La limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers	122
1.4.6.2.	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	151
III.5.2.1.	Au regard de la consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers	151
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 PLU	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

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

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 Justification des choix

I.1. Les choix retenus pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Les choix retenus pour établir le P.A.D.D. ont été guidés par le respect des objectifs du développement durable, qui visent à atteindre les objectifs suivants (article L.101.2 du code de l'urbanisme) :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville :

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques :

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

I.1.1. Méthodologie de l'élaboration du PADD

I.1.1.1. La prise en compte des orientations du SCOT

Le PLU de Montussan s'appuie sur les grands principes d'organisation du territoire et les orientations générales développés dans le cadre du SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise.

- Le projet de nature comme socle du projet d'aménagement
- Une organisation urbaine multipolaire et hiérarchisée à l'échelle métropolitaine
- Une offre urbaine de qualité, entre dynamisme métropolitain et douceur locale

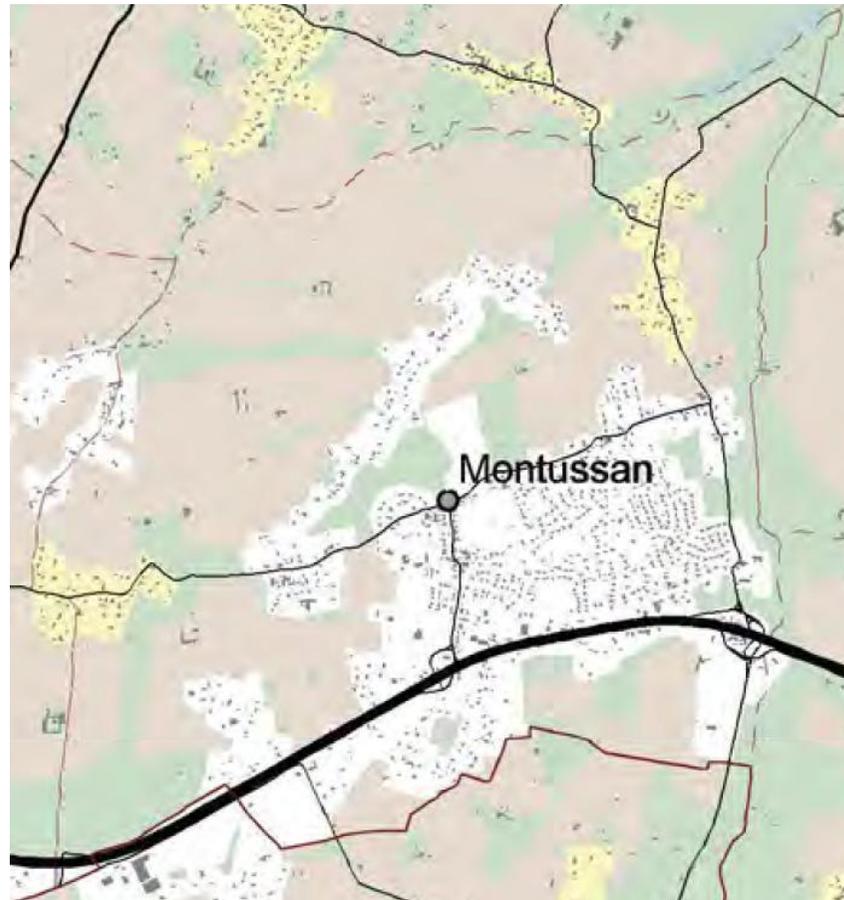
I.1.1.1.1. Le projet de nature comme socle du projet d'aménagement

Le SCOT a défini un socle d'espaces agricoles, naturels et forestiers remarquables de par leur qualité agronomique ou naturelle exceptionnelle. À ce titre, le SCOT les protège strictement de l'urbanisation.

Les espaces protégés délimités recouvrent :

- les espaces agricoles, naturels et forestiers majeurs ;
- les terroirs viticoles protégés ;
- les espaces de nature urbains.

Extrait cartographie du SCOT



Protéger le socle agricole, naturel et forestier (A)

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

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

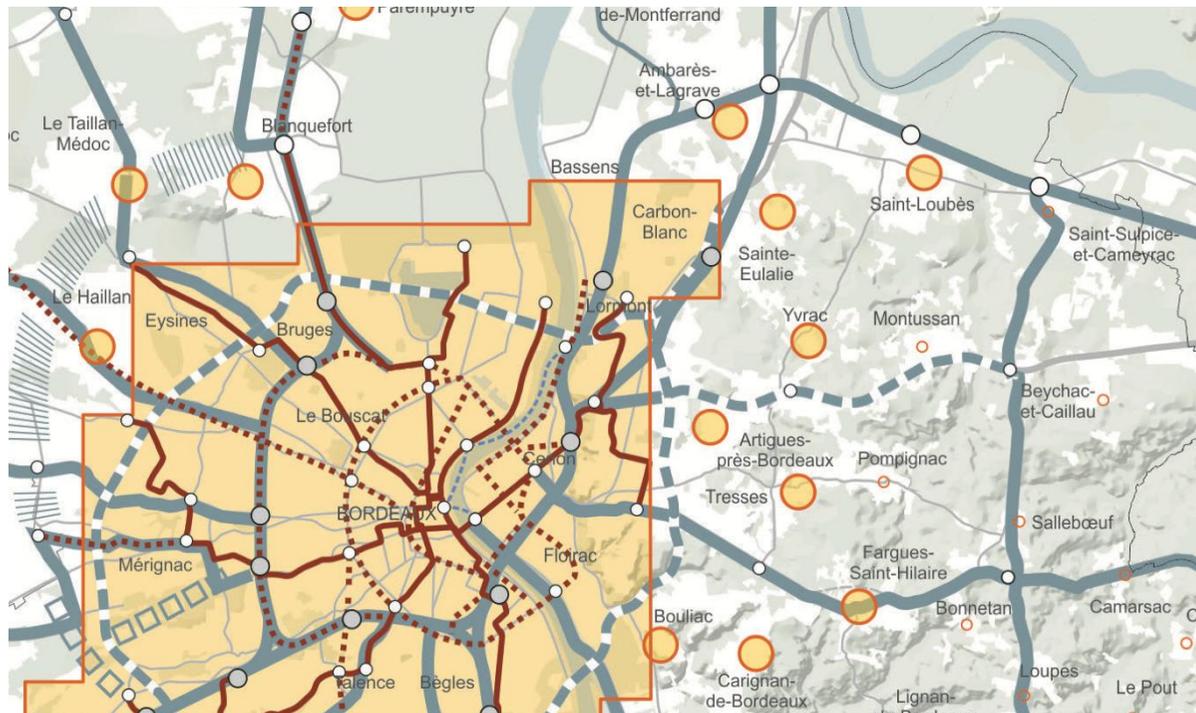
- Contenir l'urbanisation dans les enveloppes urbaines (E1)
- Encadrer l'évolution des secteurs de constructions isolées (E1)

I.1.1.1.2. Une organisation urbaine multipolaire et hiérarchisée à l'échelle métropolitaine

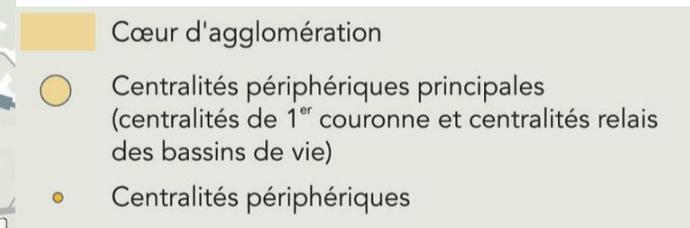
Le SCOT préconise une organisation urbaine, fondée sur trois principes complémentaires, se déclinant à l'échelle de chaque grand territoire de projets.

Cette organisation urbaine, qui s'inscrit dans la réalité de fonctionnement actuel de l'agglomération tout en prenant en compte ses potentialités, fixe comme priorité de définir les conditions d'un développement urbain maîtrisé et équilibré à l'échelle métropolitaine. Elle est complétée par des actions complémentaires :

- le centrage du développement urbain autour de l'agglomération bordelaise, afin de limiter la dispersion urbaine et rationaliser la consommation d'espace ;
- la maîtrise et la structuration des territoires périphériques autour des centralités relais déjà bien équipées, bien desservies ou qui le sont potentiellement ;
- le renforcement des centres-bourgs et des cœurs de village dans les bassins de vie.
- le développement des nœuds d'interconnexion complémentaires sur l'ensemble du territoire



Extrait carte SCOT

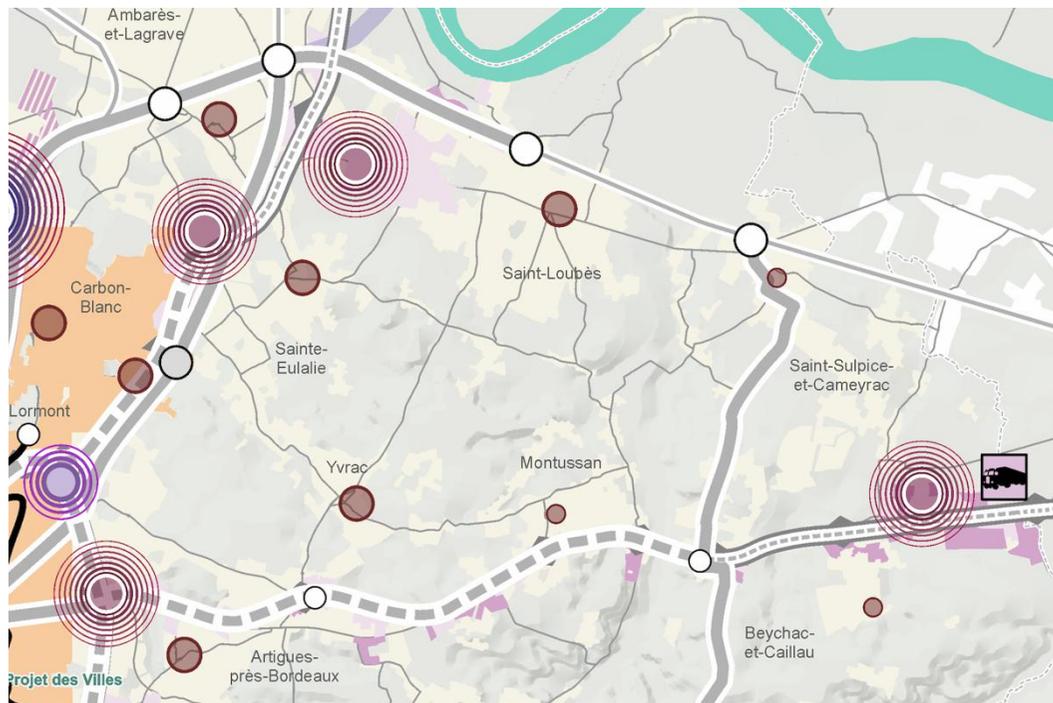


À l'échelle du territoire de l'Entre-deux-Mers, et plus précisément de la communauté de communes des Rives de la Laurence, les communes de Sainte-Eulalie, Yvrac, et Saint-Loubès constituent des communes de la couronne de centralités qui doivent être confortées pour répondre aux besoins de croissance urbaine de la métropole et doivent maintenir un niveau de croissance et/ou une dynamique urbaine relativement élevés dans un souci de rentabilité des investissements publics, notamment en matière de transports collectifs, insoutenables financièrement sans un apport significatif de nouvelles populations.

Au sein de cet ensemble la commune de Montussan constitue une centralité secondaire qui doit réunir à la fois les conditions d'une offre de services et les conditions de développement des nœuds d'interconnexion complémentaires sur l'ensemble du territoire.

Au plan du développement économique

Au plan du développement économique, le SCOT fixe l'ambition de promouvoir l'activité économique au cœur de tous les territoires. Concernant le secteur élargi de la CdC des Rives de la Laurence, il s'agit d'intensifier l'emploi autour d'un maillage de grands parcs d'activités artisanales et productives et de concentrer l'implantation d'activités économiques autour des pôles économiques locaux d'équilibre.



- 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

Extrait carte SCOT - « La métropole active »

- Ainsi la commune de **Sainte-Eulalie** constitue un pôle d'équilibre, qui relève préférentiellement d'une logique commerciale et qui a vocation à être conforté dans une logique de mixité fonctionnelle, et le développement d'activités productives en fonction des opportunités.

- Les communes de **Beychac-et-Cailleau et Saint-Loubès** constituent 2 **pôles économique d'équilibre locaux** proposant une offre immobilière répondant en priorité aux besoins locaux, qui ont vocation à proposer une offre immobilière « économique » répondant en priorité aux besoins locaux ; et en lien avec le développement de centres de services à destination des salariés.
- A noter que le **site de Beychac-et-Cailleau**, constitue un pôle complémentaire en terme d'offre logistique sur l'aire métropolitaine (offre qui s'appuie sur un réseau de sites logistiques existants qu'il s'agit de conforter dans une logique de sobriété foncière).
- **Enfin l'orientation concernant la commune de Montussan est de valoriser l'économie résidentielle afin d'en faire l'un des vecteurs de développement économique.**

I.1.1.2. La démarche de construction du PADD du PLU

La construction des orientations du PADD s'est faite dans le cadre des ateliers de travail participatif avec les élus et les habitants.

Ateliers organisés avec les élus et la population :

- Atelier scénarios du PADD avec les élus le 15 octobre 2021
- Atelier PADD avec les élus le 23 février 2022
- Atelier sur le PADD avec la population en présence des élus, le 16 mars 2022

Complétés par des réunions d'échange :

- 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

I.1.2. Les orientations du PADD - Les espaces naturels sensibles et les ressources

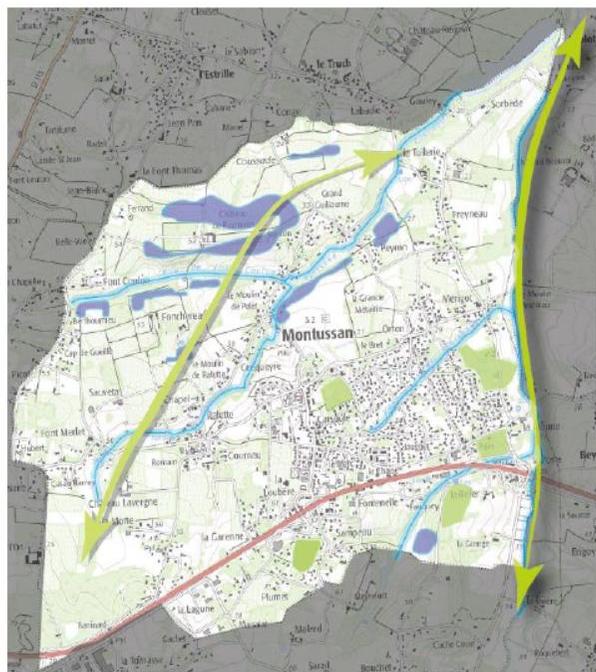
I.1.2.1. Rappel des enjeux du diagnostic et corrélation avec les orientations du PADD

DIAGNOSTIC ET ENJEUX IDENTIFIES	GRANDS AXES DU PADD	ORIENTATIONS DU PADD
<p>Diagnostic</p> <p>Un réseau hydrographique marqué par la présence de la Laurence et 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.</p> <p>Des aquifères semi-profonds 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).</p> <p>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.</p> <p>Des milieux humides qui jouent un rôle d'épandage des eaux et de régulation : vallée de la Laurence et affluents, prairies humides.</p> <p>Un espace agricole vivace participant à l'identité paysagère du territoire.</p> <p>Un territoire particulièrement sensible aux phénomènes de ruissellement des eaux pluviales.</p> <p>Enjeux identifiés</p> <p>Préservation des abords des cours d'eau, leur ripisylve, ainsi que des milieux humides adjacents.</p> <p>Rationalisation de la ressource en eau potable.</p> <p>Conformité de la station d'épuration communale et des dispositifs d'assainissement autonome.</p> <p>Protection des continuités écologiques et préservation des éléments paysagers (haies, boisements) afin de lutter contre le phénomène d'érosion des sols.</p> <p>Intégrer la sensibilité aux risques pour les aménagements envisagés dans des zones à enjeux.</p>	<p style="text-align: center;">AXE I</p> <p style="text-align: center;">Préserver les espaces naturels sensibles et les ressources et réduire la vulnérabilité des habitants face aux risques</p>	<p>1. Assurer une gestion raisonnée de la ressource en eau</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'alimentation en eau potable • La qualité des eaux superficielles <p>2. Pérenniser les conditions de maintien de la biodiversité</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver les continuités écologiques • Assurer la pérennité des zones humides <p>3. Réduire la vulnérabilité des habitants aux risques,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Intégrer les risques inondation et ruissellement des eaux pluviales • Prendre en compte le risque mouvements de terrain • Se prémunir des risques technologiques et industriels et veiller à la prise en compte des nuisances sonores

I.1.2.2. Justification des choix établis dans le cadre du PADD

ORIENTATIONS DU PADD

Carte - Préservation des espaces naturels sensibles et des ressources



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

LES CHOIX ETABLIS DANS LE CADRE DU PADD

La commune de Montussan est un territoire péri-urbain présentant une urbanisation développée principalement autour du bourg et des principales voies de circulation mais qui, de par son attractivité, exerce une forte pression sur l'espace agricole. La présence de la RN89 participe au dynamisme économique de la commune mais accentue la problématique des fragmentations écologiques.

Les choix retenus dans le cadre du PLU visent privilégier la maîtrise de la pression anthropique qui s'exerce sur les espaces agricoles et naturels (notamment les prairies et les milieux humides) et de promouvoir un développement préférentiel en densification de l'existant.

LES CHOIX ETABLIS DANS LE CADRE DU PADD

L'axe considéré a pour ambition de **concilier les choix de développement et les objectifs d'une meilleure performance environnementale.**

Le développement porté par le PLU vise à **maintenir une quantité d'eau suffisante pour l'ensemble des usages du territoire** (résidentiels, industriels, agricoles, etc.) et à prendre en compte les impacts sur la gestion globale de la ressource en eau.

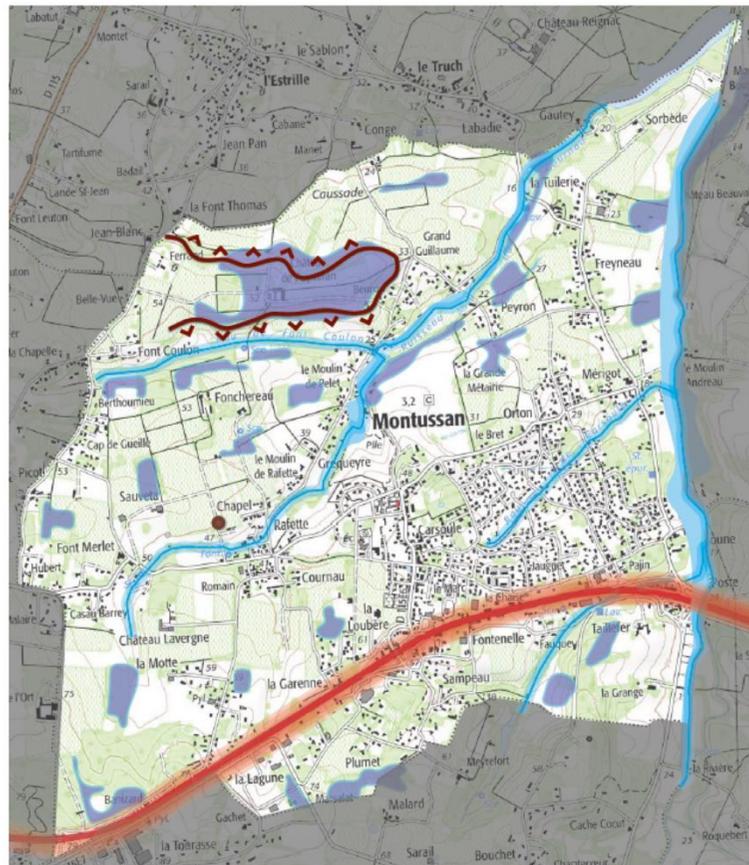
Les choix du PLU visent à projeter un **développement urbain compatible avec la ressource en eau potable** et à optimiser l'utilisation des équipements existants (adduction en eau potable, eaux usées, eaux pluviales) et visent également à permettre la diversification des techniques de traitement des eaux usées.

Les espaces naturels du territoire forment une charpente écologique structurante. Le PADD fixe de **préserver les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité.**

Par ailleurs, compte tenu de leur importance, le principe qui guidera le choix de la délimitation des zones de développement urbain sera au maximum **l'évitement des zones humides et le respect du réseau hydrographique** (préservation des berges).

ORIENTATIONS DU PADD

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

LES CHOIX ÉTABLIS DANS LE CADRE DU

Bien que le territoire ne dispose pas de Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), des zones potentiellement inondables ont été délimitées sur le territoire à l'occasion de l'élaboration du schéma de gestion et de restauration intercommunal des réseaux hydrographiques. Le territoire est également particulièrement sujet aux phénomènes de ruissellement des eaux pluviales. Plusieurs zones du territoire présentent une sensibilité particulière aux mouvements de terrain (aléa retrait-gonflement des argiles et cavité souterraine)

L'intégration des risques et des nuisances dans les choix de développement traduit la volonté d'une prise en compte des éléments connus afin de ne pas aggraver les situations.

Concernant le **risque inondation**, ne attention sera accordée aux espaces de mobilités des cours d'eau et aux zones d'expansion de crues ; et une attention particulière sera portée aux secteurs présentant un aléa ruissellement maximal.

I.1.3. La préservation du cadre de vie et la valorisation des paysages

I.1.3.1. Rappel des enjeux du diagnostic et corrélation avec les orientations du PADD

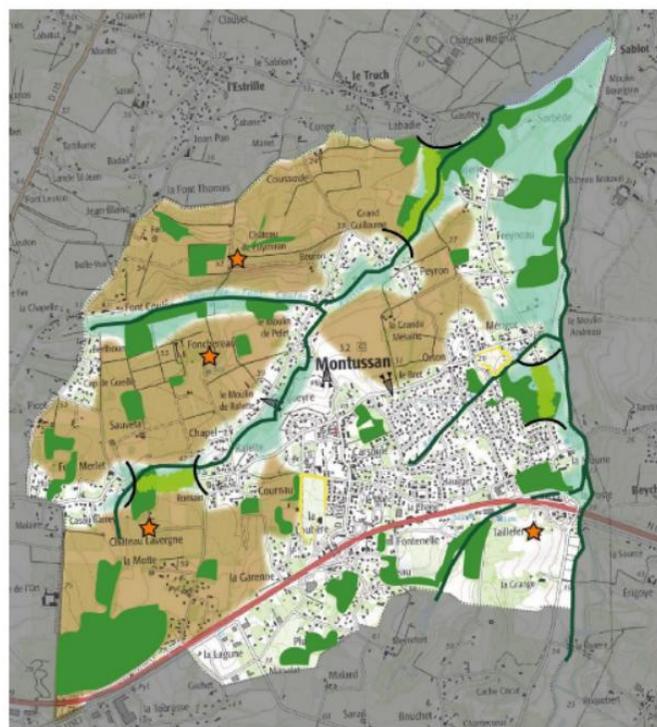
Paysage et patrimoine -DIAGNOSTIC ET ENJEUX IDENTIFIES	GRANDS AXES DU PADD	ORIENTATIONS DU PADD
<p>Diagnostic</p> <p>Une diversité de paysages (collines boisés et viticoles, vallons humides et zones urbanisées associant tissus bâtis pavillonnaires et motifs paysagers champêtres). Des espaces de gestion des eaux de pluie souvent artificialisés et qui 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</p> <p>Enjeux identifiés</p> <p>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)</p> <p>La préservation des grands boisements structurants des collines</p> <p>Le maintien de grandes coupures d'urbanisation</p> <p>La valorisation du patrimoine paysager/architectural.</p>	<p style="text-align: center;">AXE II</p> <p style="text-align: center;">Garantir la préservation du cadre de vie en protégeant et en valorisant les paysages</p>	<p>1- Préserver les caractéristiques et structures paysagères participant à la qualité du cadre de vie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Définir des limites à l'urbanisation qui permettent de pérenniser les paysages de collines et plateau • Préserver les paysages de vallons • Préserver les effets de fenêtres paysagères et points de vue • Intégrer les nouvelles constructions au contexte paysager • Préserver et valoriser la place de l'eau et du végétal au sein des espaces bâtis <p>3 - Préserver et valoriser le patrimoine bâti</p>

I.1.3.2. Justification des choix établis dans le cadre du PADD

ORIENTATIONS DU PADD

Cet axe a pour ambition de **concilier les objectifs de développement et les objectifs de préservation des structures paysagères du territoire et de qualité du cadre de vie.**

Carte - 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)

LES CHOIX ETABLIS DANS LE CADRE DU PADD

S'appuyer sur les caractéristiques et structures paysagères du territoire permet de fonder le projet d'aménagement et de développement sur des valeurs identitaires partagées qui représentent une diversité de paysages à l'échelle de la commune.

Le PLU s'attachera ainsi à préserver la **diversité des espaces naturels, agricoles et forestiers.**

Les structures paysagères liées à l'arbre seront préservées. Le maintien de coupures paysagères et de cônes de vues seront pris en compte dans les choix de développement. Le PLU portera une attention vigilante au traitement qualitatif et végétalisé des limites parcellaires ; à la gestion de l'interface entre les quartiers existants et les nouveaux quartiers, et à l'intégration des nouveaux quartiers et constructions nouvelles à une trame végétalisée et arborée à l'échelle de la commune.

La banalisation des paysages liée à une faible **intégration bâtie des constructions récentes** constitue un enjeu particulier.

Le PADD précise les réponses à mettre en œuvre dans le cadre du PLU :

- Maîtriser la qualité des constructions neuves tant en termes d'implantation, que de volumétrie ou d'aspect architectural.
- Améliorer la place de la nature et du végétal au sein des espaces bâtis
- Préserver la trame d'éléments architecturaux et végétaux existants qui forme une identité rurale ...

I.1.4. L'attractivité résidentielle du territoire

I.1.4.1. Rappel des enjeux du diagnostic et corrélation avec les orientations du PADD

Attractivité résidentielle -DIAGNOSTIC/ ENJEUX IDENTIFIES	GRANDS AXES DU PADD	ORIENTATIONS DU PADD
<p>Diagnostic</p> <p>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. Une population jeune, familiale et active, facteur de dynamique (part de retraités inférieure à la moyenne départementale et celle de la Cdc).</p> <p>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 (de l'ordre de 3%).. Un parc ancien peu représenté sur la commune, avec toutefois un parc des années 70 et même 80, concerné par un enjeu de performance énergétique. Un bon niveau d'équipements publics et une dynamique de projets (collège, extension école, équipements sportifs, nouvelle médiathèque)</p> <p>Enjeux identifiés</p> <p>Projeter les évolutions futures en terme démographiques et de l'habitat au regard des orientations du SCOT et des attentes de la commune.</p> <p>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.</p> <p>Poursuivre la diversification de l'offre de logements pour répondre aux nouveaux profils de la population.</p> <p>Prendre en compte les besoins en matière de rénovation du parc existant et d'amélioration énergétique des bâtiments.</p> <p>Accompagner dans le PLU les besoins et projets en matière d'équipements publics identifiés par la commune.</p>	<p style="text-align: center;">AXE III</p> <p style="text-align: center;">Maitriser l'attractivité résidentielle du territoire</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Traduire un projet de développement mesuré et maîtrisé 2. Développer une offre d'habitat cohérente avec les objectifs d'accueil de la population <ul style="list-style-type: none"> • Prendre en compte les besoins en logements nécessaires au maintien de la population actuelle (calcul du « point d'équilibre ») • Etablir les besoins en logements liés à l'accueil de nouveaux ménages • Approcher le besoin global en logements et en foncier 3. Tendre vers une production diversifiée de logements et un équilibre social de l'habitat <ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre l'amélioration du parc de logements, levier majeur de la transition énergétique du territoire • Diversifier les produits logement • Poursuivre une politique au service de la mixité sociale • Anticiper les besoins en direction des seniors • Poursuivre une politique d'équipements et services à la population

I.1.4.2. Justification des choix établis dans le cadre du PADD

LES CHOIX ETABLIS DANS LE CADRE DU PADD

Cet axe a pour ambition de proposer un **projet de développement respectueux du cadre quantitatif et qualitatif fixé par le SCOT, tout en appréciant**, le plus objectivement possible, **les potentialités et l'opportunité d'un développement résidentiel de la commune.**

La commune a fait le choix d'une **croissance moins soutenue que dans la période passée, avec un taux de croissance annuel de 1,5 %** ; soit une **population nouvelle attendue de 4200 habitants à horizon 2034.**

A noter que les évolutions démographiques à l'échelle du territoire de la CdC sont conformes aux prévisions du SCOT (la population enregistrée en 2021 - Insee 2024 - est de 28730 habitants pour une projection estimée au SCOT de 27 650 habitants en 2020 et 31 000 habitants en 2030).

Le besoin en logements a intégré le besoin lié au maintien de la population actuelle et celui lié à l'accueil de nouveaux ménages.

Outre l'aspect quantitatif de production de logements, les élus ont pour ambition de répondre à la **diversité des besoins en logements, pour partie en mobilisant et valorisant le bâti existant.**

En outre dans le cadre du PLU, la commune ambitionne de répondre aux attendus en matière de mixité sociale introduits par la loi SRU et de mobiliser les outils nécessaires afin de tendre progressivement vers un rattrapage en matière d'offre sociale.

I.1.5. Le développement urbain

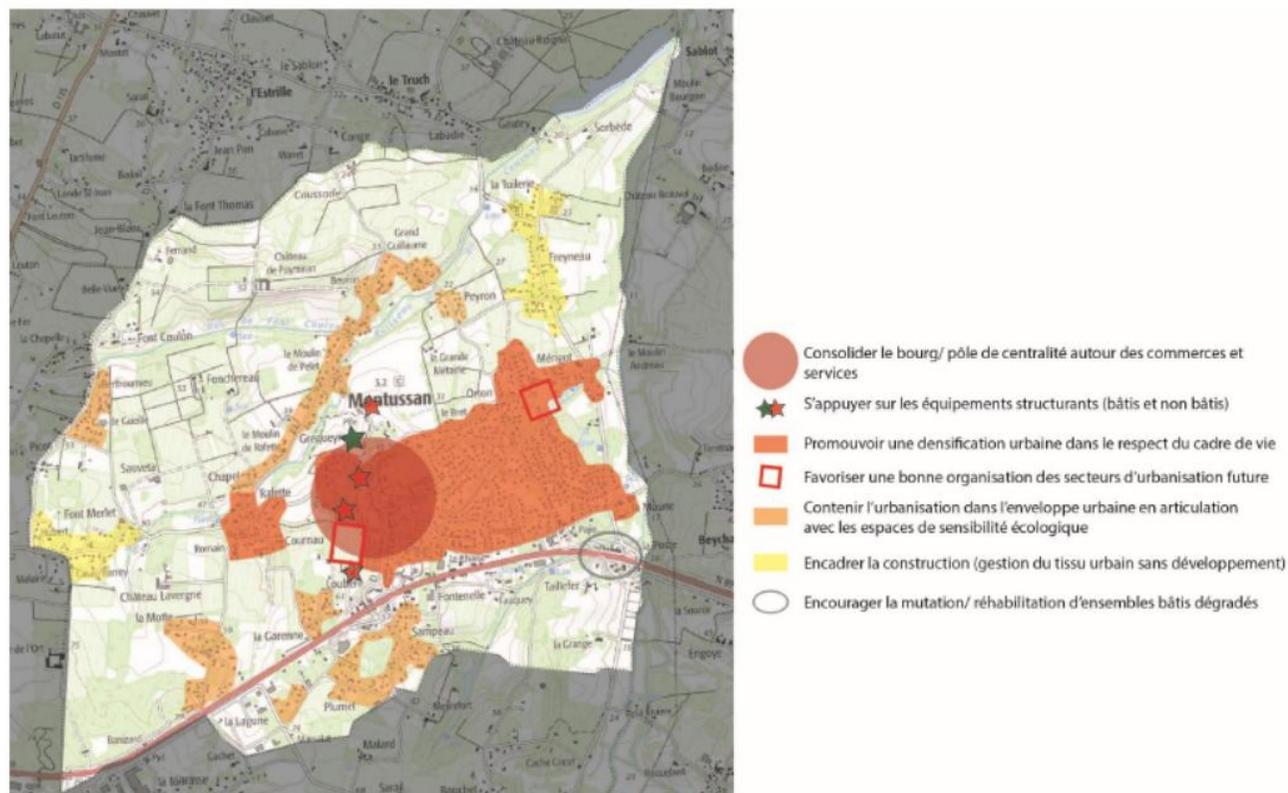
I.1.5.1. Rappel des enjeux du diagnostic et corrélation avec les orientations du PADD

Développement urbain -DIAGNOSTIC ET ENJEUX IDENTIFIES	GRANDS AXES DU PADD	ORIENTATIONS DU PADD
<p>Diagnostic</p> <p>Une structure urbaine qui correspond à celle d'un territoire attractif (fort développement pavillonnaire à partir des années 70-80, puis extensions urbaines plus encadrées).</p> <p>Une centralité de plus en plus affirmée (avec une offre d'équipements conséquente).</p> <p>Des typologies de logements qui se diversifient avec des opérations de logements collectifs et une plus grande densité.</p> <p>Des phénomènes plus récents de « densification » urbaine parfois insuffisamment maîtrisés (tel que divisions parcellaires avec multiplication des accès).</p> <p>Un habitat pavillonnaire parfois peu qualitatif (architecture, insertion urbaine, accompagnement végétal).</p> <p>Une consommation foncière à fin d'habitat qui traduit une moindre consommation par construction ; et un potentiel de densification qui reste important</p> <p>De vastes zones économiques en bordure de RN.89 pour lesquelles le développement se poursuit.</p> <p>Enjeux identifiés</p> <p>Travailler à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et du cadre défini par le SCOT.</p> <p>Poursuivre l'aménagement et la consolidation du centre-bourg.</p> <p>Encadrer la densification du tissu urbain et conserver la qualité du cadre de vie.</p> <p>Rechercher dans le cadre du PLU une réduction de la consommation foncière des espaces agricoles naturels et forestiers.</p>	<p style="text-align: center;">AXE IV</p> <p style="text-align: center;">Favoriser un développement urbain respectueux du cadre de vie</p>	<p>1. Encadrer le développement urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des orientations adaptées aux différents secteurs bâtis • Une attention portée à la densification du tissu bâti • Une bonne organisation des développements futurs <p>2. Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réduire la consommation foncière au titre de l'habitat • Optimiser la consommation foncière au titre des activités et des équipements

I.1.5.2. Justification des choix établis dans le cadre du PADD

LES CHOIX ETABLIS DANS LE CADRE DU PADD

Carte - Favoriser un développement urbain respectueux du cadre de vie



Cet axe a pour ambition de **concilier développement urbain, préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, amélioration de la qualité du cadre de vie.**

Il vise un développement plus structuré, moins consommateur d'espace, mais aussi plus respectueux de la qualité des paysages et du cadre de vie.

Le PADD préconise des orientations adaptées au tissu urbain considéré et au contexte bâti environnant :

- le noyau central du bourg et ses extensions immédiates, puis le bourg élargi ;
- les secteurs de quartiers plus diffus articulés de part et d'autre de voies et/ou à partir de hameaux anciens (rue de Caussade entre Courneau et Peyron ...) ;
- les écarts bâtis.

LES CHOIX ETABLIS DANS LE CADRE DU PADD

Le développement urbain préconisé dans le cadre du PADD respectera la définition des enveloppes urbaines du SCOT.

Afin de rationaliser l'occupation des sols, le PLU respectera l'équilibre préconisé au SCOT entre renouvellement urbain et extension urbaine (un maximum de 60% en extension urbaine et de 40% en renouvellement du tissu existant). Ainsi une priorité sera accordée **au renouvellement urbain avant l'ouverture de nouvelles zones à urbanisation.**

Il s'attachera à une densification du tissu bâti dans le respect des objectifs du SCOT (CdC Saint-Loubès et bassin de vie).

Sur la base d'une analyse de la consommation foncière établie sur la période 2011-2021 (42 ha, dont environ 33 ha de consommation foncière des espaces NAF), la commune vise **un objectif de réduction de la consommation foncière NAF au titre de l'habitat, d'au moins 50%**, en s'appuyant sur une densification du tissu bâti et une bonne organisation des développements futurs.

Concernant la consommation foncière à vocation d'activités et d'équipements, la commune a l'ambition de répondre à la forte demande d'implantations d'activités qui s'exprime sur la commune, ainsi qu'aux nouveaux besoins en équipements (collège) ; ce qui génère un impact sur la consommation foncière dédiée.

I.1.6. Le développement économique

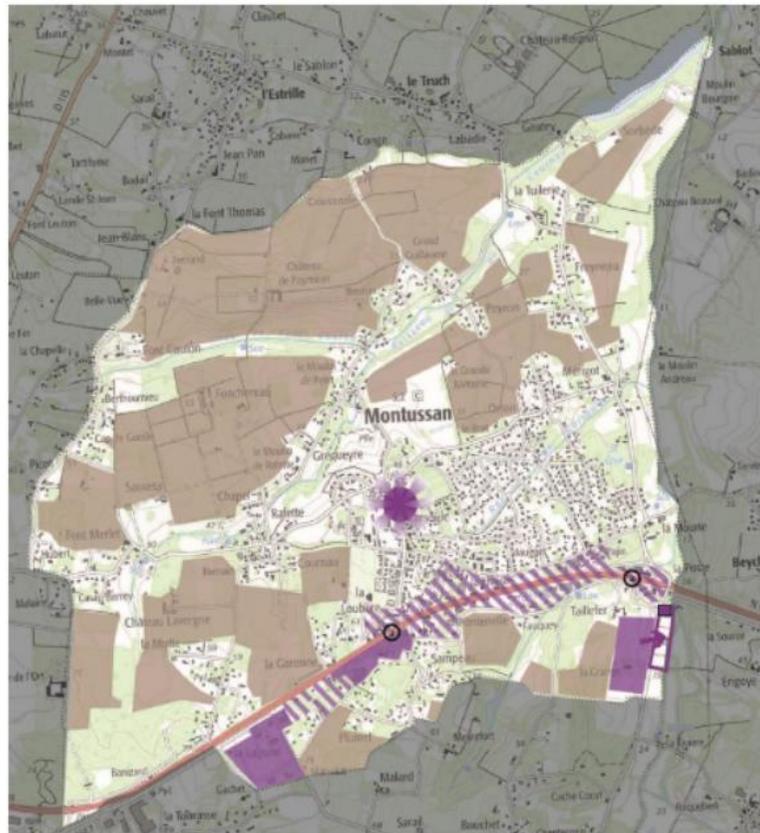
I.1.6.1. Rappel des enjeux du diagnostic et corrélation avec les orientations du PADD

Développement économique - DIAGNOSTIC ET ENJEUX IDENTIFIES	GRANDS AXES DU PADD	ORIENTATIONS DU PADD
<p>Principaux constats</p> <p>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).</p> <p>Une activité viticole qui reste bien présente (la superficie plantée en vigne représente environ le quart de la superficie communale),</p> <p>Un nombre d'emplois offerts sur la commune important et qui a fortement progressé, en lien avec le développement de la zone économique en vitrine sur la RN.89.</p> <p>Dans le cadre du réaménagement du bourg, la création d'un petit pôle commercial, qui permet de maintenir, avec les équipements publics et services de santé, un centre de vie dans le bourg.</p> <p>Une part de migrations alternantes domicile-travail importante, qui conduit à la fois à une population active résidente à Montussan, exerçant leur activité sur une autre commune, mais également permet à Montussan d'être pourvoyeur d'emplois pour des actifs extérieurs à la commune.</p> <p>Enjeux identifiés</p> <p>Préserver le potentiel agricole et viticole de la commune, et les zones d'interface avec les espaces construits.</p> <p>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.</p> <p>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).</p>	<p style="text-align: center;">AXE V</p> <p style="text-align: center;">Conforter les atouts économiques du territoire</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Garantir la pérennité des activités agricoles et viticoles 2. Valoriser l'économie résidentielle de la commune <ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre l'accueil d'activités sur le territoire communal et disposer pour ce faire d'un foncier économique complémentaire • Assurer une bonne interface entre zones d'activités et habitat. • Conforter la vocation commerciale et de services du bourg • Promouvoir le développement des communications numériques

I.1.6.2. Justification des choix établis dans le cadre du PADD

ORIENTATIONS DU PADD

Carte - 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
- Favoriser une mutation économique de bâtis existants

LES CHOIX ETABLIS DANS LE CADRE DU PADD

Dans le cadre de son projet, la commune souhaite affirmer sa volonté des élus de **conserver l'activité agricole et surtout viticole, qui reste importante.**

Les projets de développement qui impactent le socle viticole du SCOT, comme c'est le cas pour le projet de collège (parcelles intégrées au socle viticole et non plantées), ont ainsi conduit à une compensation.

La commune de Montussan est au cœur d'un environnement économique porteur, appuyé par la présence de 2 échangeurs sur la RN.89 et d'une vaste zone économique.

Dans le cadre du PADD du PLU, elle a affirmé sa volonté, compte tenu du niveau d'occupation des zones économiques actuelles de définir au PLU **un foncier économique complémentaire**, en extension du secteur Taillefer, afin de répondre à la demande économique importante sur la commune.

I.1.7. Les transports et la mobilité

I.1.7.1. Rappel des enjeux du diagnostic et corrélation avec les orientations du PADD

Transports - déplacements-DIAGNOSTIC ET ENJEUX IDENTIFIES	GRANDS AXES DU PADD	ORIENTATIONS DU PADD – Les choix établis
<p>Diagnostic</p> <p>Une situation attractive de la commune de par son positionnement en seconde couronne de l'agglomération bordelaise. Avec 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.</p> <p>Le réseau de voies secondaires (communales ou intercommunales), relativement dense, qui irrigue l'ensemble du territoire enregistre en de nombreux points des vitesses excessives qui ont conduits à des aménagements de sécurité (type gendarmes couchés).</p> <p>Les déplacements collectifs sont peu développés et reposent sur une desserte ferroviaire localisée hors de la commune.</p> <p>Les axes de déplacements doux, restent orientés sur les loisirs et la découverte plutôt que comme un mode alternatif à la voiture. Un développement progressif des cheminements doux est en cours.</p> <p>Enjeux identifiés</p> <p>Diminuer l'usage de la voiture individuelle au profit des autres modes de déplacements</p> <p>Poursuivre le développement des cheminements 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).</p> <p>Poursuivre les équipements favorisant la multi-modalité et le partage des déplacements (comme l'aire de covoiturage mise en place).</p>	<p>AXE VII</p> <p>Promouvoir un rééquilibrage en faveur des modes de déplacements alternatifs à la voiture</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Développer l'usage des transports collectifs et de l'intermodalité 2. Pacifier les déplacements et développer les déplacements doux

I.1.7.2. Justification des choix établis dans le cadre du PADD

LES CHOIX ETABLIS DANS LE CADRE DU PADD

La commune se caractérise par **une forte domination des déplacements automobiles, puisque plus de 88% des déplacements pour se rendre au travail (Insee 2020) sont effectués en voiture individuelle.**

La commune soutient pleinement la mise à l'étude d'un transport collectif rapide, prenant appui sur la RN.89 et visant à organiser un rabattement autour des lieux privilégiés de desserte ; avec la création d'une ligne de bus à haute fréquence sur la bande d'arrêt d'urgence de la RN.89 (petits véhicules avec rotations régulières pour rejoindre la Butinière).

La commune a d'ores et déjà positionné une aire de covoiturage (50 places) à proximité d'un échangeur de la RN.89.

Les élus ont souligné par ailleurs la vitesse souvent excessive enregistrée sur les axes secondaires.

Ils ont ainsi souhaité intégrer au PADD du PLU la volonté de mettre en place des dispositions règlementaires pour sécuriser les déplacements (emplacements réservés, intentions de voirie...).

Favoriser **l'usage des modes doux constitue par ailleurs une ambition à relever** (sécurisation des cheminements piétons et cyclistes ; mise en valeur des cheminements doux qui pourrait contribuer au développement de l'usage du vélo, et, dans un usage de loisirs, à la desserte de certains sites d'accueil de loisirs et tourisme).

Dans le cadre des OAP, les élus ont souhaité retenir des liaisons sécurisées au quartier de la mairie et aux principaux équipements (scolaires, sportifs et culturels), ainsi qu'au Parc de Courrège.

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

I.2.1. Organisation générale du règlement graphiques et écrit (plans de zonage et règlement d'urbanisme)

Finalité première du document d'urbanisme, la traduction réglementaire du projet communal s'inscrit dans la continuité des orientations fixées dans le PADD. Elle traduit ces dernières et sa nature impose une approche et une justification plus fine. L'objectif affiché dans cette partie est de justifier l'ensemble des outils réglementaires mis en place par le PLU.

I.2.1.1. Les documents graphiques et les différents types de zones

Le Plan Local d'Urbanisme, conformément au Code de l'Urbanisme, définit quatre grands types de zones, qui traduisent les axes stratégiques du PADD.

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt (notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique),

- Soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- Soit de leur caractère d'espaces naturels,
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- Soit de la nécessité de prévenir les risques.

Au sein de chaque zone, plusieurs secteurs ont été créés pour tenir compte de leurs spécificités propres.

Les différentes zones font l'objet d'un « découpage » établi en fonction des usages actuels ou souhaités, notamment pour les zones urbaines, et à urbaniser (destination, morphologie urbaine ...) ainsi que pour les zones naturelles (Cf. présentation détaillée en pages suivantes).

Des trames (prescription ponctuelles, linéaires ou surfaciques) peuvent être superposées aux quatre types de zones afin de traduire les objectifs et besoins spécifiques en matière de développement et de protection (emplacements réservés, Espaces boisés classés, éléments patrimoniaux bâti ou végétal à préserver ; éléments à préserver au titre du maintien des continuités écologiques ...).

Le zonage a aussi identifié des bâtiments situés en zone naturelle ou agricole pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination.

1.2.1.2. Le règlement écrit

Le règlement écrit et les documents graphiques qui y sont attachés constituent des pièces essentielles du dossier de PLU. Ce sont ces pièces qui sont directement consultées par les pétitionnaires souhaitant avoir accès de façon rapide aux informations principales concernant les droits à construire attachés à leur parcelle.

Le règlement du PLU est établi selon les règles du contenu modernisé du règlement, dont l'objet est de répondre à un besoin général de clarification, de mise en cohérence et de lisibilité des règles d'urbanisme, pour en faciliter l'utilisation et la traduction opérationnelle.

Il précise :

- L'affectation des zones et la destination des constructions (où puis-je construire ?) ;
- Les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères (comment prendre en compte mon environnement ?) ;
- Les équipements et réseaux (comment je m'y raccorde ?).

Le règlement d'urbanisme est organisé comme précisé ci-après :

- **Un lexique général** précise les définitions retenues dans le cadre du PLU
- **Un rappel est fait des destinations et sous-destinations** définies par le Code de l'urbanisme, pour chacune des zones est précisé les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions ou interdites
- **Des dispositions générales** précisent les règles applicables à toutes les zones

- **Les dispositions applicables à chacune des zones, conformément au règlement modernisé du PLU est structuré en trois chapitres :**

- **I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité**
 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et usages des sols
 - Mixité fonctionnelle et sociale
- **II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**
 - Volumétrie et implantation des constructions
 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions
 - Stationnement
- **III - Équipement et réseaux**
 - Desserte par les voies publiques ou privées
 - Desserte par les réseaux

La rédaction du règlement intègre par ailleurs les préoccupations liées au développement durable (favoriser les énergies nouvelles dans l'habitat, les techniques alternatives pour des aménagements « durables »).

L'écriture du règlement et l'élaboration du zonage ont été réalisées de manière concomitante.

En complément des dispositions réglementaires, certains secteurs, sont identifiés sur les documents graphiques comme étant concernés par des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**.

Ces orientations, au-delà d'un schéma d'aménagement de principe (desserte, espaces publics, densité attendue, ...) viennent préciser la manière dont les terrains doivent être aménagés. Les autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, déclaration préalable, permis de démolir, etc.) doivent être compatibles avec ce document de référence (Cf. Chapitre 1.3).

Ainsi la complémentarité des dispositions du règlement avec les OAP se traduit dans le règlement par l'apport de précisions notamment sur :

- ⇒ La diversité des fonctions urbaines en exprimant quels types de destinations sont autorisés sur les différentes zones urbaines ou à urbaniser ;
- ⇒ La forme urbaine, en précisant les règles d'implantation, d'emprises bâties, de hauteurs. Elles sont complétées dans les OAP, par des principes en matière de typologie d'habitat (individuel groupé, mitoyen, collectif, ...), de précisions sur les hauteurs, les densités.
- ⇒ La qualité du cadre de vie en exposant les ambitions en matière de qualité architecturale et d'aménagement des espaces libres : notamment la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surfaces non imperméabilisées) ; ces dispositions apportent un complément aux orientations des OAP qui prévoient certains aménagements paysagers (espaces tampons non bâtis, plantations à créer ou à préserver) ...

I.2.1.3. Les différents types de zones

Le zonage et le règlement du PLU définissent les zones et secteurs de zones suivants :

Zones urbaines (U)

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

Zones naturelles (N)

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

Zones à urbaniser (AU)

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

Zones agricoles (A)

-  à vocation agricole (A)

I.2.2. Méthodologie de l'élaboration du zonage

→ Le zonage constitue la déclinaison règlementaire du PADD

La déclinaison règlementaire du projet de PLU a consisté à transposer à une échelle plus fine les orientations du projet en précisant :

- La trame générale des espaces agricoles et naturels :
 - Délimitation des espaces naturels sensibles et des ressources à préserver
 - Définition de la zone agricole
- Les structures paysagères et panoramas à préserver
- La délimitation des enveloppes urbaines

I.2.2.1. La trame générale des espaces agricoles et naturels

30

Le travail de délimitation à l'échelle parcellaire, sur la base des cartographies établies dans le cadre du PADD et du diagnostic, s'est appuyé sur la superposition sur plan de différentes informations (photos satellite, sources cartographiques sous SIG, terrain) :

➤ **Délimitation des espaces naturels sensibles**

Elle recouvre en partie les ruisseaux de la Laurence et du Cournau, ainsi que leurs abords correspondant à la trame bleue du SCOT. La zone NP concerne également la zone humide avérée de Taillefer Ouest et de la Grande Métairie (à l'Est du collège).

➤ **Délimitation des espaces à dominante naturelle**

La zone N concerne les principaux massifs boisés et vastes ensembles prairiaux ponctuant l'espace agricole à protéger en raison de leurs qualités écologiques et paysagères.

➤ **Délimitation de la zone agricole**

La zone A concerne les espaces agricoles et viticoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

I.2.2.2. La définition de l'enveloppe urbaine

Montussan a connu un développement urbain assez récent (voir RPI, chapitre III.1.1) issu de la trame urbaine originelle et encadré par le PLU de 2007.

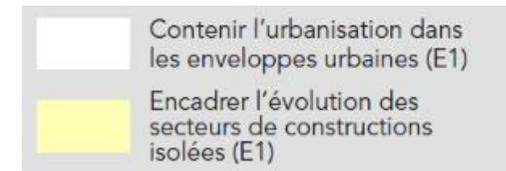
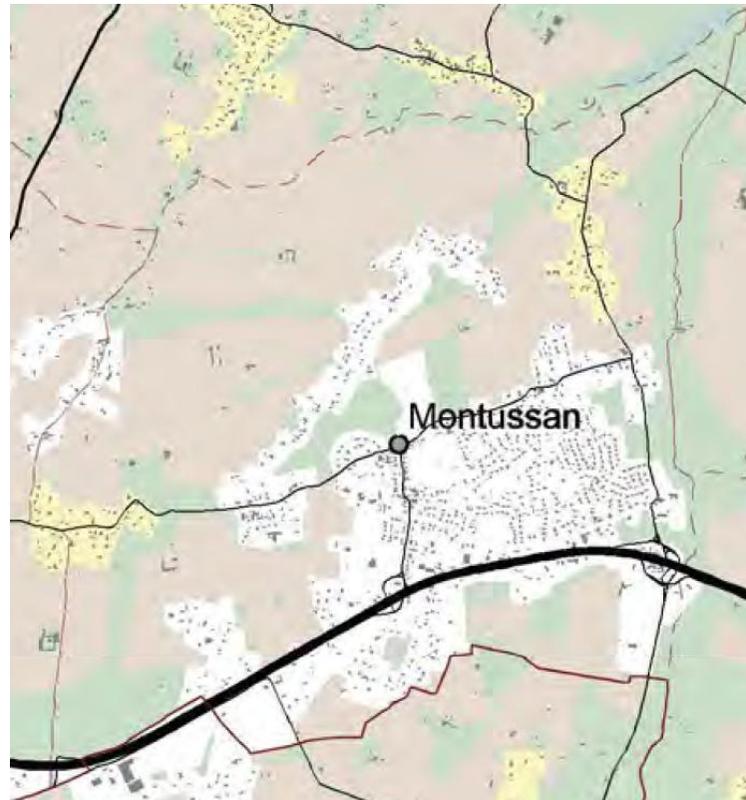
Le SCOT de l'Aire métropolitaine bordelaise a défini une carte des enveloppes urbaines et secteurs de constructions isolées.

Les zones constructibles doivent être localisées au sein de ces enveloppes urbaines et des secteurs de constructions isolées

Les extensions urbaines doivent ainsi être contenues dans les emprises définies par les enveloppes urbaines du SCOT.

La transcription dans les documents d'urbanisme locaux doit se faire en compatibilité tout en tenant compte de la délimitation des espaces naturels, agricoles et forestiers protégés.

En dehors des enveloppes urbaines, les secteurs de constructions isolées ne sont pas destinés à accueillir du développement urbain



➡ **Le PLU établi en 2007 respecte la délimitation de l'enveloppe urbaine telle que définie au SCOT.**

Les zones urbaines et à urbaniser du PLU en vigueur correspondent globalement à l'enveloppe urbaine et aux secteurs de constructions isolées. Depuis l'établissement du PLU, les zones urbaines se sont fortement urbanisées durant ces 15 dernières années.

➡ **Dans le cadre de la révision du PLU, l'enveloppe urbaine reste la référence pour la définition des zones urbaines et d'extensions urbaines du PLU.**

I.2.2.3. La délimitation des zones urbaines et à urbaniser du PLU

La définition des zones urbaines et à urbaniser du PLU constitue la déclinaison réglementaire des principaux axes suivants du PADD :

- Encadrer le développement urbain
- Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
- Développer une offre d'habitat cohérente avec les objectifs d'accueil de la population

I.2.2.3.1. Elaboration d'un pré-zonage

Le bureau d'étude a décliné le PADD et a établi un projet de zonage sur la base :

- de l'enveloppe urbaine et des secteurs de constructions isolées,
- de la prise en compte des actualisations du diagnostic dans toutes ses composantes, intégrant le diagnostic environnement et diverses expertises sur site (telles que les zones humides).

Un pré-zonage du PLU a été construit en s'appuyant sur le PLU actuel, le **potentiel de densification** (RP I, chapitre III.2.2) de l'enveloppe urbaine du bourg et de ses extensions, ainsi que des « écarts » fortement urbanisés ; les besoins et des objectifs fixés par la collectivité dans le PADD ;

Le pré-zonage a été précisé avec la commune, en intégrant les constructions en cours ou en projet, le besoin important en logements sociaux.

Les **disponibilités foncières** ont été approchées dans le cadre du projet de zonage.

Elles ont permis une première **évaluation des capacités logements**, sur la base de l'objectif d'optimisation de la consommation foncière établi dans le cadre du PADD, en relation avec le SCOT.

Les capacités ont été confrontées au besoin en logements identifié dans le cadre du projet.

Les besoins de mobilisation du foncier en extension ont été affinés au fur et à mesure des travaux¹

¹ Pour précision, le SCOT précise que doit être entendu par extension urbaine « tout développement urbain situé dans l'enveloppe urbaine non occupée en 2010, et par renouvellement urbain tout développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine occupée en 2010 (y compris les dents creuses) ».

Au bilan, les zones urbaines du PLU révisé sont resserrées au regard du zonage actuel du PLU (à l'exception de 2 secteurs libres ponctuels portés en rouge sur la carte ci-après). Un effort de réduction de la consommation des espaces NAF, de limitation de l'urbanisation, notamment dans les « écarts » ou l'enveloppe des zones U s'est attachée à se limiter aux dernières constructions existantes.

Sur le plan, les parcelles apparaissant en vert indiquent les secteurs libres, classés en zones U ou AU au PLU actuel, qui ont été rétrocédés en zone agricole ou naturelle.

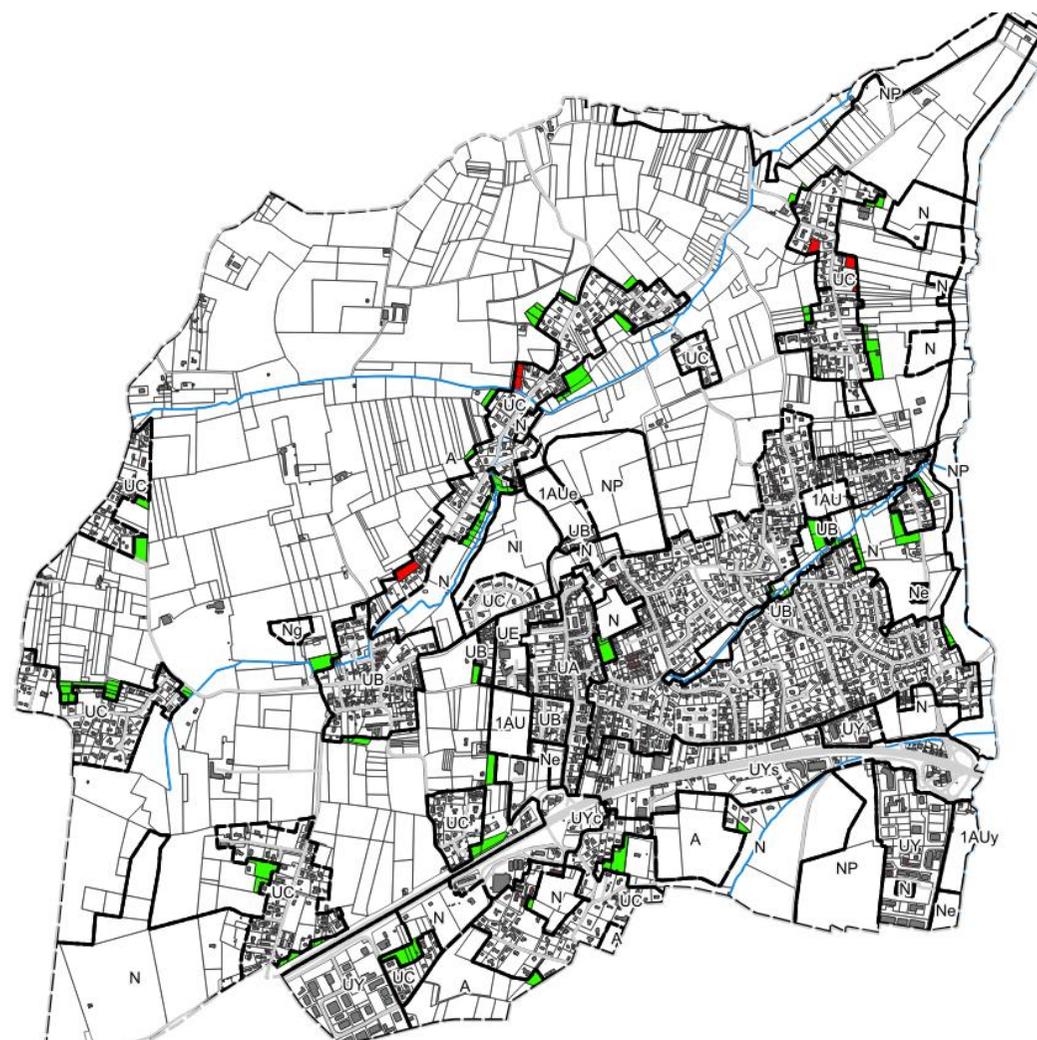
Il s'agit souvent de parcelles en second ou troisième rang de construction, venant étendre l'enveloppe urbaine existante.

A noter que de nombreuses parcelles ou morceaux de parcelles à proximité des cours d'eau ont été rétrocédés en zone A ou N.

Au bilan, **plus de 11 ha de parcelles non bâties ont été rétrocédées en zone A ou N au regard du PLU actuel.**

A l'inverse, quelques secteurs de zones A ou N (hors ajustements – voir ci-après) ont été intégrés aux zones U (en rouge). Il s'agit de parcelles facilement desservies, sans vocation agricole, ni enjeu naturel. Elles ne représentent que 0,97 ha.

-  Zones du projet de révision du PLU
-  Foncier intégré aux zones urbaines
-  Foncier rétrocédé aux zones agricoles ou naturelles



Dernier point, **les limites des zones ont été ajustées, par rapport au zonage du PLU actuel, à la réalité parcellaire et d'occupation des sols.** En effet, certaines constructions se trouvaient à cheval sur des limites de zones ou des bâtiments annexes, piscines, jardins, etc. L'ensemble bâti clôturé étaient soit exclus de la zone, soit coupés en deux.

Le projet de zonage s'est attaché à intégrer, quand cela était possible (hors problématique zones humides et/ou inondables), l'intégralité des parcelles bâties, dans le respect du référentiel d'occupation des sols OCS GE, qui définit la totalité des exemples ci-dessous (hors zone UY) comme des espaces à usage résidentiel.

-  Zones U et AU du PLU actuel
-  Zones U et AU du projet de révision



Route de Sorbède



Route de Sorbède



Route de Sorbède



Route de Sorbède



Route de Caussade



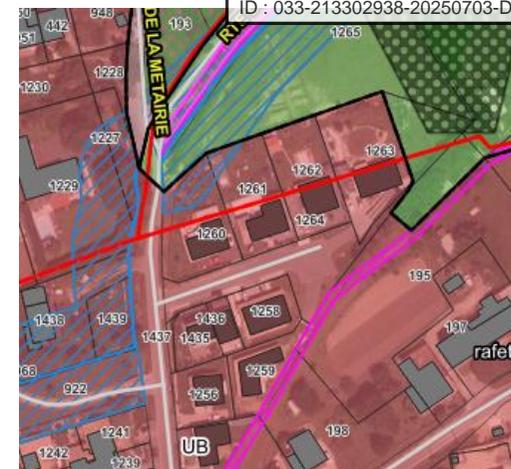
Route de Sorbède



Route de Caussade



Route de Caussade



Route de Caussade



Route de Courneau

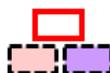


Route de Sampeau



Route de Méricot

Il en est de même pour la zone d'activité de Taillefer (UY), dont on observe sur l'extrait ci-dessous l'inadéquation entre le zonage actuel et la réalité d'occupation du sol et du parcellaire.


 Zones U et AU du PLU actuel
 Zones U et AU du projet de révision



1.2.2.3.2. Un réajustement des zones a été opéré au regard d'expertises environnementales

Zones potentiellement inondables

Suite à la consultation des PPA, des secteurs dans un premier temps intégrés à la zone UC ont été rétrocédés en zone N afin de prendre en compte le risque inondation (secteurs identifiés au schéma de gestion et restauration des réseaux hydrographique comme inondable à court terme) :



Extrait carte RPI issue du schéma de gestion et restauration des réseaux hydrographique



Avant



Après



Avant

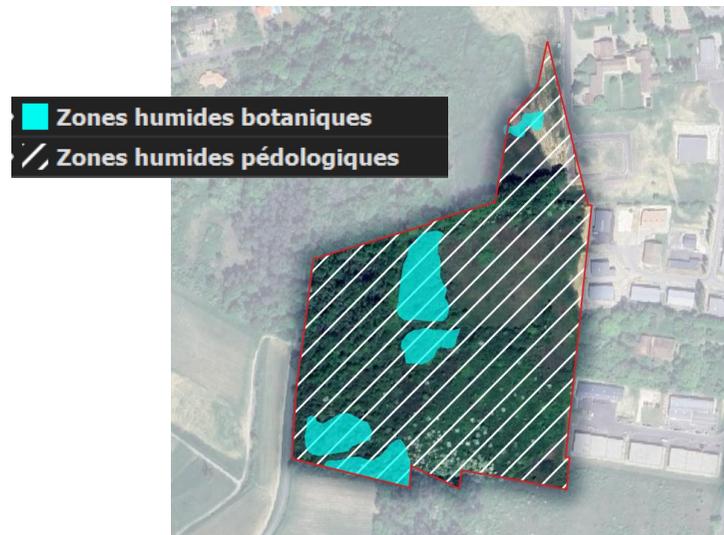


Après

Zones humides

Les résultats des investigations zones humides ont été pris en compte dans la définition du zonage permettant de guider les réflexions en matière de secteurs de développement urbain envisagé.

Ainsi, un évitement des zones humides avérées délimitées a été effectué, complété par une démarche de protection (ajout de zones naturelles de protection Np). Ci-après une illustration de cette démarche à l'Ouest de la ZA de Taillefer.



Zone d'extension urbaine à vocation économique envisagée à l'Ouest de la ZA Taillefer



Elément protégé au titre de l'article L151-23 du CU

Zonage après investigations zones humides

Sensibilités faune, flore et habitats naturels

Des investigations naturalistes de terrain (faune, flore, habitats) ont également été conduites au droit des secteurs d'extension urbaine ou au niveau de secteurs intersectant des réservoirs de biodiversité identifiés au SCoT (notamment celui associé aux cultures).

Ces dernières n'ont pas mis en exergue d'enjeu naturaliste incompatible avec l'aménagement ces zones considérées (le travail préalable de prise en compte des sensibilités environnementales connues ayant permis de retirer et préserver les secteurs sensibles), mais ont permis de mettre en exergue certains éléments de type haies, arbres isolés, à prendre en compte notamment au sein des orientations d'aménagement.

Suite à l'enquête publique, quelques parcelles, ou morceaux de parcelle, ont été intégrés aux zones UB ou UC (voir annexe 1a et 1b de l'enquête publique). A noter que ces secteurs étaient pour la plupart en zones urbaines au PLU de 2007. Au bilan, 0,92 ha de surface potentiellement constructible supplémentaire a été intégrée à la zone U (contre 0,27 ha rétrocedé à la zone N – voir zones potentiellement inondables).

I.2.3. Délimitation des zones urbaines et à urbaniser – Justifications des dispositions règlementaires

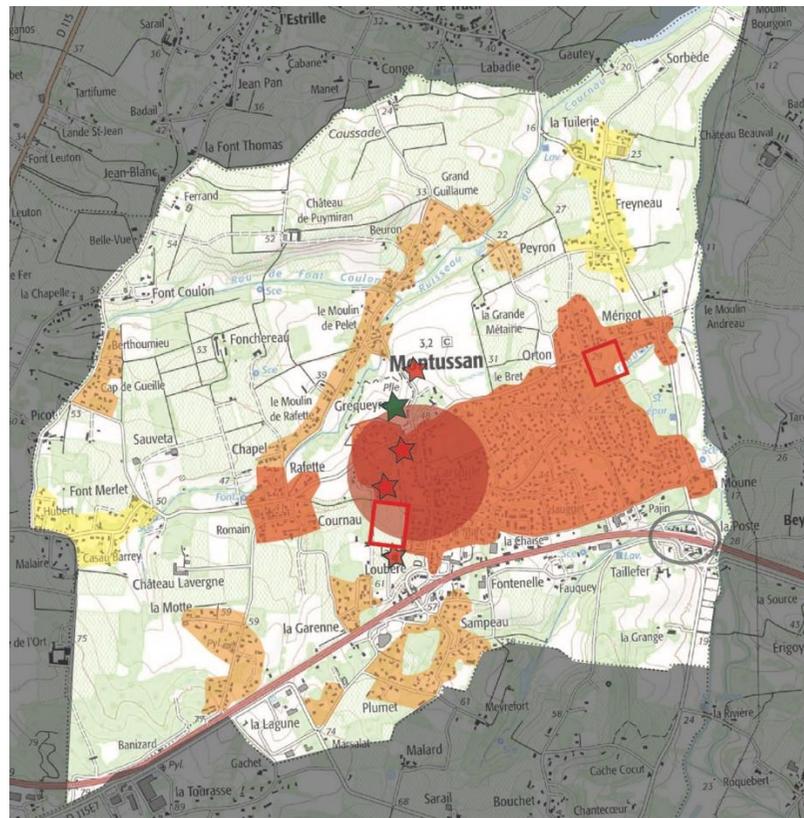
Zones urbaines (U)

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

Zones à urbaniser (AU)

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

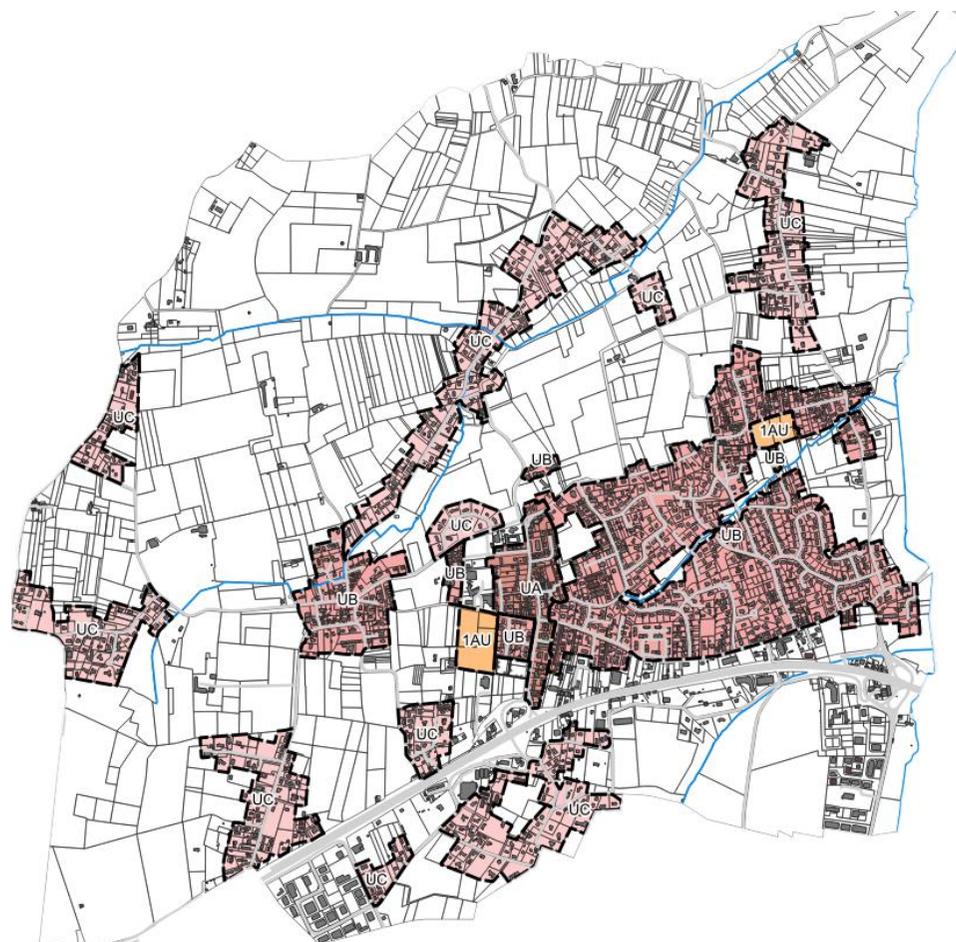
I.2.3.1. Délimitation des zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat, commerces et services



Article R151-18 du code de l'urbanisme

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter

Les zones urbaines UA, UB et UC ont été déclinées selon leur morphologie et leur densité.

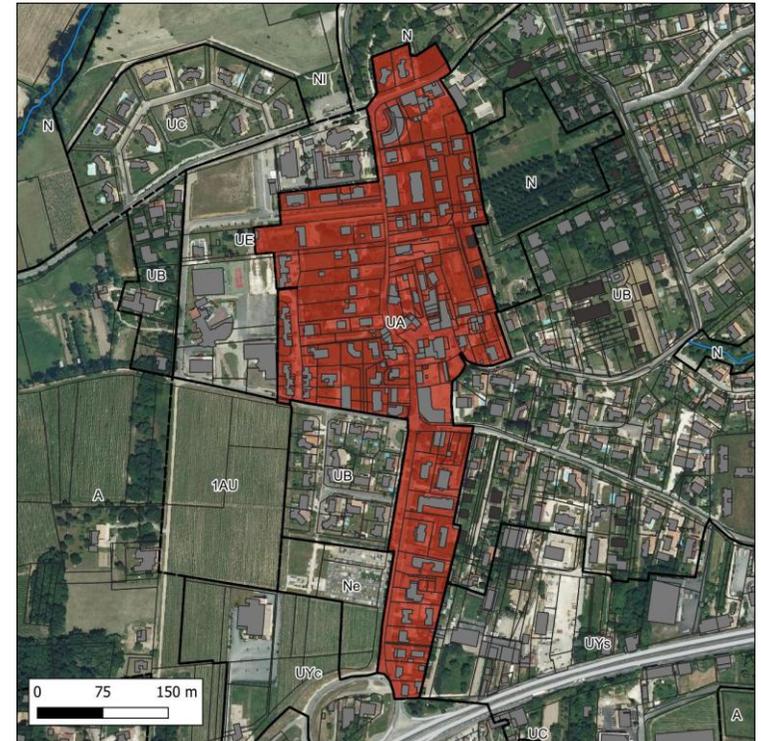


Les zones urbaines et à urbaniser à vocation principale d'habitat du projet de PLU

I.2.3.1.1. La zone UA : zone du centre bourg de Montussan

I.2.3.1.1.1. Délimitation de la zone UA

La zone UA recouvre la zone à caractère central d'habitat ; composée du bourg ancien de Montussan, et marquée par la présence prédominante de services et d'activités commerciales.



I.2.3.1.1.2. Règlement de la zone UA – Justification des dispositions édictées

L'objectif de la zone UA est de pérenniser une morphologie urbaine spécifique et une densité assez élevée.
La zone UA du bourg a vocation à accueillir habitations, commerces, services et équipements complémentaires à l'habitat.

L'objectif est de favoriser une implantation des constructions qui soit en cohérence avec le bâti existant et respecte la qualité et l'identité des ensembles bâtis ; de promouvoir une certaine densité bâtie et de conserver en la renforçant l'activité centrale, le logement et le commerce de proximité.

I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

La zone urbaine constitue une zone ouverte à l'urbanisation au sens large, et de ce fait non spécialisée.

Cependant afin d'assurer un cadre de vie de qualité, conformément aux axes du PADD, le règlement interdit en zone UA les activités industrielles et limite les occupations et utilisations du sol pouvant générer des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain.

Destination des constructions	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Occupations et utilisations du sol interdites

Les bâtiments agricoles et forestiers ne sont pas autorisés en zone UA (et en zone UB)

Il en est de même pour les bâtiments à usage industriels et d'entrepôts

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- **Les Installations classées** soumises à déclaration ou enregistrement, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère général de la zone et présentent un caractère de service pour l'utilisateur

- **Les constructions et installations à destination d'artisanat et commerce de détail** sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et à condition qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives et sonores pour le voisinage.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

<p>Volumétrie et implantation des constructions</p>	<p>Le règlement définit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des règles d'implantation (<i>Favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans leur contexte urbain</i>) <p>- Compte tenu d'une certaine hétérogénéité des situations, la règle retenue prend en compte la diversité observée et l'implantation de différentes formes possibles ;</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Implantation à une distance maximum de 5 mètres des voies et emprises publiques (<i>le bâti actuel a été implanté au regard de cette règle et il n'apparaît pas pertinent de créer de rupture dans l'organisation du bâti</i>) ; ⇒ Il est néanmoins possible de s'implanter différemment (poursuite d'un alignement dans la continuité de façades existantes, extension d'une construction déjà existante, meilleure adaptation au plan de masse pour une opération d'ensemble, terrain ne disposant pas d'une façade sur rue, annexes, ...). <p>- Par rapport aux limites séparatives, Principe d'une implantation en ordre continu ou semi-continu ou discontinu : <i>pour favoriser la diversité des formes urbaines : maisons sur parcelles, maisons accolées ou en bande.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Les constructions peuvent être implantées sur l'une au moins des limites latérales (si retrait, distance au moins égale à la hauteur à l'égout du toit en tout point. A noter une règle spécifique pour les annexes et piscines prises au bassin (1,50 minimum). ⇒ Recul obligatoire en fond de parcelles, sauf pour les annexes. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des règles d'emprise au sol : <p>- Elle n'est pas réglementée (<i>Pour faciliter la densification de la zone centrale</i>). Cependant afin de permettre une urbanisation de qualité, elle ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur de l'alignement. <i>En outre, l'emprise au sol est couplée à la mise en place de règles en matière de surfaces en espaces verts de pleine terre.</i> Les constructions devront justifier qu'une part minimum de 20% de la surface de l'unité foncière est traitée en espace vert de pleine terre, incluant le stationnement lorsque celui-ci n'est pas imperméabilisé.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des règles de hauteur : <p>Des règles particulières sont retenues pour permettre une bonne insertion au sein du tissu urbain.</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit et 9m au faitage. ⇒ Règle spécifique pour les annexes
<p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p><i>Compte tenu des caractéristiques du territoire et de la volonté affichées dans le PADD de préserver et valoriser les qualités paysagères et patrimoniales, il a été accordé une attention particulière à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,</i> Il a été retenu d'adopter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des dispositions communes à l'ensemble des constructions (aspect général, insertion, prise en compte des énergies renouvelables, dispositions particulières, ...) - Des prescriptions différenciées, selon qu'il s'agit d'extension de constructions existantes (<i>règles adaptées à la réalité du contexte</i>), constructions neuves d'architecture courante ou d'architecture contemporaine, de bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif

	<p>- Des règles particulières concernant les clôtures</p> <p><i>Les dispositions communes et prescriptions différenciées permettent à la fois de répondre aux exigences de qualité architecturale des bâtiments et d'avoir un niveau d'exigence adapté aux besoins de la population.</i></p>
<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</p>	<p>En lien avec la volonté affichée dans le PADD de préserver la qualité du cadre de vie en valorisant les paysages (volet II.1 « Valoriser les caractéristiques et structures paysagères participant à la qualité du cadre de vie »), des dispositions particulières sont retenues :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ L'implantation des constructions doit tenir compte de la végétation existante. ⇒ Surface réservée aux espaces verts : un arbre de haute tige par tranche de 100 m². ⇒ Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les essences végétales seront locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat.
<p>Stationnement</p>	<p>En lien avec les exigences de respect du cadre de vie, de sécurité, de prise en compte de mixité des fonctions dans les bourgs, des règles de stationnement sont édictées.</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions assuré en dehors de la voie publique. ⇒ Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés. Elles doivent être plantées (au moins un arbre pour 4 emplacements). ⇒ Elles doivent participer d'une bonne intégration dans le projet d'aménagement global à l'échelle de la parcelle et limiter le ruissellement et l'imperméabilisation des sols. ⇒ Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent intégrer la gestion des eaux pluviales (revêtements perméables, la création de noues et la plantation d'arbres et arbustes). ⇒ Au moins de 10% des places de stationnement seront aménagées pour la recharge des voitures électriques. ⇒ Des normes sont précisées : pour les constructions à usage d'habitation ; pour les autres usages dans les meilleures conditions. ⇒ Des règles de stationnement sont également prévues pour les deux roues afin de répondre aux besoins des déplacements doux.

III - Equipements et réseaux

Les collectivités sont tenues d'apporter les réseaux en zone urbaine.

Le règlement définit :

- Des règles relatives aux accès et voiries afin de répondre aux exigences de sécurité.
- Afin de répondre aux exigences de salubrité et de respect des ressources, des règles sont fixées, relatives à la distribution en eau potable et aux conditions d'assainissement individuelles ou collectives, intégrant la question des piscines.
- En outre afin de satisfaire aux objectifs de prévention des risques pluviaux, le règlement fixe des règles en matière de gestion des eaux pluviales.
- L'alimentation en électricité ou téléphone fixent que lorsque les lignes sont en souterrain (amélioration du cadre de vie), les branchements soient également privilégiés en enterré.

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

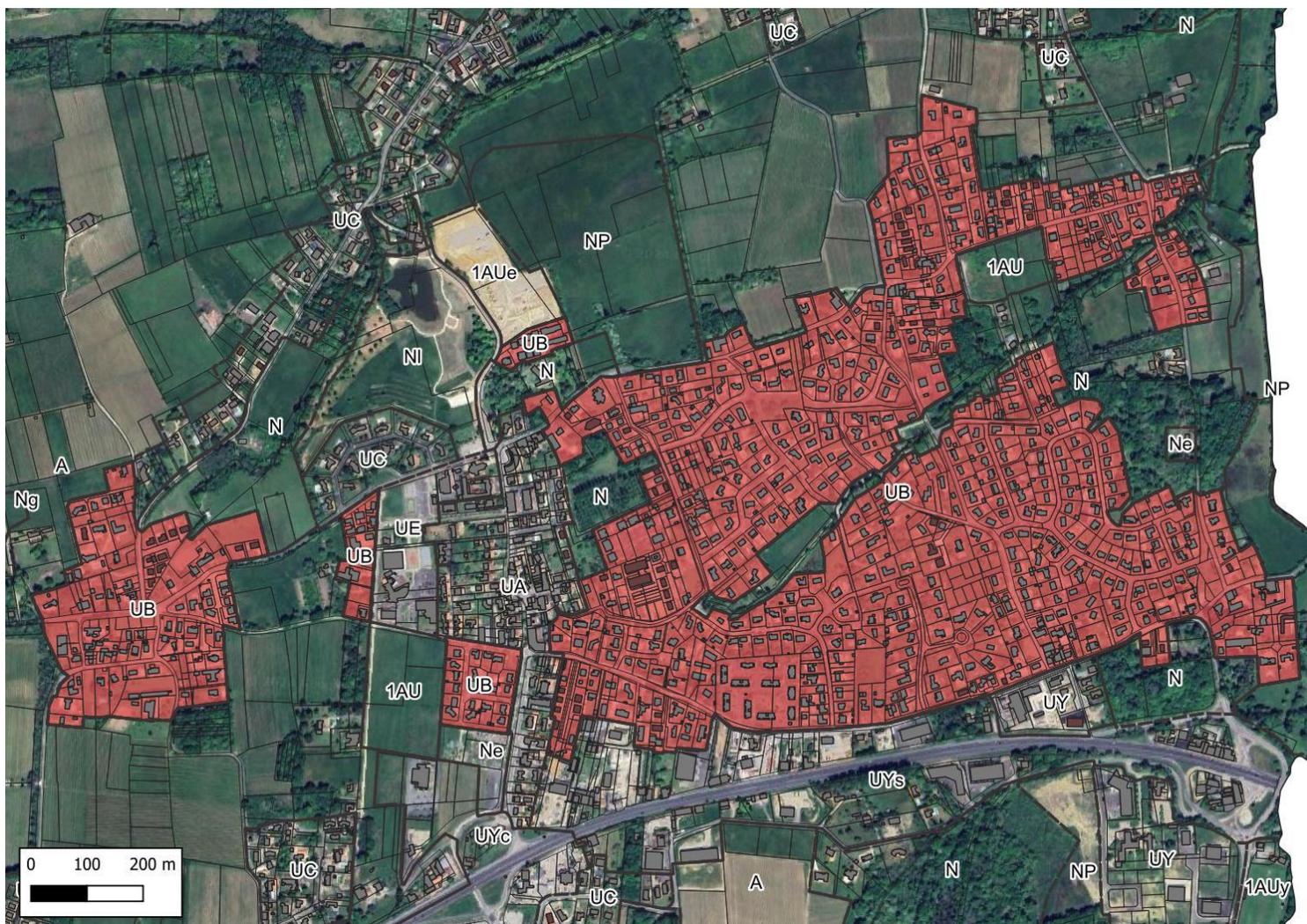
I.2.3.1.2. La zone UB, bourgs ou quartiers composés de bâtis anciens ou d'un bâti plus récent.

I.2.3.1.2.1. Délimitation de la zone UB

La zone UB constitue la zone d'extension du centre bourg au sens large. Elle concerne également le hameau de Courneau.

Elle présente une certaine densité de constructions et fait l'objet d'une densification importante.

Au sein de la zone UB, l'objectif est de préserver les caractéristiques bâties et d'encadrer la densification.





Opération de logements collectifs Logévie.



Lotissement pavillonnaire



Maisons girondines en R+1

1.2.3.1.2.2. Règlement de la zone UB – Justification des dispositions édictées

L'objectif est de prioriser le développement au sein de l'enveloppe urbaine du bourg et de promouvoir une densification contrôlée, prenant appui sur les équipements et dans le respect du cadre de vie.

Le règlement de la zone répond à cet objectif.

I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Tout comme la zone UA, la zone UB constitue une zone ouverte à l'urbanisation au sens large, et a vocation à accueillir habitations, commerces, services et équipements complémentaires à l'habitat.

De la même manière, conformément aux axes du PADD, le règlement interdit en zone UB les activités industrielles (ainsi que les bâtiments agricoles et forestiers) et limite les occupations et utilisations du sol pouvant générer des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain.

Destination des constructions	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Occupations et utilisations du sol interdites

Les bâtiments agricoles et forestiers ne sont pas autorisés en zone UA (et en zone UB)

Il en est de même pour les bâtiments à usage industriels et d'entrepôts

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- **Les Installations classées** soumises à déclaration ou enregistrement, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère général de la zone et présentent un caractère de service pour l'utilisateur

- **Les constructions et installations à destination d'artisanat et commerce de détail** sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et à condition qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives et sonores pour le voisinage.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

<p>Volumétrie et implantation des constructions</p>	<p>Le règlement définit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des règles d'implantation (Favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans leur contexte urbain) <p>- prise en compte de la diversité observée et de l'implantation de différentes formes possibles ; règle similaire à la zone UA</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Implantation à une distance maximum de 5 mètres des voies et emprises publiques ; ⇒ Il est néanmoins possible de s'implanter différemment (poursuite d'un alignement dans la continuité de façades existantes, extension d'une construction déjà existante, meilleure adaptation au plan de masse pour une opération d'ensemble, terrain ne disposant pas d'une façade sur rue, annexes, ...). ⇒ Un recul du portail de 5 m pourra être imposé selon la largeur de la voie et l'intensité de la circulation pour éviter au véhicule de stationner sur la voirie (parking de midi).
------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- Par rapport aux limites séparatives,

Principe d'une implantation en ordre continu ou semi-continu ou discontinu : pour favoriser la diversité des formes, parcelles, maisons accolées ou en bande.

- ⇒ Les constructions peuvent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives (si retrait, distance au moins égale à la hauteur, à l'égout du toit en tout point). A noter une règle spécifique pour les annexes et piscines prises au bassin (1,50 minimum).
- ⇒ Recul obligatoire en fond de parcelles, sauf pour les annexes.

- Afin de préserver les interfaces avec l'activité agricole et viticole (axe V1 du PADD), il est retenu un principe de recul des constructions lorsque la limite séparative jouxte une vigne

« les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 m de la limite séparative ; ce recul étant porté à 5 m en cas de plantation d'un écran de végétation en limite de parcelle. Le recul ne s'applique pas pour les bâtiments annexes (hors piscines, prises au bassin, pour lesquelles il est exigé un recul minimum de 3 m).

- Afin de préserver les interfaces avec les cours d'eau (axe I.2 du PADD), une bande de recul portée au plan de zonage doit être respectée.

« Les constructions doivent être implantées en respectant la bande de recul adaptée portée au plan de zonage pour les fossés ou cours d'eau concernés ».

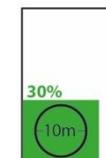
- **Des règles d'emprise au sol :**

Afin d'assurer une certaine densité tout en portant attention à la qualité urbaines, l'emprise au sol ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

Elle est couplée à la mise en place de règles en matière de surfaces en espaces verts de pleine terre.

Une superficie au moins égale à 30% de la superficie de l'unité foncière devra être traitée en espace vert de pleine terre, avec l'obligation de pouvoir inscrire un cercle d'un diamètre minimum de 10 m d'un seul tenant sur les parties de terrain laissées en pleine terre.

L'espace de pleine terre inclut le stationnement lorsque celui-ci n'est pas imperméabilisé.



- **Des règles de hauteur :**

Des règles particulières sont retenues pour permettre une bonne insertion au sein du tissu urbain dans le gabarit.

- ⇒ La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit et 9 m au faitage.
- ⇒ Règle spécifique pour les annexes

**Qualité urbaine,
architecturale,
environnementale et
paysagère**

Compte tenu des caractéristiques du territoire et de la volonté affichées dans le PADD de préserver et valoriser les qualités paysagères et patrimoniales, il a été accordé une attention particulière à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,

Il a été retenu d'adopter :

- **Des dispositions communes** à l'ensemble des constructions (aspect général, insertion, prise en compte des énergies renouvelables, dispositions particulières, ...)
- **Des prescriptions différenciées**, selon qu'il s'agit d'extension de constructions existantes (**règles adaptées à la réalité du contexte**), constructions neuves d'architecture courante ou d'architecture contemporaine, de bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif
- **Des règles particulières concernant les clôtures**

	<p>Les dispositions communes et prescriptions différenciées permettent à la fois de répondre aux exigences de qualité architecturale des bâtiments et d'avoir un niveau d'exigence adapté aux besoins de la population.</p>
<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</p>	<p>En lien avec la volonté affichée dans le PADD de préserver la qualité du cadre de vie en valorisant les paysages (volet II.1 « Valoriser les caractéristiques et structures paysagères participant à la qualité du cadre de vie »), des dispositions particulières sont retenues :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ L'implantation des constructions doit tenir compte de la végétation existante. ⇒ Surface réservée aux espaces verts : un arbre de haute tige par tranche de 100 m². ⇒ Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les essences végétales seront locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat.
<p>Stationnement</p>	<p>En lien avec les exigences de respect du cadre de vie, de sécurité, de prise en compte de mixité des fonctions dans les bourgs, des règles de stationnement sont édictées.</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions assuré en dehors de la voie publique. ⇒ Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés. Elles doivent être plantées (au moins un arbre pour 4 emplacements). ⇒ Elles doivent participer d'une bonne intégration dans le projet d'aménagement global à l'échelle de la parcelle et limiter le ruissellement et l'imperméabilisation des sols. ⇒ Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent intégrer la gestion des eaux pluviales (revêtements perméables, la création de noues et la plantation d'arbres et arbustes). Au moins 50% devront être par des revêtements perméables et couvertes par des ombrières végétales ou photovoltaïques. ⇒ Au moins de 10% des places de stationnement seront aménagées pour la recharge des voitures électriques. ⇒ Des normes sont précisées : pour les constructions à usage d'habitation ; pour les autres usages dans les meilleures conditions. ⇒ Des règles de stationnement sont également prévues pour les deux roues afin de répondre aux besoins des déplacements doux.

III - Equipements et réseaux

Les collectivités sont tenues d'apporter les réseaux en zone urbaine.

Le règlement définit :

- Des règles relatives aux accès et voiries afin de répondre aux exigences de sécurité.

Afin de favoriser une urbanisation qualitative et doter la commune d'outils de régulation des divisions parcellaires (PADD Axe 4.1), le règlement spécifie des règles relatives aux bandes d'accès

- Les bandes d'accès devront présenter une largeur minimum de 3,50 m
- Les bandes d'accès ou servitudes de passage ne pourront excéder 50 m de longueur depuis la voie publique.
- A partir de 4 lots, en l'absence d'un accès direct à la voie publique ou privée, la création d'une voirie et un permis d'aménager seront exigés.

- Afin de répondre aux exigences de salubrité et de respect des ressources, des règles sont fixées, relatives à la distribution en eau potable et aux conditions d'assainissement individuelles ou collectives, intégrant la question des piscines.
 - En outre afin de satisfaire aux objectifs de prévention des risques pluviaux, le règlement fixe des règles en matière de gestion des eaux pluviales.
 - L'alimentation en électricité ou téléphone fixent que lorsque les lignes sont en souterrain (amélioration du cadre de vie), les branchements soient également privilégiés en enterré.
- Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

I.2.3.1.3. La zone UC, zone urbaine diffuse

I.2.3.1.3.1. Délimitation de la zone UC

La zone UC concerne des secteurs de quartiers plus diffus articulés de part et d'autre de voies et/ou à partir de hameaux anciens ; des écarts bâtis.



Maison sur 1 étage avec toit plat, murs en parpaings crépis de la même couleur que l'habitation, ambiance assez minérale



Maison pavillonnaire en rdc, peu visible depuis la voie, végétation omniprésente, ambiance plus rurale



Opération de logements collectifs en R+2, parking collectif bitumé très prégnant

Ces exemples illustrent la variété des typologies et morphologies des constructions implantées dans la zone.



La zone UC sur le territoire communal

1.2.3.1.3.2. Règlement de la zone UC – Justification des dispositions édictées

Au sein de la zone UC, l'objectif est de permettre la construction au sein du tissu bâti existant sans extension de la tache urbaine. Le règlement de la zone répond à cet objectif.

I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Tout comme les zones UA et UB, la zone UC constitue une zone ouverte à l'urbanisation au sens large, et a vocation à accueillir habitations, commerces, services et équipements complémentaires à l'habitat.

De la même manière, conformément aux axes du PADD, le règlement interdit en zone UC les activités pouvant générer des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain.

	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels,	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

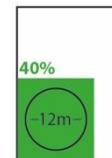
- **Les travaux sur l'existant et l'extension des bâtiments industriels, agricoles ou forestiers**, déjà édifiés sur la zone à la date d'approbation du PLU, afin de favoriser notamment leur mise aux normes.

- **Les Installations classées** soumises à déclaration ou enregistrement, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère général de la zone et présentent un caractère de service pour l'usager

- **Les constructions et installations à destination d'artisanat et commerce de détail** sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et à condition qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives et sonores pour le voisinage.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

<p>Volumétrie et implantation des constructions</p>	<p>Le règlement définit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des règles d'implantation (<i>Favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans leur contexte urbain</i>) <p>- prise en compte de la diversité observée et de l'implantation de différentes formes possibles ; règle similaire à la zone UA</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Implantation à une distance maximum de 5 mètres des voies et emprises publiques (50 mètres de l'axe de la RN.89) ; ⇒ Il est néanmoins possible de s'implanter différemment (poursuite d'un alignement dans la continuité de façades existantes, extension d'une construction déjà existante, meilleure adaptation au plan de masse pour une opération d'ensemble, terrain ne disposant pas d'une façade sur rue, annexes, ...). ⇒ Un recul du portail de 5 m pourra être imposé selon la largeur de la voie et l'intensité de la circulation pour éviter au véhicule de stationner sur la voirie (parking de midi). <p>- Par rapport aux limites séparatives, Principe d'une implantation en ordre continu ou semi-continu ou discontinu : <i>pour favoriser la diversité des formes urbaines : maisons sur parcelles, maisons accolées ou en bande.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Les constructions peuvent être implantées sur l'une au moins des limites latérales (si retrait, distance au moins égale à la hauteur à l'égout du toit). A noter une règle spécifique pour les annexes et piscines prises au bassin (1,50 minimum). ⇒ Recul obligatoire en fond de parcelles, sauf pour les annexes. <p>- Afin de préserver les interfaces avec l'activité viticole (axe V1 du PADD), il est retenu un principe de recul des constructions lorsque la limite séparative jouxte une vigne « Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 m de la limite séparative ; ce recul étant porté à 5 m en cas de plantation d'un écran de végétation en limite de parcelle. Le recul ne s'applique pas pour les bâtiments annexes (hors piscines, prises au bassin, pour lesquelles il est exigé un recul minimum de 3 m).</p> <p>- Afin de préserver les interfaces avec les cours d'eau (axe I.2 du PADD), une bande de recul portée au plan de zonage doit être respectée. « Les constructions doivent être implantées en respectant la bande de recul adaptée portée au plan de zonage pour les fossés ou cours d'eau concernés ».</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des règles d'emprise au sol : <p>Afin d'assurer une certaine densité tout en portant attention à la qualité urbaines, l'emprise au sol ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.</p> <p>Elle est couplée à la mise en place de règles en matière de surfaces en espaces verts de pleine terre. Une superficie au moins égale à 40% de la superficie de l'unité foncière devra être traitée en espace vert de pleine terre, avec l'obligation de pouvoir inscrire un cercle d'un diamètre minimum de 12 m d'un seul tenant sur les parties de terrain laissées en pleine terre. L'espace de pleine terre inclut le stationnement lorsque celui-ci n'est pas imperméabilisé.</p>
------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Des règles de hauteur : <p>Des règles particulières sont retenues pour permettre une bonne insertion au sein du tissu urbain dans le gaba</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit et 9m au faitage. ⇒ Règle spécifique pour les annexes
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>Compte tenu des caractéristiques du territoire et de la volonté affichées dans le PADD de préserver et valoriser les qualités paysagères et patrimoniales, il a été accordé une attention particulière à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,</p> <p>Il a été retenu d'adopter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des dispositions communes à l'ensemble des constructions (aspect général, insertion, prise en compte des énergies renouvelables, dispositions particulières, ...) - Des prescriptions différenciées, selon qu'il s'agit d'extension de constructions existantes (règles adaptées à la réalité du contexte), constructions neuves d'architecture courante ou d'architecture contemporaine, de bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif - Des règles particulières concernant les clôtures <p><i>Les dispositions communes et prescriptions différenciées permettent à la fois de répondre aux exigences de qualité architecturale des bâtiments et d'avoir un niveau d'exigence adapté aux besoins de la population.</i></p>
------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</p>	<p>En lien avec la volonté affichée dans le PADD de préserver la qualité du cadre de vie en valorisant les paysages (volet II.1 « Valoriser les caractéristiques et structures paysagères participant à la qualité du cadre de vie »), des dispositions particulières sont retenues :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ L'implantation des constructions doit tenir compte de la végétation existante. ⇒ Surface réservée aux espaces verts : un arbre de haute tige par tranche de 100 m². ⇒ Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les essences végétales seront locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat.
-------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>Stationnement</p>	<p>En lien avec les exigences de respect du cadre de vie, de sécurité, de prise en compte de mixité des fonctions dans les bourgs, des règles de stationnement sont édictées.</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions assuré en dehors de la voie publique. ⇒ Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés. Elles doivent être plantées (au moins un arbre pour 4 emplacements). ⇒ Elles doivent participer d'une bonne intégration dans le projet d'aménagement global à l'échelle de la parcelle et limiter le ruissellement et l'imperméabilisation des sols. ⇒ Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent intégrer la gestion des eaux pluviales (revêtements perméables, la création de noues et la plantation d'arbres et arbustes). Au moins 50% devront être par des revêtements perméables et couvertes par des ombrières végétales ou photovoltaïques. ⇒ Au moins de 10% des places de stationnement seront aménagées pour la recharge des voitures électriques. ⇒ Des normes sont précisées : pour les constructions à usage d'habitation ; pour les autres usages dans les meilleures conditions. ⇒ Des règles de stationnement sont également prévues pour les deux roues afin de répondre aux besoins des déplacements doux.
-----------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

III - Equipements et réseaux

Envoyé en préfecture le 04/07/2025

Reçu en préfecture le 04/07/2025

Publié le

ID : 033-213302938-20250703-DEL2025_27-DE



Les collectivités sont tenues d'apporter les réseaux en zone urbaine.
Le règlement définit :

- Des règles relatives aux accès et voiries afin de répondre aux exigences de sécurité.

Afin de favoriser une urbanisation qualitative et doter la commune d'outils de régulation des divisions parcellaires (PADD Axe 4.1), le règlement spécifie des règles relatives aux bandes d'accès

- Les bandes d'accès devront présenter une largeur minimum de 3,50 m
- Les bandes d'accès ou servitudes de passage ne pourront excéder 50 m de longueur depuis la voie publique.
- A partir de 4 lots, en l'absence d'un accès direct à la voie publique ou privée, la création d'une voirie et un permis d'aménager seront exigés.

- *Afin de répondre aux exigences de salubrité et de respect des ressources,* des règles sont fixées, relatives à la distribution en eau potable et aux conditions d'assainissement individuelles ou collectives, intégrant la question des piscines.
- En outre afin de satisfaire aux objectifs de prévention des risques pluviaux, le règlement fixe des règles en matière de gestion des eaux pluviales.
- L'alimentation en électricité ou téléphone fixent que lorsque les lignes sont en souterrain (amélioration du cadre de vie), les branchements soient également privilégiés en enterré.

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

I.2.3.1.4. Tableau comparatif de synthèse des zones à vocation d'habitat

	Zone UA	Zone UB	Zone UC
Définition, enjeux, objectifs	<p>Noyau ancien du bourg, forme urbaine dense</p> <p>Vocation : zone d'habitat, commerces, services et équipements complémentaires à l'habitat.</p> <p>☛ Favoriser une implantation des constructions qui soit en cohérence avec le bâti existant et respecte la qualité et l'identité des ensembles bâtis.</p>	<p>Zone d'extension du bourg et hameau de Courneau.</p> <p>Vocation : zone d'habitat et équipements complémentaires à l'habitat.</p> <p>☛ Promouvoir une densification contrôlée, prenant appui sur les équipements et dans le respect du cadre de vie.</p>	<p>Secteurs de quartiers plus diffus, articulés de part et d'autre de voies et/ou à partir de hameaux anciens ; des écarts bâtis.</p> <p>Vocation : zone d'habitat et équipements complémentaires à l'habitat.</p> <p>☛ Permettre la construction au sein du tissu bâti existant sans extension de la tache urbaine.</p>
Implantation par rapport aux voies	Distance maximum de 5 mètres des voies et emprises publiques.	Distance minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques en (sauf pour les annexes) Avec l'obligation d'un <u>recul du portail</u> (« portail de midi ») de 5 m de profondeur, afin que les voitures puissent stationner sur la parcelle, devant le portail.	
Distances aux limites séparatives	<p>Principe d'une implantation en ordre continu, semi-continu ou discontinu.</p> <p>- Les constructions <u>peuvent être implantées sur au moins</u> une des limites séparatives.</p> <p>- En cas d'une implantation en retrait, il sera respecté une distance au moins égale à la hauteur à l'égout du toit en tout point.</p>		<p>Principe d'une implantation en ordre semi-continu ou discontinu.</p> <p>- Les constructions <u>peuvent être implantées sur une des limites séparatives.</u></p> <p>- En cas d'une implantation en retrait, retrait égal à la hauteur à l'égout du toit en tout point.</p>
Distance fond de parcelle	<p>Limites de fond de parcelles :</p> <p>Recul égal à la hauteur maximale de la construction la plus élevée mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m (4 m en zone UC)</p> <p>Les constructions annexes peuvent être implantées différemment.</p>		
Principe recul parcelles en vigne		<p>☛ Un principe de recul des constructions lorsque la limite séparative jouxte une vigne</p> <p>« les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 m de la limite séparative ; ce recul étant porté à 5 m en cas de plantation d'un écran de végétation en limite de parcelle. Le recul ne s'applique pas pour les bâtiments annexes (hors piscines, prises au bassin, pour lesquelles il est exigé un recul minimum de 3 m ».</p>	
Principe recul cours d'eau		<p>☛ Un principe de recul des constructions par rapport aux cours d'eau</p> <p>Les constructions doivent être implantées en respectant la bande de recul adaptée portée au plan de zonage pour les fossés ou cours d'eau concernés (art. R.151-31 du code de l'urbanisme).</p> 	
Hauteur des constructions	<p>La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit et 9 m au faitage.</p> <p>Annexes : La hauteur des annexes isolées ne peut excéder 3,50 m au faitage. Lorsqu'elles sont implantées en limite séparatives, leur hauteur n'excédera pas 2,70 m à l'égout du toit et 3,50 m au faitage</p>		

<p>Densité des constructions, espaces libres espaces de pleine terre</p>	<p>Une analyse conjointe sur la densité et la mise en place de règles en matière de surfaces en espaces verts de pleine terre.</p>  <p>Cercle indivisible Diamètre de 10 m (cercle plein) = 78,54 m² Diamètre de 15 m (1^{er} cercle) = 176,71 m² Diamètre de 20 m (2nd cercle) = 314,16 m²</p> <p>% d'espace en pleine terre</p> <p>Ex : une parcelle initiale (encadrée en rouge) de 2025 m², divisée en lots d'environ 500 m².</p> <p>Pour 20%, pour 30%, pour 40%</p> <p>➤ Double règle qui permet un bon encadrement, même avec augmentation de l'emprise au sol.</p>		
<p>Densité des constructions, espaces libres espaces de pleine terre</p>	<p>- Dans une bande de 15 mètres de profondeur de l'alignement des voies et emprises publiques, l'emprise bâtie des constructions n'est pas limitée.</p> <p>- Au-delà, l'emprise bâtie des constructions ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.</p> <p>Les constructions devront justifier qu'une part minimum de 20% de la surface de l'unité foncière est traitée en espace vert de pleine terre, incluant le stationnement lorsque celui-ci n'est pas imperméabilisé.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par cette disposition.</p>	<p>L'emprise au sol ne peut excéder 40% de la surface du terrain.</p> <p>Une superficie au moins égale à 30% de la superficie de l'unité foncière devra être traitée en espace vert de pleine terre, avec l'obligation de pouvoir inscrire un cercle d'un diamètre minimum de 10 m d'un seul tenant sur les parties de terrain laissées en pleine terre.</p> <p>Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, chacun des lots devra respecter les obligations édictées en matière de surface non imperméabilisées.</p> <p>L'espace de pleine terre inclut le stationnement lorsque celui-ci n'est pas imperméabilisé.</p>	<p>L'emprise au sol ne peut excéder 30% de la surface du terrain.</p> <p>Une superficie au moins égale à 40% de la superficie de l'unité foncière devra être traitée en espace vert de pleine terre, avec l'obligation de pouvoir inscrire un cercle d'un diamètre minimum de 12 m d'un seul tenant sur les parties de terrain laissées en pleine terre.</p> <p>Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, chacun des lots devra respecter les obligations édictées en matière de surface non imperméabilisées.</p> <p>L'espace de pleine terre inclut le stationnement lorsque celui-ci n'est pas imperméabilisé</p>

I.2.3.1.5. Les zones à urbaniser 1AU à vocation principale d'habitat

Les zones 1AU recouvrent les zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

Les voies publiques, les réseaux d'eau et d'électricité sont présents à la périphérie immédiate de la zone et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Dans les zones 1AU, les constructions sont autorisées sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, dans le respect des OAP.

I.2.3.1.5.1. Délimitation de la zone 1AU

Il a été retenu le principe d'extensions urbaines organisées sous la forme de zones 1AU, afin d'optimiser des secteurs constructibles d'une certaine dimension.

Le projet de zonage délimite **2 zones 1AU** à vocation principale d'habitat. A noter que ces 2 zones sont classées au PLU établi en 2007 en réserve d'urbanisation à long terme (zone 2AU). Elles font partie de l'enveloppe urbaine définie au SCOT.

✚ **La zone 1AU du Clos des Vignes**, de 3 ha au Sud-Ouest du centre-bourg, est implantée en continuité des principaux équipements de la commune : école, terrains de sport, salle des fêtes. Elle borde un lotissement à l'Est, le cimetière au Sud-Est et le crématorium au Sud. Bien qu'actuellement plantée en vigne (exploitation en fermage, avec projet d'arrêt du fermage), elle est située à moins de 300 mètres des commerces et des services, et environ 650 m du futur collège (zone 1AUe). Elle bénéficie ainsi d'une localisation privilégiée au sein de l'enveloppe urbaine du bourg.

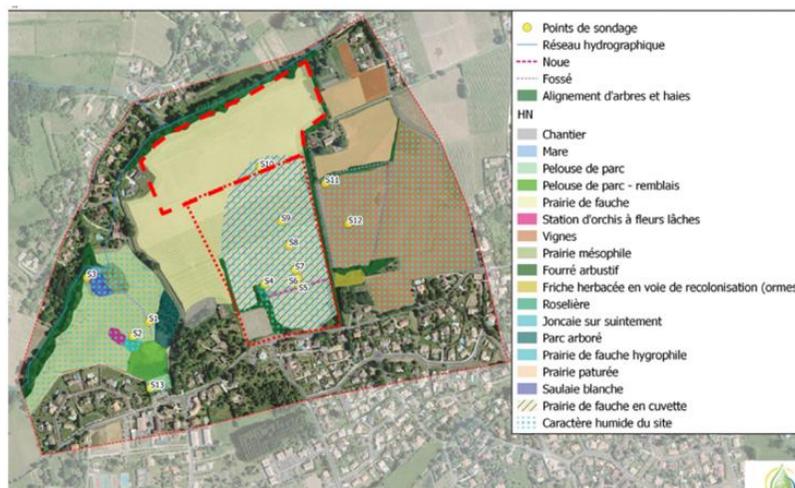
✚ **La zone 1AU de Mérigot**, de 1,6 ha, est située au Nord-Est du bourg (à 1 km du centre-bourg), dans un tissu urbain pavillonnaire relativement dense.

Son périmètre a été revu (au regard de la zone 2AU initiale) afin de s'éloigner au maximum du ruisseau de Carsoule (au Sud). Elle est actuellement en voie d'enfrichement, sans fonction agricole ni naturelle particulière.

Plusieurs secteurs avaient ainsi néanmoins fait l'objet d'un examen :

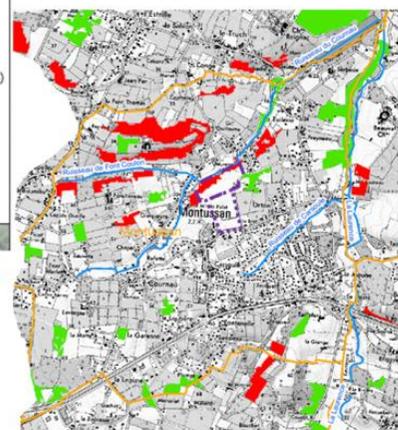
- Secteur au Nord du collège
- Secteur à l'Ouest des équipements sportifs
- Secteur Sauvetat Sud (route d'Yvrac)

Secteur au Nord du collège

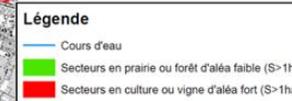


- Secteur fortement sensible aux phénomènes de ruissellement des eaux pluviales (vallée du ruisseau du Cournau) – **secteurs à préserver et surveiller**

- Zones humides **avérées**
- Réservoir de biodiversité local
- Présence d'un habitat naturel d'intérêt communautaire (prairie de fauche de basse altitude (type 6510))



Phénomènes de ruissellement des eaux pluviales



Secteur à l'ouest des équipements sportifs



- **Faibles potentialités** de présence de zones humides
- Participe à la constitution d'un réservoir de biodiversité local
- Absence de sensibilité vis-à-vis des phénomènes de ruissellement
- Enjeux faunistiques pressentis autour des haies et éléments arborés ceinturant la zone

Trame verte :

Réservoirs de biodiversité :

■ Réservoirs de biodiversité en mosaïque (milieux ouverts/formations boisées)

■ Réservoirs de biodiversité forestiers

Continuités écologiques :

■ Eléments linéaires formant un relai local

■ Formations boisées favorisant le déplacement d'espèces



France : Milieux potentiellement humides (Source : INRA-AgroCampus Ouest):

- ✗ Milieux non humides
- Milieux potentiellement humides
 - probabilité assez forte
 - probabilité forte
 - probabilité très forte

Secteur Sauvetat Sud (route d'Yvrac)

tre]



- **Fortes probabilité** de présence de zones humides
- Réservoirs de biodiversité locaux. Secteur positionné sur une **continuité écologique importante (risque de rupture)**. Partie amont du ruisseau du Cournau.
- **Enjeux faune-flore-habitats** probables: avifaune patrimoniale (parties boisées et fourrés), si vieux arbres (gîte chauves-souris, Grand capricorne), amphibiens et odonates (libellules) si présence de milieux aquatiques et humides.

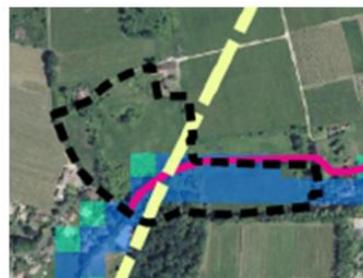
Trame verte :

Réservoirs de biodiversité :

- Réservoirs de biodiversité en mosaïque (milieux ouverts/formations boisées)
- Réservoirs de biodiversité forestiers

Continuités écologiques :

- Eléments linéaires formant un relai local
- Formations boisées favorisant le déplacement d'espèces



Zones humides

- Zones humides potentielles (EPIDOR)
- Probabilité assez forte de présence de zone humide
- Probabilité forte de présence de zone humide
- Probabilité très forte de présence de zone humide

Trame verte et bleue (extrait)

- Réseau hydrographique
- Principales continuités écologiques

Les 2 zones 1AU retenues (zones 1AU du Clos des Vignes et 1A de Mérigot) font l'objet d'une orientation d'aménagement (se référer au chapitre 1.3 sur les OAP ; ainsi qu'à la pièce 3 du PLU, qui présente les OAP de l'ensemble des zones 1AU). Les OAP précisent :

- Les orientations programmatiques : **densité, objectif de mixité sociale, typologie d'habitat.**
- **L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones** : chaque zone est divisée en secteurs qui seront ouverts selon **différentes temporalités**
- Les conditions de desserte, les principes de maillage de **voirie, de liaisons douces**
- Les **principes d'organisation urbaine**, de création / préservation d'éléments de paysage
- La gestion des **interfaces avec le bâti existant**, les boisements, etc.

I.2.3.1.5.2. Règlement de la zone 1AU – Justification des dispositions édictées

L'objectif de la zone 1AU est de favoriser un développement organisé des zones et de permettre une densité en articulation avec le tissu urbain attenant.

Les caractéristiques du règlement des zones 1AU en matière d'implantation, de densité et de hauteur, sont similaires à la zone UB.

I.2.3.2. La réponse spécifique apportée à l'exigence de mixité sociale dans les zones à vocation d'habitat

Même si le parc locatif a fortement progressé en 10 ans (il a plus que doublé), le parc locatif social conventionné est resté faiblement représenté.

Il a progressé : de 15 logements en 2007 à 45 logements locatifs sociaux au 1er Janvier 2018 (RPLS 2018), mais compte tenu de la progression du parc global de logements, la part de logements locatifs sociaux est restée faible.

Selon les derniers chiffres fournis par l'Etat (données au 1/1/2022), le nombre de logements locatifs sociaux sur la commune s'établissent à 73 logements, soit une part de LLS de 4,8 %.

Les derniers agréments délivrés jusqu'en 2022 étaient les suivants :

- 2019 : Toit Girondin « 12 route Lalande » pour 15 LLS (6 PLAI et 9 PLUS)
- 2022 : SA Erilia « Route de Carsoule VEFA » pour 11 LLS (4 PLAI et 7 PLUS)

La commune de Montussan est observée dans le cadre du dispositif SRU depuis 2002 du fait de son appartenance à l'agglomération de Bordeaux. Selon les analyses conduites dans ce cadre par l'Etat, **elle devrait atteindre 3 500 habitants au 1er janvier 2025** (calcul du TCAM avec les données INSEE de 2017 à 2024 = 1,46 % ou donnée PADD = 1,5 % (hypothèse modérée)), et la commune est donc **soumise à l'obligation de réaliser 25 % de logements locatifs sociaux.**

Les communes soumises aux obligations de réalisation de logements sociaux sont tenues d'établir, tous les trois ans, un bilan quantitatif et qualitatif portant sur le respect d'un plan de rattrapage de logements locatifs sociaux pris en application de l'article L. 302-8 du CCH.

La commune sera donc être soumise à ce dispositif à partir de 2026.

L'Etat a procédé (sur la base des données au 01/01/2022) à une simulation en termes d'objectifs triennaux.

L'objectif fixé sur la période 2026/2028 : est de 46 LLS.

Au global, sur la base d'un objectif d'environ 300 nouveaux logements à construire sur les 10 prochaines années, le besoin en logements sociaux

pour atteindre le seuil de 25% s'élèverait à 356 logements sociaux.

Afin de répondre à ces obligations en matière de production de logements locatifs sociaux, la commune a décliné au PLU des dispositifs exigeants :

Déclinaison au PLU

- ❑ **Création d'un secteur de diversité sociale couvrant l'ensemble des zones U (UA, UB, UC) dans lequel :**
 - Toute opération **de 4 logements et plus devra respecter une part de 25 % de logements locatifs sociaux** au sens du Code de la Construction et de l'Habitation arrondi au chiffre supérieur.
 - Toute opération **de 10 logements et plus devra respecter une part de 50 % de logements locatifs sociaux** au sens du Code de la Construction et de l'Habitation arrondi au chiffre supérieur.

- ❑ **Dans les zones 1AU, qui constituent un levier important pour la construction de logements sociaux, mise en place d'une part de logements sociaux à construire :**
 - Objectif de **60% de LLS sur la zone 1AU de Mérigot** = 42 LLS
 - Objectif de **70% de LLS sur la zone 1AU du Clos des Vignes** = 63 LLS

I.2.3.3. Les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'équipements

I.2.3.3.1. Motif de la délimitation de la zone UE

La zone UE recouvre la mairie et le pôle d'équipements scolaires, sportifs, culturels au sein du centre bourg.

I.2.3.3.1. Caractéristiques du règlement de la zone UE

La zone n'a pas vocation à accueillir de nouveaux logements. Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que si elles sont liées au gardiennage des équipements de la zone.

Compte tenu de sa spécificité, le règlement de la zone est moins contraignant (en termes de volumétrie, de hauteur, ...) que celui des zones urbaines à vocation d'habitat.

Cependant les obligations demeurent en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis, ainsi que des abords des constructions :

Concernant les plantations,

- ⇒ Les plantations doivent être maintenues et les arbres abattus remplacés, sauf impossibilité dument justifiée.
- ⇒ Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les essences végétales seront locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat.



65

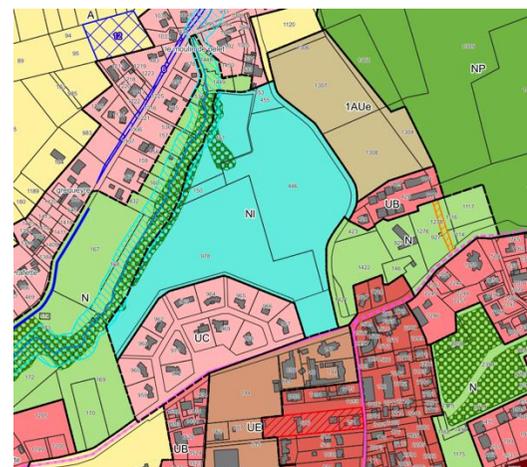
I.2.3.3.1. Motif de la délimitation de la zone 1AUe

Le conseil départemental a retenu la commune de Montussan pour la création d'un nouveau collège projet de collège.

Le terrain retenu d'une capacité de 3,4 ha est localisé immédiatement au Nord du centre bourg. Il est positionné en vis-à-vis du parc de Gourège.

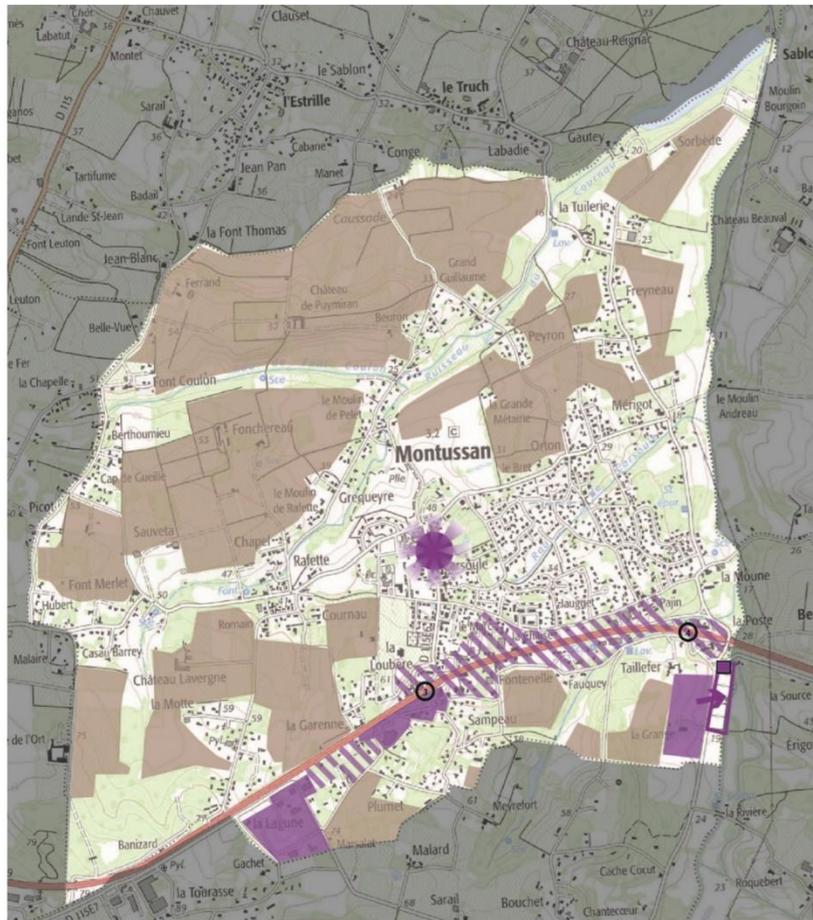
Le site, en prairie, présentait la caractéristique de faire l'objet au SCOT d'un classement en secteur de protection du terroir viticole, et au PLU d'un classement en zone N.

Le projet de collège a, de ce fait, fait l'objet d'une déclaration de projet valant tout à la fois mise en compatibilité du SCOT et du PLU.

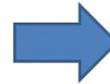


La zone 1AUe est accompagnée d'une orientation d'aménagement spécifique (Cf pièce 3. OAP).

1.2.3.4. Les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'activités industrielles, artisanales et commerciales



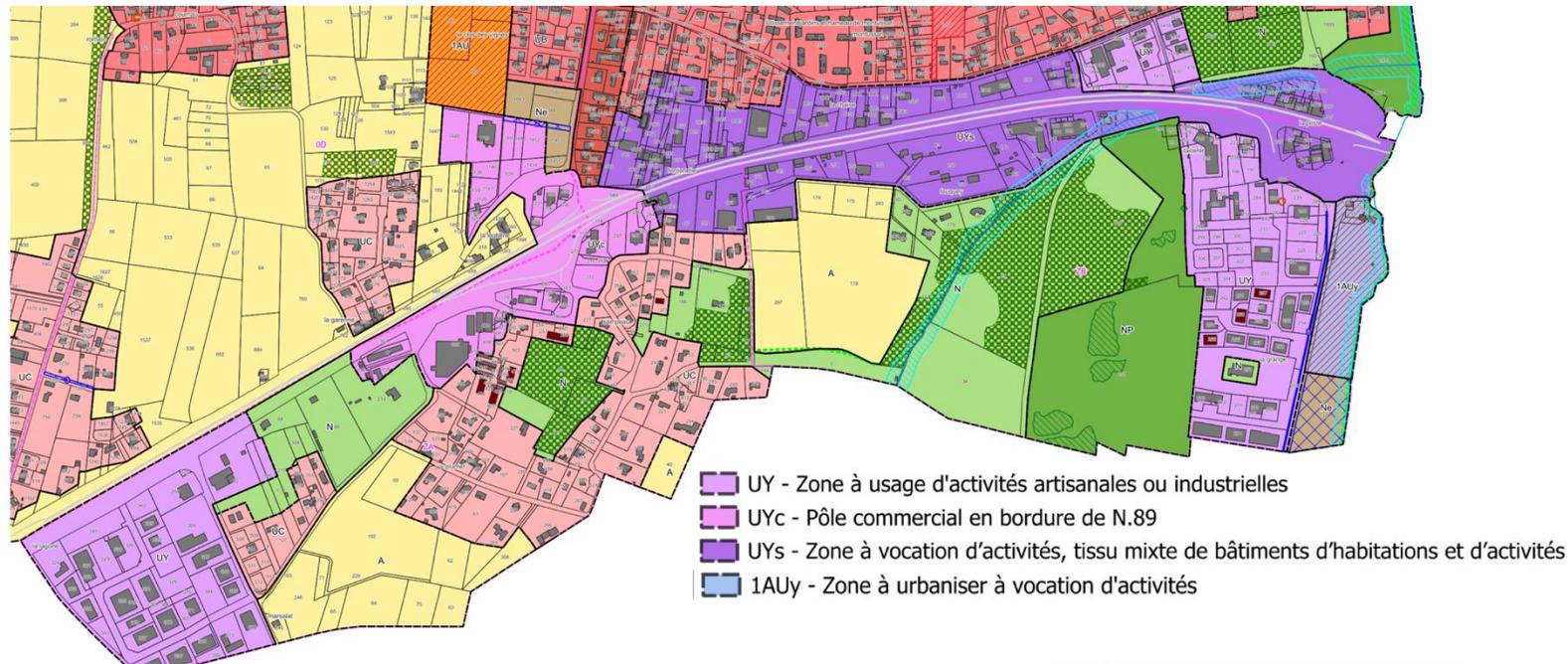
Du PADD



au zonage

I.2.3.4.1. Motif de la délimitation des zones UY et 1AUy

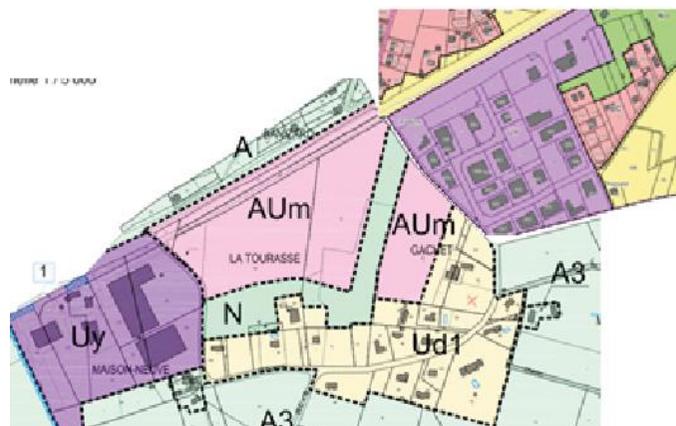
Les zones d'activités économiques sont concentrées sur la RN.89 et s'organisent de part et d'autre de l'axe.



I.2.3.4.1.1. Les zones UY

Les zones urbaines à vocation d'activités industrielles, artisanales et commerciales englobent plusieurs ensembles :

- La ZA de Lalande, au Sud de la RN.89, en bordure Sud-Ouest de la commune, en limite avec Pompignac.
A noter que le zonage du PLU de Pompignac affiche une vocation en cohérence avec celui de la commune de Montussan (zone AUm à vocation de constructions à usage mixte d'habitats, de commerce et d'artisanat, zone UY à vocation d'activités).



Zonage au PLU commune de Pompignac (à l'ouest) – et projet de révision du PLU de Montussan

- La ZA de Taillefer au Sud-Est de la commune, au Sud de la RN.89, à la sortie de l'échangeur n°4, en cours de remplissage.
- Un vaste ensemble situé de part et d'autre de la RN.89, sur la quasi-totalité du linéaire de voie 89. Il se décompose en deux entités :
 - un ensemble commercial (supermarché, restauration, ...)
 - dans la continuité Est, un secteur composé d'un tissu mixte d'habitat et d'activités.

68

Les zones actuelles à vocation économiques (classées en zone AUY au PLU actuel) sont des zones constituées qui ménagent très peu d'espaces fonciers résiduels de constructions ou de densification.

Seule la ZA de Taillefer, la plus récente, présente encore des parcelles disponibles mais la totalité des lots a déjà été vendu.

Dans le cadre de la révision du PLU, les zones économiques font l'objet d'un classement en zone UY.

Par ailleurs, conformément au PADD, afin de préciser la vocation des zones pour une meilleure lisibilité et un fonctionnement optimal, il a été retenu de distinguer **deux sous-secteurs (Axe V.2 du PADD)** :

- **Un secteur de zone UYc**, correspondant au pôle commercial sur la RN.89 (activité commerciale et de services). L'objectif est de conforter **la vocation de zone commerciale, dédiée à ce seul secteur**, et en outre de fixer en son sein des règles afin de **ne pas concurrencer les commerces du centre-bourg**.
- **Un secteur de zone UYs**, à vocation d'activités, qui correspond au **tissu mixte existant de bâtiments d'habitations et d'activités**. L'objectif est de renforcer la vocation d'activités au détriment de la vocation d'habitat.

Ces secteurs de zone UY prennent en compte les spécificités des ensembles existants et traduisent les vocations attendues.

1.2.3.4.1.2. La zone 1AUY

Le nombre d'emplois offerts sur Montussan n'a cessé d'augmenter ces dernières années et les élus souhaitent accompagner cette croissance.

Dans le cadre des orientations du PADD la commune a précisé sa volonté de **poursuivre l'accueil d'activités sur le territoire communal** et de disposer pour ce faire d'un foncier économique complémentaire (**Axe V.2 du PADD**)

Une zone 1AUY, en extension de la ZA de Taillefer, a ainsi été délimitée afin de pouvoir, à moyen terme, accueillir de nouvelles activités sur la commune.

La délimitation d'une zone d'extension a fait l'objet de réflexions et plusieurs secteurs d'extension ont été examinés.

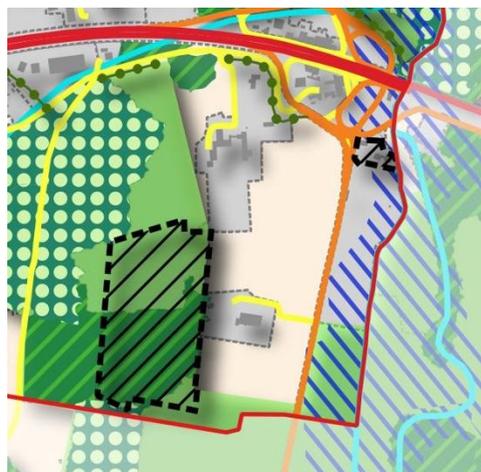
La commune, en premier lieu, privilégiait une extension en partie Ouest de la zone de Taillefer.

Cependant le secteur considéré, outre une sensibilité environnementale (trame verte de réservoir de biodiversité et continuité écologique), s'est révélé concerné par la présence d'une zone humide sur l'ensemble du secteur envisagé.

A contrario, un secteur Est correspondant aux actuels terrains de football, s'est révélé en revanche non concerné par une zone humide (zone humide identifiée initialement comme potentielle).

La zone 1AUY est délimitée sur l'emprise des terrains de foot actuels, qui seront relocalisés.

La zone 1AUY fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.



Secteur Ouest examiné comme potentiel site d'extension de la zone d'activité



Implantation de la zone 1AUY sur les terrains correspondant aux terrains de foot.

I.2.3.4.2. Règlement des zones UY et 1AUY– Justification des dispositions édictées

- **La vocation des zones UY et 1AUY** est l'accueil spécifique de constructions et installations à usage d'activités artisanales ou industrielles, ainsi qu'à leurs services annexes, entrepôts et stationnements.

De ce fait les constructions à usage d'habitation ne sont admises que lorsqu'elles sont destinées au logement de l'exploitant et des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone.

Elles devront être intégrées dans le volume du bâtiment d'activité, et ne devront pas excéder 80 m² de surface de plancher.

En outre, l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes n'est admise qu'à condition de ne pas créer de logement nouveau et de ne pas excéder 20% de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU.

- **Secteur de zone UYc** : Les élus de la commune ont fait le choix de spécialiser une zone commerciale dédiée et ainsi de distinguer un **secteur de zone UYc** (correspondant au pôle commercial sur la RN.89).

Dans le secteur UYc, seules sont admises les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail.

Afin ne pas concurrencer les petits commerces de centre-ville, elles doivent représenter une surface de vente au moins égale à 300 m².

Sont également autorisées les constructions destinées à la **restauration**.

A noter que la zone intègre le site du crématorium au titre des équipements d'intérêt collectif et services publics.

- **Secteur de zone UYs** : Concernant le **secteur de zone UYs**, formé d'un tissu mixte de **bâtiments d'habitations et d'activités**, il s'agit de renforcer la vocation d'activités au détriment de la vocation d'habitat.

Ainsi dans le secteur UYs, l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitations existantes (à l'approbation du PLU) n'est pas autorisé.

Destination des constructions	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X (UYs)		X (UYc)
	Restauration			X (UYc)
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition		X	

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

<p>Volumétrie et implantation des constructions</p>	<p>Le règlement définit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des règles d'implantation : - La règle définit un recul vis-à-vis des voies (qualité de vie et sécurité) <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Implantation à une distance minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques (de 50 mètres de l'axe de la RN.89, pour les constructions destinées à l'habitation ; et 25 m de l'axe de la RN.89, pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie et à la fonction d'entrepôt), avec des adaptations possibles (extension d'une construction existante). - La règle définit une distance par rapport aux limites séparatives (règles de sécurité) <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la ½ hauteur, sans être inférieure à 5 mètres ; distance portée à 8m minimum lorsque les limites séparatives font la séparation avec une zone d'habitat (UA, UB, UC). ⇒ Des marges d'isolement plus importantes pouvant être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées (avec des adaptations pour les extensions des constructions existantes). - Afin de préserver les interfaces avec les cours d'eau (axe I.2 du PADD), une bande de recul portée au plan de zonage doit être respectée. <p>« Les constructions doivent être implantées en respectant la bande de recul adaptée portée au plan de zonage pour les fossés ou cours d'eau concernés ».</p> ▪ Des règles de densité (règles qui permettent une optimisation correcte de la zone, tout en conservant des secteurs non imperméabilisés et un tissu suffisamment aéré) <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Emprise au sol des constructions limitée à 70% de la superficie de l'unité foncière. ⇒ Des règles de hauteur (règles adaptées à la typologie des constructions, qui restent compatibles avec une intégration paysagère correcte) <p>Hauteur limitée à 12 mètres à l'égout du toit ou acrotère et 15 m au faitage, avec prise en compte d'impératifs liés à des ouvrages techniques.</p>
<p>Qualité urbaine, architecturale, et paysagère</p>	<p>Des prescriptions adaptées à la typologie des bâtiments qui complètent les dispositions générales et permettant de garantir une intégration paysagère correcte</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Forme des constructions simple, discrète, qui intègre dans son enveloppe les éléments techniques. ⇒ Façades : matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, interdits en parement extérieur. ⇒ Couleurs des revêtements des façades vives ou agressives interdites.
<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</p>	<p>En lien avec la volonté affichée dans le PADD de contribuer à la qualité du cadre de vie, d'assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et de répondre aux enjeux environnementaux, des libellés spécifiques sont retenus :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Justifier qu'une part minimum de 20 % de la surface de l'unité foncière est traitée en espace vert de pleine terre, incluant le stationnement lorsque celui-ci n'est pas imperméabilisé. ⇒ Les plantations doivent être maintenues et les arbres abattus remplacés, sauf impossibilité dûment justifiée.

	⇒ Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les essences végétales seront locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat.
Stationnement	<p>Des règles pour une bonne organisation du fonctionnement des zones, une bonne gestion des eaux pluviales et la prise en compte des besoins liés aux ENR et au développement des véhicules électriques</p> <p>⇒ Aménagement des surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de services, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.</p> <p>⇒ Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent intégrer la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage de revêtements perméables, la création de noues et la plantation d'arbres et arbustes. Au moins 50% de la surface devront être aménagées par des revêtements perméables et couvertes par des ombrières végétales ou photovoltaïques.</p> <p>⇒ Au moins de 10% des places de stationnement seront aménagées pour la recharge des voitures électriques.</p>

1.2.3.4.3. Au plan commercial, adéquation avec les règles fixées dans le cadre du DAC

La commune de Montussan constitue une centralité périphérique.

Elle n'est pas concernée au titre du DAC par un périmètre de Zone d'aménagement commercial (ZACom).

Elle prend en compte les règles d'implantations préférentielles du commerce.

Extrait DOO du SCOT

En dehors de l'hypercentre, qui accepte sous conditions tout type d'implantation commerciale, les nouvelles implantations font l'objet d'une localisation préférentielle selon leurs formats :

– les implantations de petit format, correspondant au commerce de proximité et de pieds d'immeuble, c'est-à-dire inférieures à 500 m² de surface de plancher, s'implantent de façon préférentielle au sein des lieux prioritaires de développement issus de la géographie prioritaire (cœur d'agglomération, centralités périphériques et nœuds d'interconnexion) et en dehors de tout pôle commercial (pôle d'équilibre, pôle d'agglomération, pôle régional) ;

– les implantations de format intermédiaire, c'est-à-dire dont la surface de plancher est comprise entre 500 et 2 500 m², s'implantent de façon préférentielle au sein des lieux prioritaires de développement et dans les pôles d'équilibre identifiés ;

– les implantations de grand format (surface de plancher supérieure à 2 500 m²), de par leur caractère impactant dans l'organisation du territoire, s'implantent de façon préférentielle dans les pôles d'agglomération et les pôles régionaux repérés, qui font l'objet de zones d'aménagement commercial (ZACom).

Le commerce de gros et les concessions automobiles ne sont pas concernés.

Échelle(s)	Espace d'implantation	Vocations et enjeux pour l'aménagement durable du territoire	Format des nouvelles implantations		
			Petit (< 500 m²)	Intermédiaire (500 à 2 500m²)	Grand (> 2 500m²)
V1 Métropolitaine Quartier	Hypercentre métropolitain (dont cœur marchand de Bordeaux, hors ZACom)	Attractivité extraterritoriale Fréquentation occasionnelle et quotidienne Lieu majeur d'animation urbaine Flux tous modes	Implantation possible sous condition [1]	Implantation possible sous condition [1]	Implantation possible sous condition [1]
V2 Bassin de vie Quartier / Bassins de vie	Lieux prioritaires issus de la géographie prioritaire (Cœur d'agglomération hors pôles commerciaux, centralités et nœuds d'interconnexion, pôles de proximité)	Proximité Fréquentation quotidienne Besoins fonciers limités Lieu d'animation urbaine Flux tous modes	Implantation privilégiée	Implantation privilégiée	Implantation possible sous condition [2]
	Pôles commerciaux d'équilibre	Grande proximité Fréquentation hebdomadaire Besoins fonciers moyens Lieu potentiel d'animation urbaine Flux tous modes	Implantation non privilégiée	Implantation privilégiée	Implantation possible sous condition [3]
V3 Métropolitaine	Grands pôles commerciaux métropolitains (pôles régionaux et pôles d'agglomération)	Attractivité extraterritoriale Fréquentation occasionnelle Besoins fonciers significatifs Générateur de nuisances urbaines Flux essentiellement automobiles	Implantation non privilégiée	Implantation possible sous condition [4]	Implantation privilégiée
V4	En dehors de l'hypercentre, des lieux prioritaires et des pôles commerciaux	Proximité Fréquentation quotidienne Flux tous modes	Implantation possible sous condition [5]	Implantation non privilégiée	Implantation non privilégiée

[1] Sous condition de mixité fonctionnelle et d'intégration urbaine (cf. point V1 du D2O).

[2] Sous condition de mixité fonctionnelle incluant une programmation habitat.

[3] Sous condition d'absence ou d'inadaptation de l'offre foncière ou immobilière mobilisable (terrain nu, friche, site dégradé et potentiellement vacant) sur les ZACom (cf. point V2 du D2O).

[4] Sous condition d'impossibilité pour le projet de s'implanter au sein des lieux prioritaires et des pôles commerciaux d'équilibre, au regard des critères suivants : consommation foncière, insertion, flux, etc. (cf. point V3 du D2O).

[5] Sous condition de mixité fonctionnelle, de desserte par un service de mobilité, etc. (cf. point V4 du D2O).

I.2.4. Motif de la délimitation des zones naturelles et agricoles – Justification des dispositions réglementaires

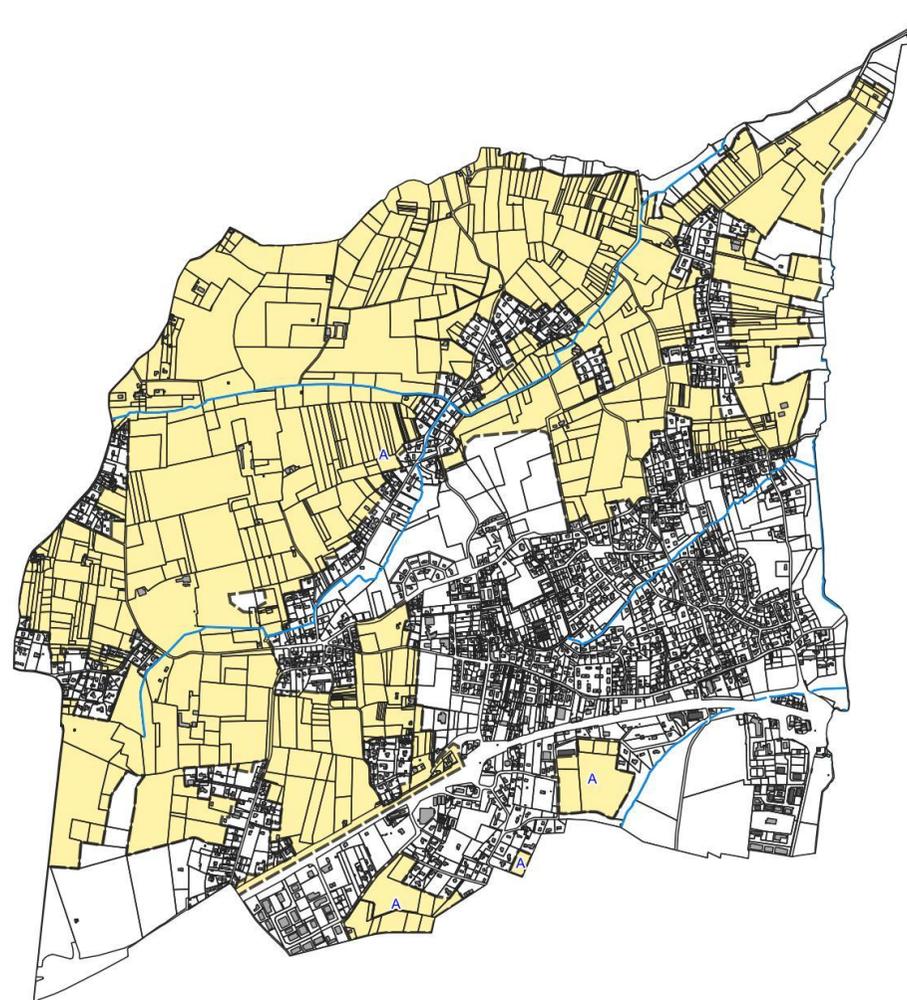
I.2.4.1. Préserver le potentiel agricole : zone A

Le PLU retient, en termes d'orientations, de garantir la pérennité des activités agricoles et viticoles.

L'orientation se traduit par un classement en zone A, zone agricole de protection.

La zone A concerne les espaces agricoles et viticoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone agricole du PLU



I.2.4.1.1. Délimitation de la zone A

La délimitation de la zone A s'est attachée à préserver les unités agricoles fonctionnelles, et l'ensemble des espaces dévolus à l'agriculture.

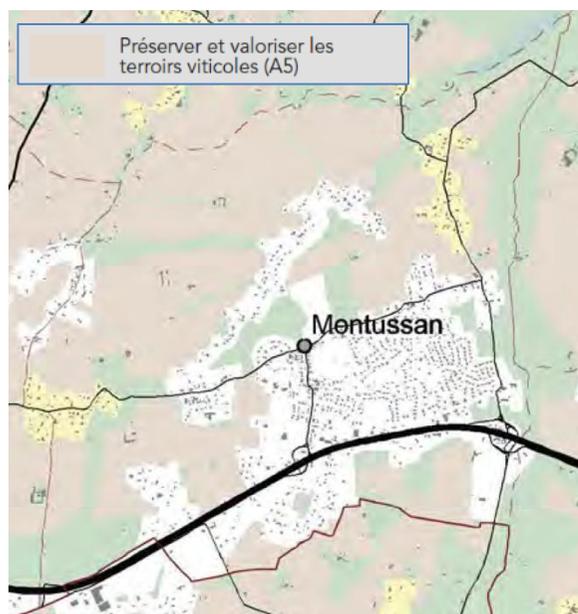
La zone A recouvre 436,3 ha, soit plus de 50% du territoire de Montussan.

Pour rappel, la SAU (RGA 2020 du nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune) couvre 322 ha. La superficie plantée en vigne est approchée à 206 ha pour une Aire en Appellation d'Origine Contrôlée de 537 ha.

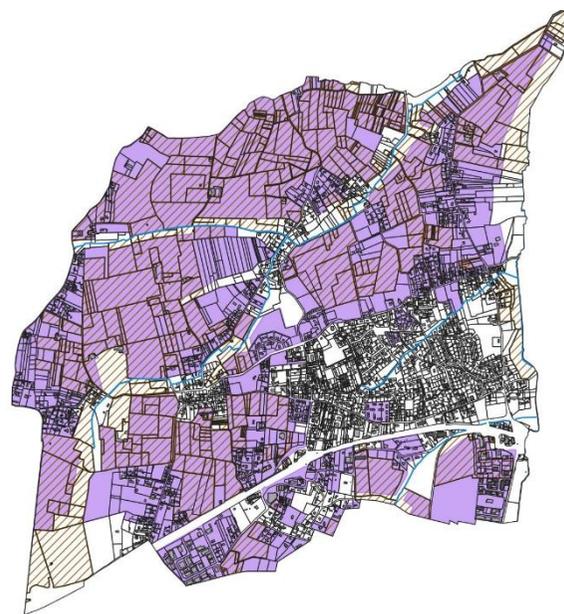
Ainsi, au-delà des surfaces agricoles actuelles, c'est bien le potentiel agricole qui a été pris en compte.

La zone retenue pour un classement en zone A agricole a été délimitée à partir de :

- Du socle des terroirs viticoles et du socle agricole définis au SCOT
- De la délimitation des aires AOC (qui s'étendent largement au-delà de l'espace viticole), du foncier agricole
- De l'occupation du sol : photo satellite, OCS 2020
- Des parcelles déclarées à la PAC (RGP 2022)



Socle viticole défini au SCOT



■ Les aires AOC
■ Le foncier agricole (2019)

Source pôle territorial Cœur-Entre- Deux-Mers



Le Registre Parcellaire Graphique (RGP) 2022

- Le PLU a également porté en zone agricole de nouveaux secteurs, en compensation de l'implantation du nouveau collège sur une zone agricole.

I.2.4.1.2. Caractéristiques règlementaires de la zone A

I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Destination des constructions	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels,		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public		X	
	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

Accueillir les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.
La zone agricole autorise, dans le respect de la préservation et de la valorisation des paysages (PADD, chapitre II.1) :

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.
- **Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole**, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte. Elles devront être implantées à moins de 150 mètres des bâtiments d'exploitation existants et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.
- **Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles provenant exclusivement des parcelles situées sur la commune**, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et ne portent pas atteinte aux espaces naturels et paysages).

Afin de conserver un territoire vivant et d'améliorer l'habitat, sont admis sous conditions :

- **L'extension des bâtiments d'habitation** dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Extension limitée à 30% de de la surface de plancher du bâtiment existant (l'emprise au sol initiale du bâti existant est appréciée à la date d'approbation du PLU).
La surélévation des bâtiments d'habitation dans la limite de la hauteur autorisée.
- **La construction d'annexes** dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site : conditions de surface (80 m² hors piscines) et de distance maximale des bâtiments d'habitation existants (distance maximale de 20 mètres des bâtiments d'habitation existants (distance portée à 30 mètres pour les piscines, à 35 mètres dans le cas de contraintes topographiques particulières ou de la présence d'arbres à préserver).
- Les constructions, réhabilitations et installations nécessaires à l'abri des animaux domestiques (poulailler, abri pour chevaux ...) ; respect d'une distance maximale de 100 mètres des bâtiments d'habitation existants.

Afin de valoriser le patrimoine bâti (bâtiments agricoles ayant perdu leur fonction mais participant du patrimoine paysager du territoire et vie »), est admis sous conditions :

- Le **changement de destination** des bâtiments identifiés dans les documents graphiques du règlement ; à condition que ce changement de destination ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site ; et ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics pour leur desserte.

Préserver et valoriser le patrimoine bâti identitaire et vernaculaire

- L'entretien et la restauration des éléments de patrimoine à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (article L151-19 du code de l'urbanisme) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

<p>Volumétrie et implantation des constructions</p>	<p><i>Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.</i></p> <p>Conformément au code de l'urbanisme et afin de veiller à la qualité environnementale et paysagère, le règlement de la zone A définit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des règles d'implantation : <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Recul minimum de 10 m de la limite de voie publique des voies et emprises publiques (avec des adaptations pour répondre à des cas spécifiques) et de 50 mètres de l'axe de la RN.89. ⇒ Implantation des constructions à une distance minimale au moins égale à la hauteur à l'égout du toit en tout point. ⇒ Respect d'une bande de recul adaptée portée au plan de zonage pour l'implantation des constructions vis-à-vis des fossés ou cours d'eau concernés. ▪ Des règles d'emprise au sol <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Extension limitée à 30% de de la surface de plancher du bâtiment existant (l'emprise au sol initiale du bâti existant est appréciée à la date d'approbation du PLU) ⇒ L'emprise totale au sol des annexes (hors piscine) sera limitée à 80 m² ▪ Des règles de hauteur (gabarits cohérents avec le bâti traditionnel) <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Hauteur des constructions à usage d'habitation limitée à 7 m mesurée à l'égout du toit et 9 m, mesurée au faîtage ; limitée à 3,5 mètres au faitage pour les annexes isolées. ⇒ Des règles particulières pour les bâtiments à usage agricole, viticole ou sylvicole : hauteur limitée 9 mètres au faitage ; les superstructures propres aux activités présentant des impératifs techniques spécifiques (tels que silos ...) pouvant néanmoins sortir du gabarit.
------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>Compte tenu des caractéristiques du territoire et de la volonté affichées dans le PADD de préserver et valoriser les espaces agricoles (Volet II.1 du PADD), outre les prescriptions édictées en matière de dispositions générales, extensions des constructions, constructions neuves, des règles sont fixées spécifiquement pour les bâtiments d'exploitation, en complément aux dispositions générales.</p> <p>Bâtiments d'activité d'exploitations agricoles, viticoles ou sylvicoles</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Couvertures réalisées soit en tuiles, en bac acier pré-laqué, coloré, en fibro-ciment coloré ou en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert ⇒ Murs : les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents. Blanc et couleurs vives interdits. ⇒ L'insertion paysagère des grands volumes sera particulièrement étudiée et sera exigée. ⇒ Par ailleurs, concernant les clôtures des habitations, en limites séparatives et fonds de parcelles, les clôtures seront conçues de manière à permettre le libre écoulement des eaux et la libre circulation de la petite faune (hérissons, lièvres...) ; en bordure des espaces libres naturels, clôtures constituées uniquement par un grillage simple ou par une haie vive composée d'essences locales et diversifiées, doublée éventuellement d'un grillage. <p>Structures paysagères (arbres, arbustes)</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, essences végétales locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat. ⇒ Les structures paysagères (arbres, arbustes) et hydrauliques (fossés) existantes seront conservées.
------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

III - Equipements et réseaux

Les règles fixées en zone A visent à répondre aux exigences de salubrité et de respect des ressources relatives :

- ⇒ A la distribution en eau potable
- ⇒ Aux conditions d'assainissement individuelles ou collectives.
- ⇒ A la gestion des eaux pluviales.

I.2.4.2. Protéger les espaces naturels sensibles : zone NP

Dans le respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (chapitre 1.2 – Pérenniser les conditions de maintien de la biodiversité), le PLU définit des zones naturelles NP de stricte protection.

- Les zones NP représentent une superficie de 49,9 ha.

Le classement concerne

La zone NP recouvre en partie les ruisseaux de la Laurence et du Cournau, ainsi que leurs abords correspondant à la trame bleue du SCOT. Elle concerne également la zone humide avérée de Taillefer Ouest et de la Grande Métairie (à l'Est du collège)



Ruisseau de Cournau



Zone humide avérée à Taillefer Ouest



Ruisseau de la Laurence

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

79

La règle générale est celle de l'inconstructibilité.

La zone n'admet ainsi que :

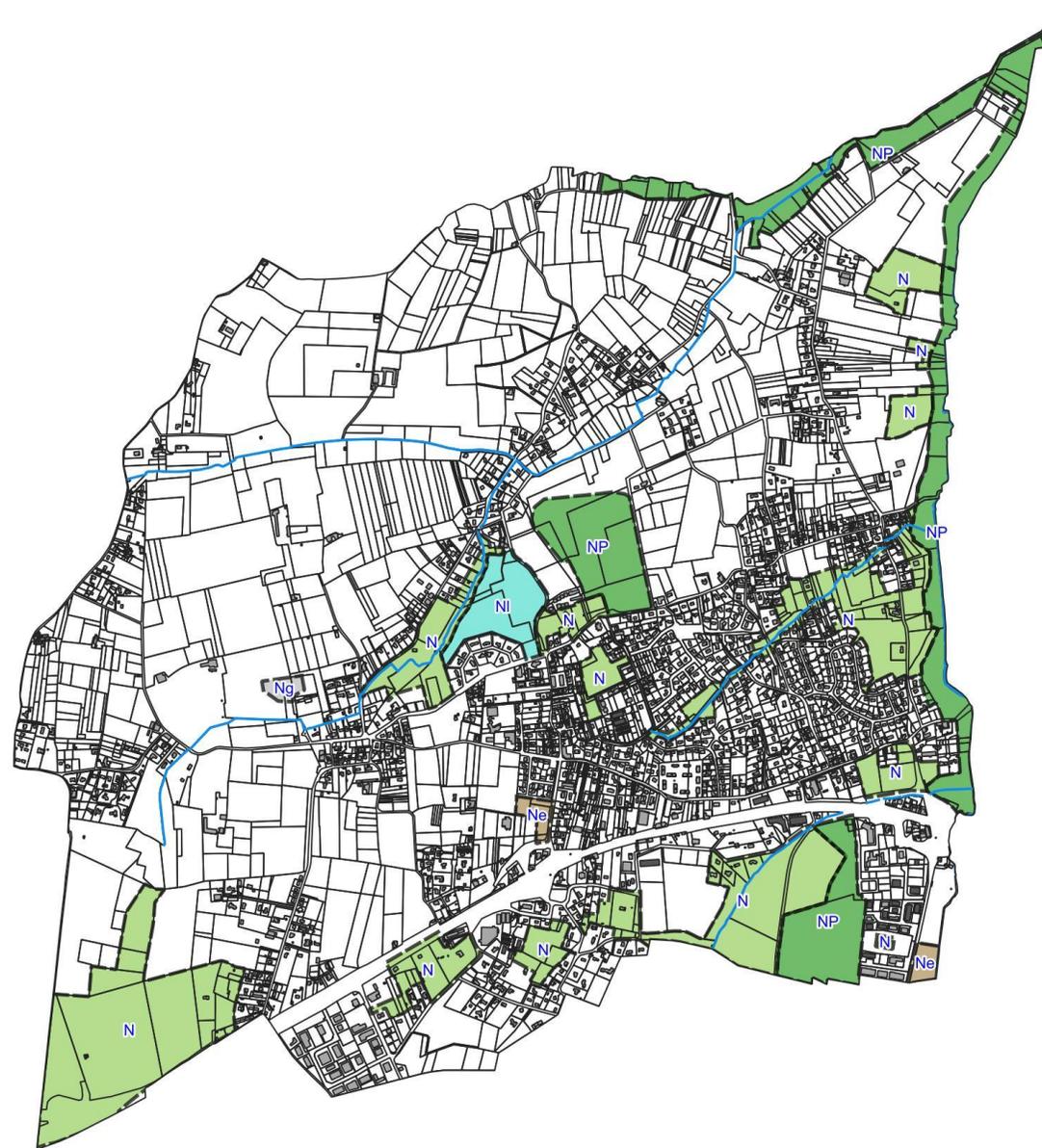
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques.

1.2.4.3. Préserver les espaces naturels : zone N et secteurs de zone N

1.2.4.3.1. Délimitation de la zone N

- La zone N constitue une zone naturelle, équipée ou non, dont le caractère naturel doit être protégé.

La carte générale ci-dessous délimite la zone N à dominante rurale, qui complète la zone NP.



Ainsi, la zone N concerne l'ensemble des espaces naturels qui n'ont pas été d'ores et déjà identifiés au titre de la zone NP. Elle recouvre de facto l'espace à dominante rurale et boisé, qui n'a pas fait l'objet d'un classement en zone agricole A, soit environ 91 ha.

A noter qu'il a été fait le choix de privilégier l'activité agricole et un classement en zone A dans la majorité des cas ; les espaces les plus sensibles au plan environnemental étant par ailleurs classés en zone NP.

A noter que si la zone N est à dominante naturelle, elle présente aussi un bâti diffus ancien ou plus récent, dont il convient de permettre une évolution dans le temps (extensions, annexes).

- **Par ailleurs la zone N comprend un ensemble de secteurs de zone N, spécifiques, correspondant à une affectation, ou à une vocation, particulières. Ces secteurs constituent des ensembles de superficie limitée (sur moins de 11 ha).**

1.2.4.3.2. Règlement de la zone N – Justification des dispositions édictées

Le règlement de la zone N est adapté aux caractéristiques d'un espace à dominante naturelle, mais qui présente aussi un bâti diffus ancien ou plus récent, dont il convient de permettre une évolution dans le temps (extensions, annexes).

Le règlement permet ainsi les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes et les annexes, dès lors que ces évolutions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

La zone N constitue une zone naturelle. Elle autorise sous conditions :

- L'extension des constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière existantes, et la création de bâtiments destinées à l'exploitation agricole ou forestière à condition qu'ils soient implantés à proximité immédiate des sièges d'exploitation.

- **Afin de conserver un territoire vivant et d'améliorer l'habitat, sont également admis sous conditions :**

- **L'extension des bâtiments d'habitation** dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Extension limitée à 30% de de la surface de plancher du bâtiment existant (l'emprise au sol initiale du bâti existant est appréciée à la date d'approbation du PLU).

La surélévation des bâtiments d'habitation dans la limite de la hauteur autorisée.

- La **construction d'annexes** dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site : conditions de surface (80 m² hors piscines) et de distance maximale des bâtiments d'habitation existants (distance maximale de 20 mètres des bâtiments d'habitation existants (distance portée à 30 mètres pour les piscines), à 35 mètres dans le cas de contraintes topographiques particulières ou de la présence d'arbres à préserver).

Dont les constructions, réhabilitations et installations nécessaires à l'abri des animaux domestiques (poulailler, abri pour chevaux ...)

- **Afin de préserver et valoriser le patrimoine bâti identitaire et vernaculaire**

⇒ L'entretien et la restauration des éléments de patrimoine à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (article L151-19 du code de l'urbanisme) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagères

<p>Volumétrie et implantation des constructions</p>	<p><i>Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.</i></p> <p>Conformément au code de l'urbanisme et afin de veiller à la qualité environnementale et paysagère, le règlement de la zone N définit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des règles d'implantation : <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Recul minimum de 10 m de la limite de voie publique des voies et emprises publiques (avec des adaptations pour répondre à des cas spécifiques) et de 50 mètres de l'axe de la RN.89. ⇒ Implantation des constructions à une distance minimale au moins égale à la hauteur à l'égout du toit en tout point. ⇒ Respect d'une bande de recul adaptée portée au plan de zonage pour l'implantation des constructions vis-à-vis des fossés ou cours d'eau concernés. ▪ Des règles d'emprise au sol <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Extension limitée à 30% de de la surface de plancher du bâtiment existant (l'emprise au sol initiale du bâti existant est appréciée à la date d'approbation du PLU) ⇒ L'emprise totale au sol des annexes (hors piscine) sera limitée à 80 m2 <p>Secteurs de zone N :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Des emprises au sol spécifiques sont précisées pour les secteurs de zone (voir chapitre suivant). <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des règles de hauteur (gabarits cohérents avec le bâti traditionnel) <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Hauteur des constructions à usage d'habitation limitée à 7 m mesurée à l'égout du toit et 9 m, mesurée au faîtage ; limitée à 3,5 mètres au faîtage pour les annexes isolées. ▪ Concernant les règles relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, ainsi que celles relatives au traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions, elles sont similaires à celles portées en zone A et visent la préservation des qualités paysagères des espaces concernés ainsi qu'une bonne intégration des éléments bâtis à leur environnement.
------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

III - Equipements et réseaux

Les règles fixées en zone N visent à répondre aux exigences de salubrité et de respect des ressources relatives :

- ⇒ A la distribution en eau potable
- ⇒ Aux conditions d'assainissement individuelles ou collectives.

⇒ A la gestion des eaux pluviales.

1.2.4.3.3. Les secteurs de zone N et dispositions réglementaires associées

La zone comprend, comme notifié ci-dessus, des secteurs de zones particuliers.

- **Secteur Ne**, secteur d'équipements publics (station d'épuration, cimetière, aire de covoiturage).
- **Secteur NI**, secteur du parc de Gourrège.
- **Secteur Ng**, correspond à une zone de risque d'effondrement.

Les secteurs Ne et NI répondent aux caractéristiques de l'article L.151-13 du code de l'Urbanisme et sont considérés comme des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités, « STECAL ».

Ils ont fait l'objet d'un passage en CDPENAF (avis favorable du 8/01/2025).

1.2.4.3.3.1. Ne, secteur d'équipements

Le secteur Ne correspond à divers équipements publics (station d'épuration, cimetière, aire de covoiturage).



Aire de covoiturage



Station d'épuration actuelle



Emplacement prévu pour une nouvelle station d'épuration à moyen-long terme (zone Ne doublée d'un ER)

Règles spécifiques aux secteurs Ne

Dans le secteur de zone Ne, sont limitativement admis :

- les constructions et installations liées aux équipements considérés : équipements publics (station d'épuration) ; équipements de loisirs sportifs.

Hauteur des constructions (hors équipements d'intérêt collectif et aux services publics) limitée à 4 m, mesurée à l'égout du toit et 7 m, mesurée au faîtage.

L'**emprise au sol** des constructions de toute nature ne peut excéder **5% de l'unité foncière comprise dans le secteur considéré**.

1.2.4.3.3.2. Secteur NI, secteur de zone naturelle d'accueil léger de loisirs

Secteur de zone naturelle correspondant au parc de Gourrège.

Règles spécifiques au secteur NI

Dans les secteurs de zone NI, sont limitativement admis :

- Les équipements et bâtiments liés aux activités sportives et de loisirs, à condition que toutes les précautions soient prises pour leur bonne intégration dans le site.
- Les aires de jeux et les équipements légers de loisirs pour l'accueil du public (aire de pique-nique, mobilier urbain, cheminements piétons),
- Les locaux techniques, les blocs sanitaires.

Hauteur des constructions (hors équipements d'intérêt collectif et aux services publics) limitée à 4 m, mesurée à l'égout du toit et 7 m, mesurée au faîtage.

L'**emprise au sol** des constructions nouvelle de toute nature ne peut excéder **2% de l'unité foncière comprise dans le secteur considéré**.

1.2.4.3.3.3. Secteur Ng

Le **secteur Ng**, lieu-dit "Sauveta" (à l'ouest du bourg et du hameau du Courneau) délimite les terrains concernés par un risque effondrement de cavités en lien avec la présence d'une carrière abandonnée.

Règles spécifiques au secteur Ng

Toute construction ou occupation du sol est interdite.

I.2.5. Motif de la délimitation des prescriptions graphiques se superposant au zonage

I.2.5.1. Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont délimités au PLU en application de l'article L.151-41 du code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés sont portés aux plans de zonage



Emplacement réservé

Ils sont réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts et traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements et aménagements projetés sur leur territoire. Les emplacements réservés posent une option sur des terrains que la collectivité publique bénéficiaire envisage d'acquérir pour un usage d'intérêt général futur.

Au total, ce sont 19 emplacements réservés (dont certains décomposés en plusieurs parties) qui ont ainsi été délimités.

Les emplacements réservés concernent :

<p>L'amélioration de la sécurité et des déplacements</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'élargissement de voies existantes (7) • La sécurisation d'un virage/carrefour (4) • La création d'un nouvel accès (1) • La création de cheminements doux (2) 	<p>La réalisation d'équipements d'intérêt collectifs</p> <ul style="list-style-type: none"> • La création d'une station d'épuration (1) • La création de bassins de rétention eaux pluviales (4)
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

La liste des emplacements réservés est présentée dans le document 5- règlement (Tome II : Les autres éléments repérés au plan de zonage).

I.2.5.2. Le bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination

L'article L.151-11 du code de l'urbanisme prévoit :

« Dans les zones agricoles ou naturelles,

..., le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».

Le changement de destination d'un bâtiment est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Cet avis est requis au moment de l'autorisation d'urbanisme.

La saisine et le dossier correspondant sont à ce stade à faire parvenir par le service instructeur au secrétariat de la CDPENAF ou de la CDNPS. La commission rend un avis conforme dans un délai d'un mois à compter de la saisine.

Afin qu'un bâtiment puisse faire l'objet d'un changement de destination, il faut qu'il ait préalablement été identifié au plan de zonage.



Changement de destination

Les 9 bâtiments proposés pour un changement de destination sont d'anciens bâtiments à usage agricole ou d'annexe et qui n'occupent plus cette fonction. Ils sont situés pour la majorité en zone agricole.

Pour chaque bâtiment est précisé la destination attendue dans le cadre du changement de destination.

Illustrations non exhaustives :



Route de la Sorbède



La Sauveta Est



Puymiran

Les bâtiments identifiés à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme sont listés dans le document 5- règlement (Tome II : Les autres éléments repérés au plan de zonage). Le fichier précise :

Nature du bâtiment / Destination / Lieu-dit / Référence cadastrale de la parcelle / Photo du bâtiment

I.2.5.3. Le patrimoine à mettre en valeur ou requalifier

Le PLU offre également la possibilité d'identifier des éléments de patrimoine que la collectivité souhaite préserver en tant qu'éléments identitaires du paysage.

Ainsi l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU :

« D'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

Sur les éléments de patrimoine ainsi identifiés, comme il l'est précisé à l'article R.421-17d/ du code de l'Urbanisme : *« Doivent être précédés d'une déclaration préalable, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ».*

Les éléments patrimoniaux ont été identifiés sur le document graphique. Il concerne des éléments de patrimoine bâti, ou de patrimoine végétal.

87

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

-  Élément ponctuel
-  Élément surfacique

Le patrimoine identifié à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est présenté dans le document 5- règlement (Tome II : Les autres éléments repérés au plan de zonage).

I.2.5.3.1. Patrimoine bâti

Les éléments de patrimoine bâtis retenus au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme concernent un pigeonnier, un puits, un lavoir et le double mur de soutènement du domaine de Lamothe.



Pigeonnier à Taillefer



Puits à Mérigot Sud



Lavoir de Sauveta



Murs de soutènement de Lamothe

Tout projet de travaux sur les éléments de patrimoine bâtis retenus au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme doit faire l'objet au préalable d'une déclaration ou d'une autorisation (permis de construire, permis de démolir ...).

Prescriptions particulières

Comme précisé dans les dispositions générales du règlement du PLU, des dispositions spécifiques permettent une protection des éléments de patrimoine bâti identifiés :

Tout projet de travaux sera réalisé dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- des caractéristiques patrimoniales,
- des dispositifs et matériaux d'origine.

1.2.5.3.2. Le patrimoine végétal

L'identification d'un patrimoine végétal au titre de l'article L.151-19 concerne 2 arbres remarquables.

Il s'agit de 2 magnolias situés au hameau de Courneau (photo ci-contre).

Prescriptions particulières

Comme précisé dans les dispositions générales du PLU, des dispositions spécifiques permettent une protection des éléments de patrimoine végétal identifiés :



L'abattage des arbres identifiés est interdit, sauf dans les cas suivants dûment justifiés, et sous réserve d'une déclaration préalable :

- mauvais état phytosanitaire du ou des sujets concernés,
- risque avéré pour la sécurité publique,
- mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.

Le caractère des arbres de grand développement sera respecté lors des interventions de nettoyage et de taille. L'émondage et les tailles agressives des arbres sont interdits.

I.2.5.4. Les Espaces Boisés Classés (EBC)

L'article L.113-1 du code de l'urbanisme permet de :

« **Classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.** »

En application de l'article L.113-2 : « *Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.* »

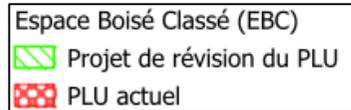
89

Sur le territoire de la commune, il a été retenu de porter en Espaces Boisés Classés :

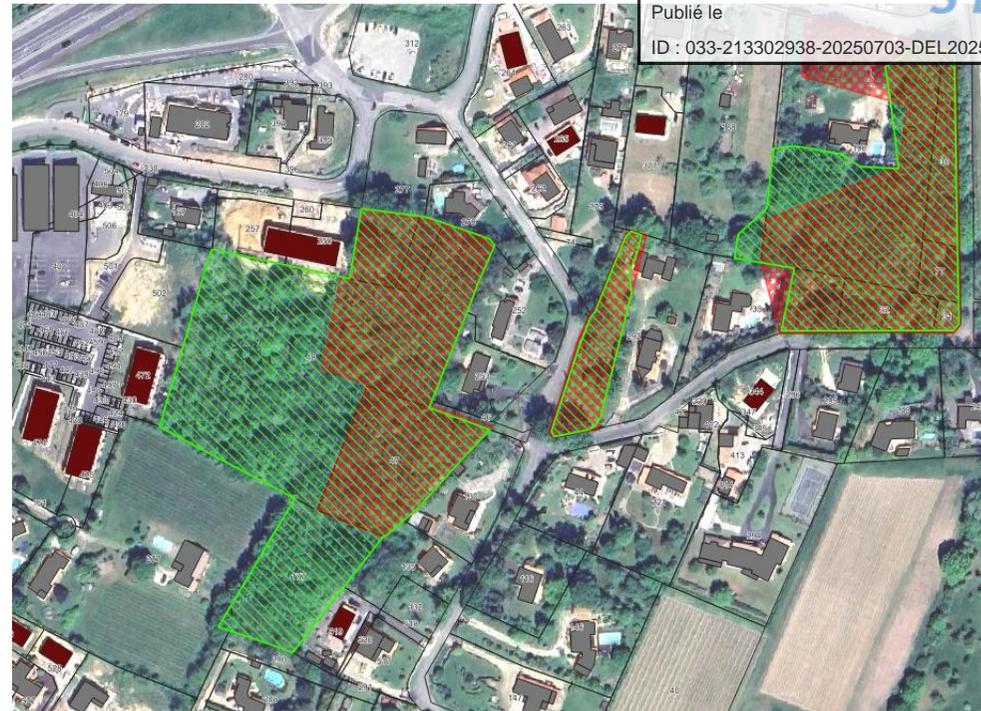
- Les EBC délimités au PLU actuel ; avec parfois un réajustement (sur la base d'une orthophoto), qui peut être accompagné d'une extension ou d'une suppression quand le boisement n'existe plus ou est en recouvrement d'une construction (ou annexe) ou d'une voie.

- Ajout d'EBC en lien avec les continuités écologiques (trame verte) identifiées sur le territoire

Sur l'exemple ci-contre :



- A l'Ouest, extension de l'EBC porté au PLU actuel aux boisements existants à l'Ouest et au Sud.
- Au centre : réduction de l'EBC afin qu'il ne se superpose pas avec la construction existante.
- A l'Est : ajustement de l'EBC pour mieux prendre en compte les boisements existants et intégration d'un retrait de 1 mètre par rapport à la voirie (si travaux ou élargissement nécessaire).



➤ **Le recours aux outils visant la préservation du patrimoine végétal, via l'article L.151-19 ou un classement en EBC, répond aux orientations du PADD, en particulier :**

- Préserver les caractéristiques et structures paysagères participant à la qualité du cadre de vie **(Axe 2.1 du PADD)**
- Préserver les continuités écologiques **((Axe 1.2 du PADD))**

I.2.5.5. Les éléments de paysage protégés pour le maintien des continuités écologiques

L'article L.151-23 du code de l'urbanisme précise que :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. [...] Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Dans le cadre du PLU, il a été retenu de porter en éléments du patrimoine naturel à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :

- les ripisylves,
- des alignements boisés,
- des haies,
- des bosquets en lien avec des zones humides identifiées,
- des arbres isolés (chênes à Grand Capricorne).

L'identification ces éléments au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme s'accompagne de prescriptions particulières visant à en assurer leur préservation.



Ripisylve autour du ruisseau de Carsoule et chênes à Grand Capricorne



Bosquets en lien avec des ZH identifiées (Taillefer ouest)

Prescriptions particulières

Les structures végétales existantes, telles que ripisylves et haies identifiées doivent être préservées.

Les travaux d'entretien courant de ces éléments sont admis, dès lors qu'ils ne conduisent pas à leur arrachage et n'altèrent pas la structure du paysage. Les modifications apportées ne peuvent impacter ainsi l'unité générale de ces structures éco-paysagères.

Une dérogation sera faite pour les travaux de voirie.

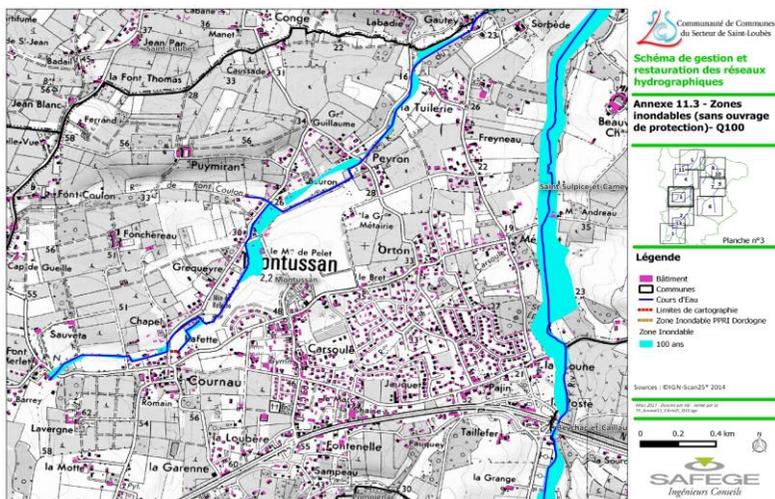
➤ **Le recours aux outils visant la préservation du patrimoine végétal et d'un ensemble de ripisylves, haies, bosquets, constitutive des continuités écologiques répond aux orientations du PADD, en particulier :**

- Pérenniser les conditions de maintien de la biodiversité (**Axe 1.2 du PADD**)
 - ▣ Assurer la pérennité des zones humides
 - ▣ Préserver les continuités écologiques
- Préserver les éléments paysagers participant à la lutte contre l'érosion des sols (**Axe 1.3. du PADD**)

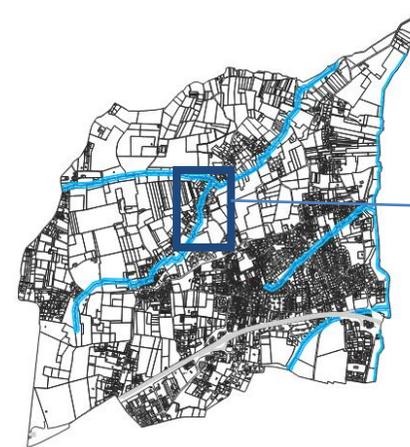
I.2.5.6. Un principe de recul des constructions par rapport aux cours d'eau

Les constructions doivent être implantées en respectant la bande de recul adaptée portée au plan de zonage pour les fossés ou cours d'eau concernés (**art. R.151-31 du code de l'urbanisme**).

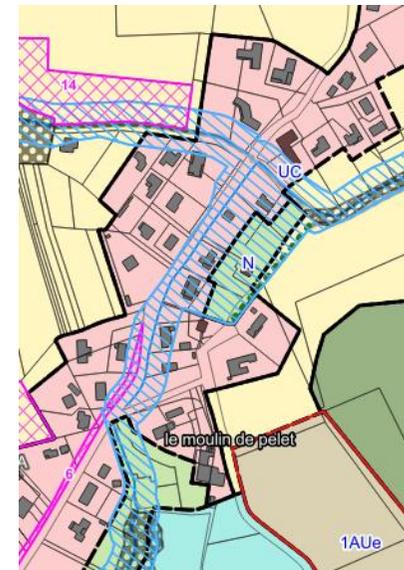
Cette bande inconstructible permet de préserver les abords de cours d'eau ou de fossé susceptibles de connaître des inondations (risque naturel), notamment lors des épisodes de forte pluie. Plusieurs études ont démontré les risques autour du réseau hydrographique (exemple ci-dessous) :



Etude Safege sur les potentielles zones inondables (en bleu turquoise) autour des ruisseaux du Courmau et de la Laurence

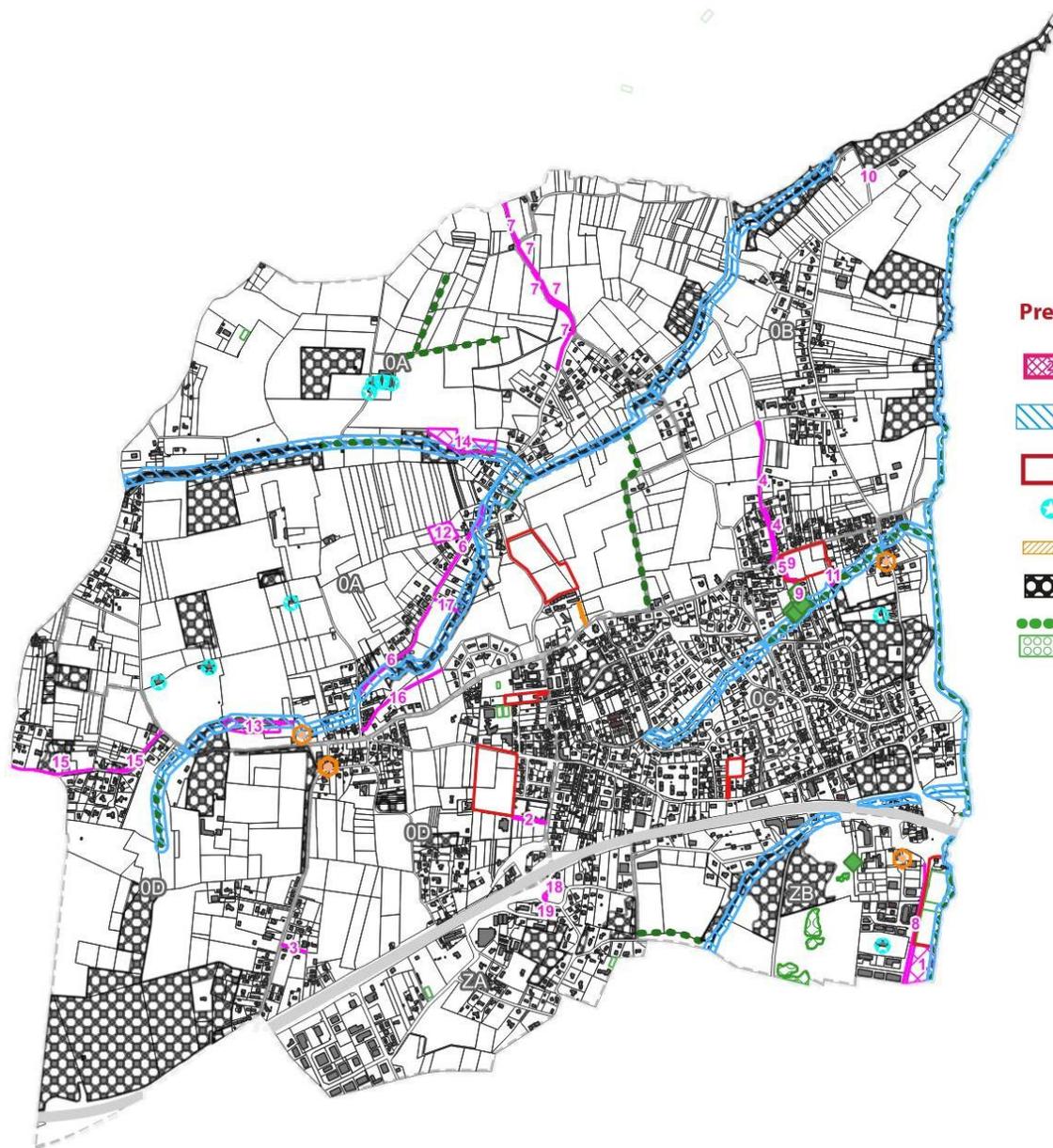


Traduction règlementaire (bande R.151-31) avec une extension du principe de précaution autour de l'ensemble du réseau hydrographique



La bande R.151-31 a été adaptée à la topographie sur certains secteurs

Les prescriptions se superposant 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 destination - 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

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

La partie législative du code de l'urbanisme prévoit que les OAP sont une pièce obligatoire du plan local d'urbanisme, en application de l'alinéa 3 de l'article L151-2.

Leur contenu est encadré par les articles L151-6 et L151-7 qui indiquent les éléments facultatifs communs à toutes les OAP.

Le code de l'urbanisme distingue des OAP portant sur des quartiers ou des secteurs : **les OAP « sectorielles »** et un autre type d'OAP portant sur la conservation ou la requalification d'éléments repérés pour des motifs culturels, historiques, architecturaux ou écologiques : **les OAP « thématiques »**.

L'ensemble des OAP sectorielles ou thématiques déclinées aux articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme et ne constituant pas une liste fermée de thèmes, peuvent être adoptées dans les PLU. Le champ d'application est ainsi très large.

Après présentation du champ législatif et des possibilités offertes dans le cadre des OAP, les élus ont considéré que les OAP « sectorielles » leur permettraient de répondre aux orientations qu'ils s'étaient fixés dans le cadre du PADD.

94

Elles leur permettent notamment de définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, (et notamment les continuités écologiques), les paysages, la protection des franges urbaines et rurales ; ainsi que d'assurer le développement de leur commune.

I.3.1. L'élaboration des OAP

La méthodologie de définition des secteurs de projets et des OAP a été établie en plusieurs temps :

Temps 1 : Réunion de présentation globale de la déclinaison réglementaire du PADD (zonage-règlement-OAP)

Temps 2 : Réflexion sur les sites pour lesquels la mise en œuvre d'une OAP apparaissait intéressante afin de développer une urbanisation de qualité (notamment en zone U). **A noter que d'autres parcelles présentant des surfaces importantes (> 3000 m²) ont été envisagées mais n'ont pas été retenues en raison de permis d'aménager (PA) ou de construire (PC) déjà en cours.**

Présentation des grands principes d'aménagement. Prise en compte du besoin important en matière de construction de logements sociaux (loi SRU).

Temps 3 : Elaboration des premières esquisses avec différents scénarios pour chacun des secteurs d'OAP, présentation d'exemples issus de quartiers présentant des contextes similaires.



INDIVIDUEL GROUPE Ormesson sur Marne (94)

MOTS CLÉS / INTÉRÊT
 MAISON EN BOIS
 GARAGE SUR PARCELLE
 ACCES INDIVIDUEL
 OCCUPATION BOIS

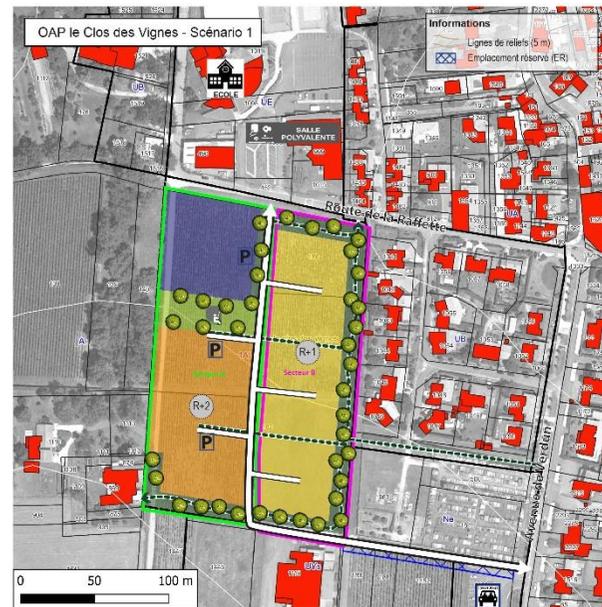
Maisons individuelles bois - Ormesson sur Marne, 94
 COS :
 Intérêt de LU
 NOA :
 OPA/Ca : 100 de Marne
 Le Chapitre de l'écologie-Projet
 Extension (département privé)
 B1 :
 DATE :
 2024
 PROGRAMME :
 extension de 18 maisons individuelles PLU à structure bois
 Lignes / Contourneurs :
 SURFACES :
 Terrain 1 500 m²
 Surface utile 170 m²
 Surface de plancher 100 m²
 COS :
 densité 42 logements / ha
 CDT/INDIVIDUELIT :
 garage intégré sur parcelle au surface sur site
 COÛTS :
 1 500 000 euros HT

INDIVIDUEL GROUPE Courtry (77)

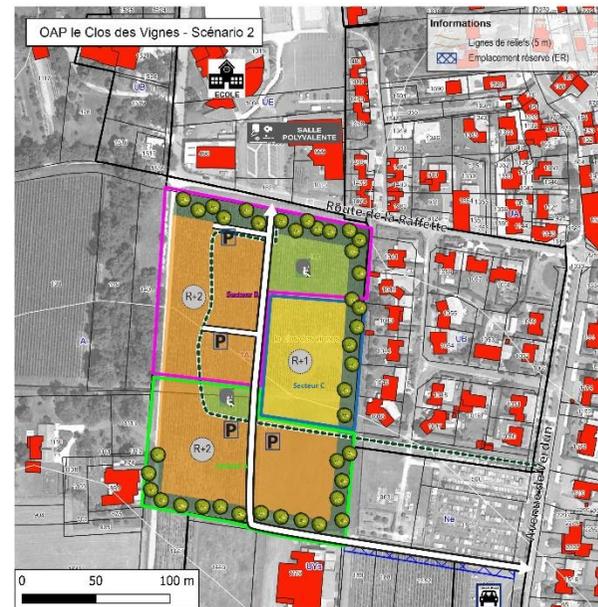
MOTS CLÉS / INTÉRÊT
 LOGEMENTS EN BOIS
 GARAGE SUR PARCELLE
 ACCES INDIVIDUEL
 PARCELLE EN LAINIERES

Logements bois - Courtry, 77
 Rue du Chat, Rue Croix et sur des Chênes sur
 Parcelle : Courtry
 COS :
 Intérêt de LU
 NOA :
 OPA/Ca : 100 de Marne (logement)
 Marne la Vallée (logement public)
 B1 :
 BSB / TCE et Marne (VRD)
 DATE :
 14/03/2027
 PROGRAMME :
 maison complète au NADP
 21 logements individuels VRD - 13 maisons individuelles VRD
 73 en 4 T4
 7 sans construction bois niveau 05 (garage)
 Réaffectation des espaces publics
 Lignes / Contourneurs :
 Ancêtre 30 contourneurs, TAFE
 SURFACES :
 Surface 1 024 m²
 Sur 1002 m²
 Terrain 5 020 m²
 Surface utile 1 500 m²
 COS :
 densité 42 logements / ha
 CDT/INDIVIDUELIT :
 garage intégré sur parcelle au surface sur site
 COÛTS :
 2 100 000 euros HT pour les bâtiments
 600 euros/m² 13 500 euros
 450 000 euros HT pour VRD et espaces verts

Quelles références?



Scénario 1



Scénario 2

Temps 4 : Ateliers avec la population (1 atelier avec la population et 2 ateliers avec les riverains des 2 zones 1AU concernées). La commune a en effet souhaité concerter les riverains des zones 1AU afin d'échanger avec eux sur les projets et prendre en compte, dans la mesure du possible, leurs demandes.

Temps 5 : Travail d'allers-retours avec la commune.

Temps 6 : Finalisation des OAP et envoi des propositions d'OAP à la mairie pour validation.

Temps 7 : Réunion de travail avec le CAUE, la DDTM, le SYSDAU et la commune afin de valider les orientations retenues.

I.3.2. Le contenu des OAP

Les OAP portant sur des quartiers ou des secteurs sont le principal outil de projet d'aménagement du PLU, permettant d'accueillir des secteurs de projet. **Pour accompagner cette utilisation, les OAP doivent rester un outil souple, adapté à la temporalité du projet urbain.**

Les OAP définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone.

Il s'agit de mieux prendre en compte à la fois les zones urbanisées existantes, mais également les zones naturelles et agricoles en continuité desquelles s'inscrit le nouveau secteur d'aménagement.

Toute nouvelle zone ouverte à l'urbanisation, zone 1AU, comporte une OAP sectorielle.

Il a aussi été fait le choix d'établir des OAP sur certaines parcelles de zones U afin d'optimiser leur aménagement.

Les OAP sont opposables dans un rapport de compatibilité. Elles permettent ainsi de rendre opposables les orientations et objectifs chiffrés du PADD à l'instar du document écrit et graphique.

Les OAP permettent de détailler les attentes globales et/ou par secteur de la collectivité en termes de qualité des futurs aménagements, qui sont l'expression opérationnelle du projet de territoire.

Il est toutefois important de signaler que les futurs projets urbains doivent assurer une notion de compatibilité avec les OAP, alors qu'ils doivent être conformes au règlement écrit et graphique.

Les OAP indiquent des principes d'accès, de desserte, d'implantation, de niveau de qualité attendu, de densité, etc. Ce ne sont pas des règles strictes.

Les principes généraux d'aménagement des OAP prennent en compte les prescriptions et orientations issues du Schéma de Cohérence Territoriale de l'aire métropolitaine Bordelaise.

Le document relatif aux OAP sectorielles comporte 3 volets :

La présentation de principes généraux

- Concernant les zones à vocation principale d'habitat
- Concernant les zones à vocation d'activités
- Concernant l'ensemble des zones

Ces principes généraux déclinent un certain nombre de principes relatifs :

- A la prise en compte du contexte paysager environnant et du contexte d'implantation (traitement des limites, prise en compte du tissu urbain existant ; enjeux de préservation de la trame arborée existante, fossés, points de vue remarquables...).
 - Au développement de continuité des espaces publics et des liaisons douces (piéton, vélo...) ; à la création de voies qui favorisent les modes doux
 - Aux espaces de transition non bâtis au sein de la zone à urbaniser
 - A la gestion des eaux pluviales (en favorisant une réduction de l'imperméabilisation des sols et en intégrant des dispositifs de gestions des EP), ...
- **Assurer une gestion des eaux pluviales** qui puisse participer à la valorisation de l'identité du lieu (bassin d'orage, réalisation de noues paysagères d'infiltration ou fossés, soin apporté aux ouvrages hydrauliques visibles...) appuyée sur le relief et microrelief du lieu.



La présentation des OAP relatives aux zones à vocation d'habitat

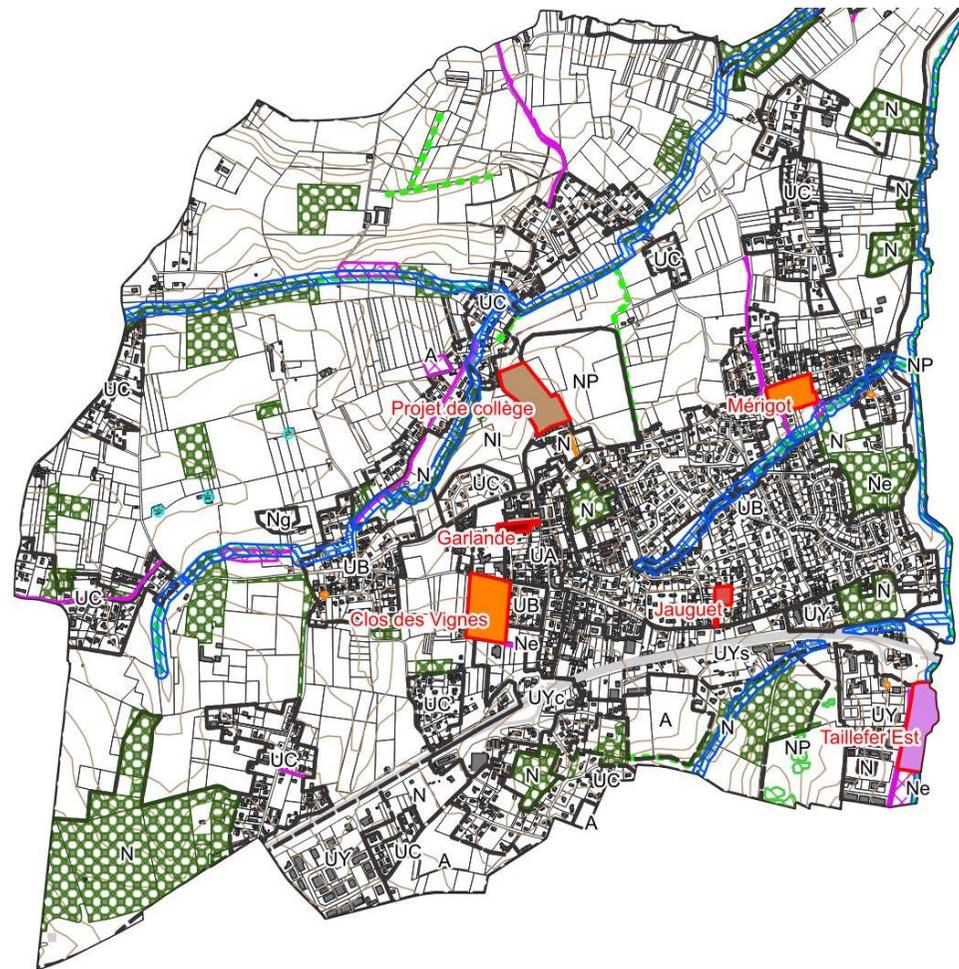
Chaque OAP précise :

- Le contexte paysager, urbain et environnemental
- Les accès, la desserte et la situation des réseaux
- Les principes d'aménagement
- Les objectifs de programmation, de typologie de logements et de densité attendue
- L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation

La présentation des OAP relatives aux zones à vocation d'activités ou d'équipement

Chaque OAP précise :

- Le contexte paysager, urbain et environnemental
- Les accès, la desserte et la situation des réseaux
- Les principes d'aménagement



Localisation des secteurs d'OAP au sein du territoire communal

I.3.2.1. Les OAP concernant des zones 1AU à vocation d'habitat

Le projet de PLU définit 2 zones 1AU à vocation d'habitat.

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 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.

Le niveau de renseignement de l'OAP dépend de l'enjeu, des objectifs de la zone.

Chaque OAP est présentée en 2 temps :

La (ou les) première page présente le secteur : localisation, contexte paysager, urbain et environnemental, accès et réseaux.

La page suivante décline les principes d'aménagement et la programmation.

➤ L'OAP de la zone 1AU du Clos des Vignes

OAP de la zone 1AU du Clos des Vignes

Contexte paysager, urbain et environnemental

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

Accès et réseaux

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



Vue depuis la rue de la Raffete

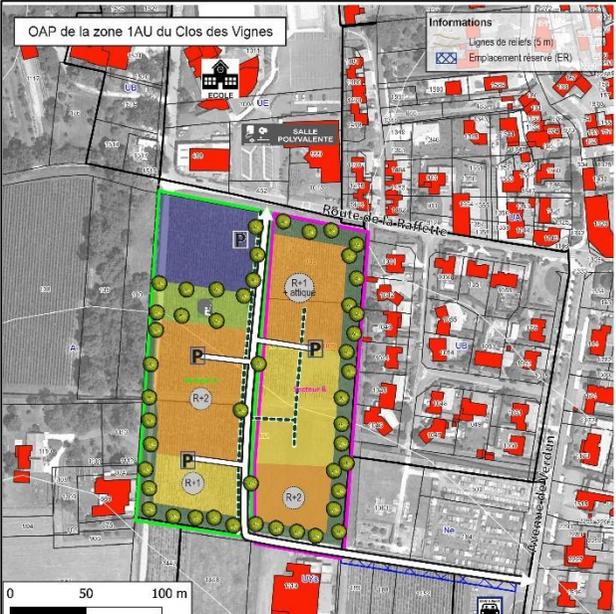


0 100 200 m

OAP de la zone 1AU du Clos des Vignes

Informations

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



0 50 100 m

Type d'OAP : mixte
Type de zone du PLU : 1AU
Surface de l'OAP : 3 ha

Densité, typologie et mixité sociale :

- Densité minimale : 50 logements/ha
- Typologie des appartements : T2 et T3
- Typologie des maisons : 115 à 116
- Objectif de mixité sociale : 70%

Principes d'aménagement

Aménagement de la zone en 2 phases

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

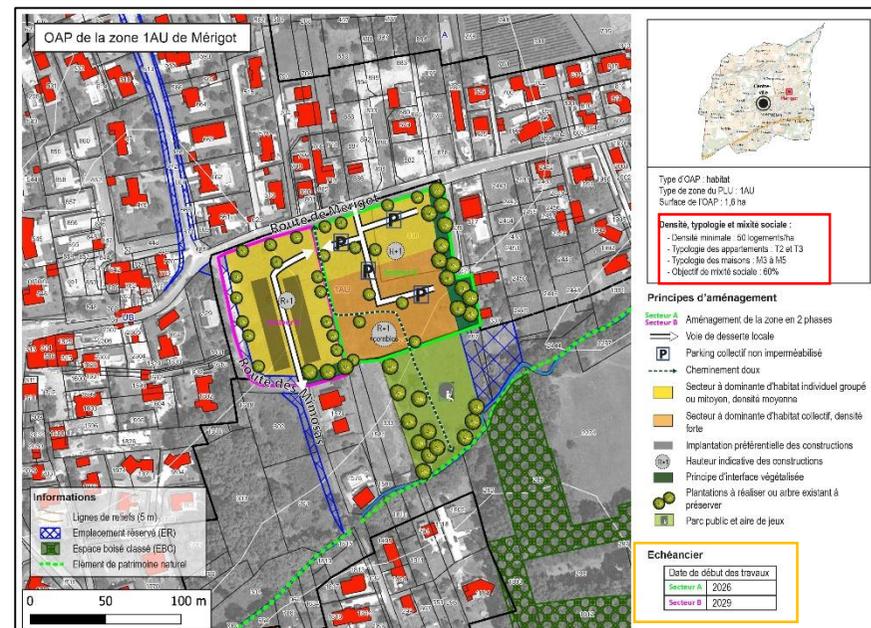
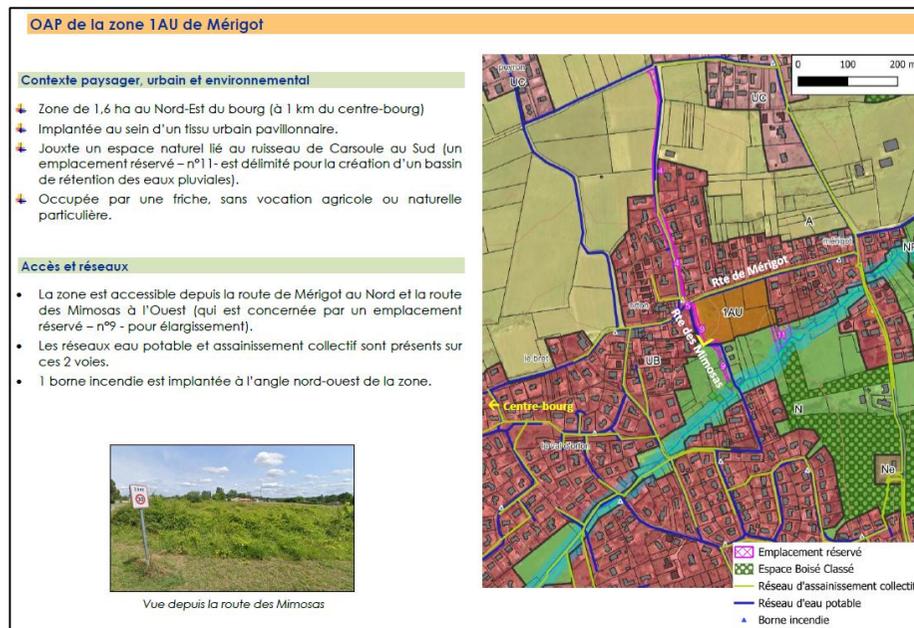
Echéancier

Date de début des travaux	
Secteur A	2026
Secteur B	2027

Pour les zones 1AU à vocation principale d'habitat, un encart précise la densité de construction prescrite et l'objectif de mixité sociale. Un échéancier d'ouverture des secteurs de zone est notifié.

➤ L'OAP de la zone 1AU de Mérigot

A noter que cette OAP a fait l'objet d'échanges avec le porteur de projet privé intéressé par le site et la mise en œuvre d'une opération. Les orientations clef (dont logements social) ont été examinées avec lui.



I.3.2.2. Les OAP concernant des parcelles de zone U à vocation d'habitat

Après échange avec les élus, 2 parcelles de zones U ont été retenues pour la mise en place d'une OAP.

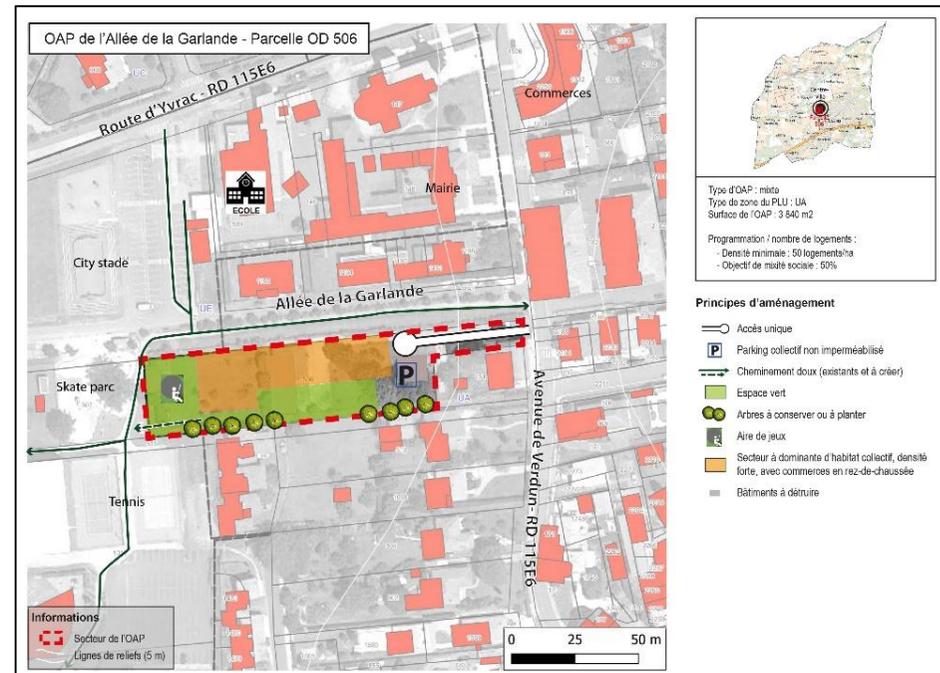
Comme indiqué dans le chapitre précédent, d'autres parcelles auraient pu faire l'objet d'une OAP mais des projets y ont déjà cours (PA ou PC accordés).

Les OAP ont été établies selon le même mode : en premier lieux les caractéristiques et le contexte puis le schéma de principes et la programmation.

➤ OAP de l'allée de la Garlande - parcelle OD 506

La parcelle considérée, d'environ 3800 m², est située au cœur du bourg (zone UA) et bénéficie d'une situation privilégiée au regard des équipements, services et commerces. Elle est actuellement occupée par une maison et une annexe (composée de 2 garages) mais ces bâtiments vont être détruits.

L'objectif est d'optimiser la construction sur cette parcelle centrale et d'y installer, en plus des logements, des commerces en rez-de-chaussée. La densité prescrite y est élevée (50 logements/ ha) avec une mixité sociale fixée à 50%.



➔ OAP de Jauguet – parcelle OC 1154

La situation de cette parcelle de plus de 4000 m² en cœur d'îlot (zone UB) présente une double problématique : valoriser au mieux le foncier disponible au sein de l'enveloppe urbaine du bourg ((éviter que seule une ou 2 constructions ne s'y implantent) et veiller à la gestion des vis-à-vis potentiels dans ce secteur pavillonnaire particulièrement ouvert.

La commune a ainsi opté une programmation moyennement dense (18 logements/ ha), en rez-de-chaussée, **mais avec un objectif de mixité social de 100%.**

OAP de Jauguet - parcelle OC 1154

Contexte paysager, urbain et environnemental

- Parcelle de 4 050 m² en cœur d'îlot.
- Implantée au sein d'un tissu urbain pavillonnaire.
- De par sa configuration, la parcelle n'est pas visible depuis les voies publiques.
- Occupée par une friche, sans vocation agricole ou naturelle particulière.

Accès et réseaux

- L'accès se fait depuis la route de la Chaise au Sud (la parcelle est découpée en « drapeau » avec un accès d'une longueur de 75 m pour une largeur de 8 m).
- La route de la Chaise présente des aménagements spécifiques pour les piétons et les vélos (marquage et protections sur les trottoirs).
- Un arrêt de bus est présent à quelques dizaines de mètres sur la route de la Chaise.
- Les réseaux eau potable et assainissement collectif sont présents sur les voies qui encadrent la parcelle.
- 1 borne incendie est implantée à proximité.

Marquage au sol indiquant le cheminement doux sur le trottoir, route de la Chaise

OAP de Jauguet - Parcelle OC 1154

Informations

- Secteur de l'OAP
- Lignes de retails (5 m)

Principes d'aménagement

- Accès unique
- Parking collectif non imperméabilisé
- Cheminement doux (existants et à créer)
- Espace de jardins
- Plantations à réaliser
- Secteur à dominante d'habitat individuel moyen, densité moyenne
- Hauteur indicative des constructions

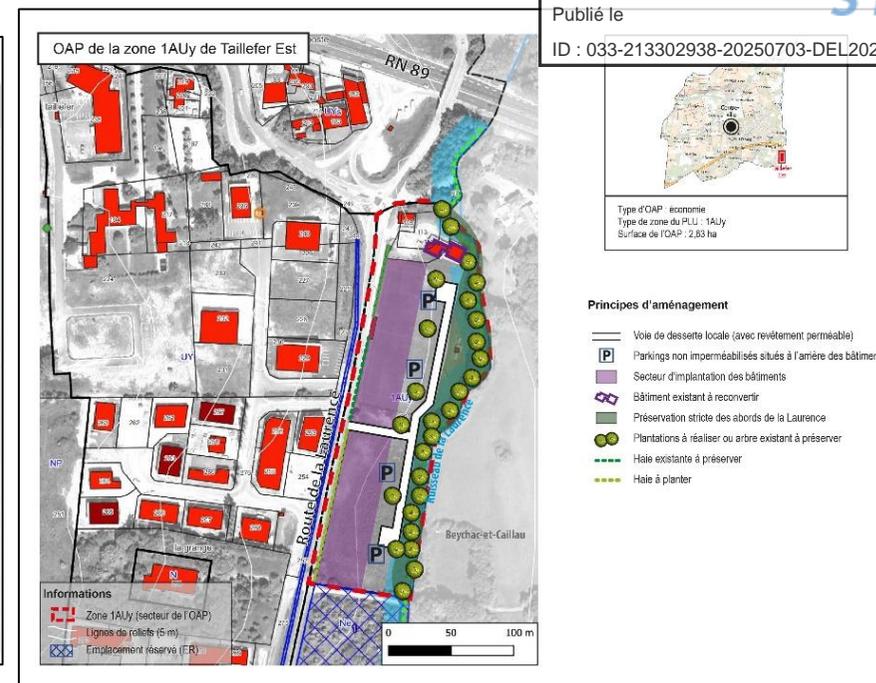
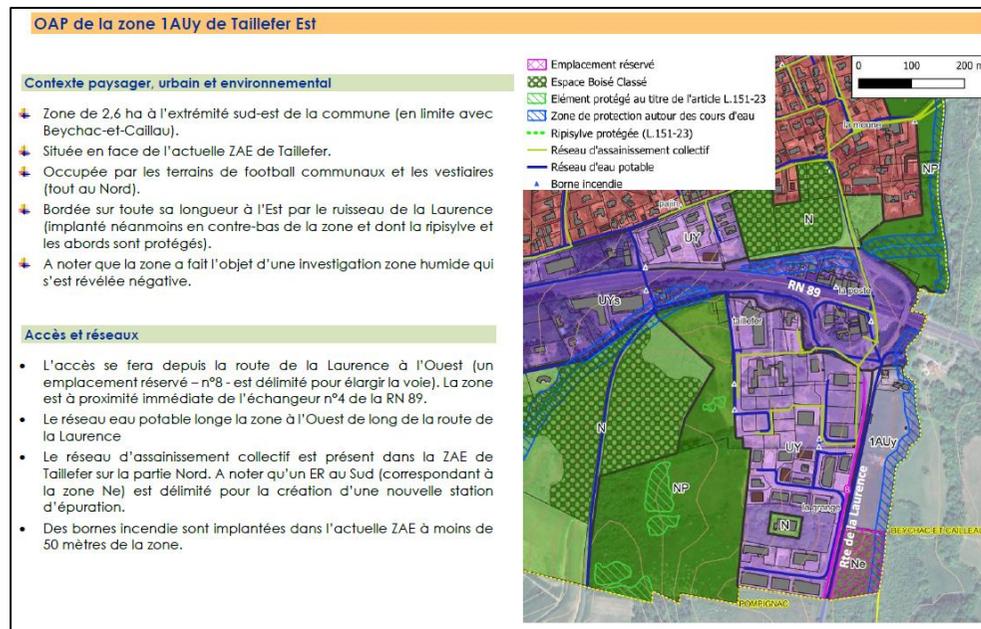
Type d'OAP : habitat
 Type de zone du PLU : UB
 Surface de l'OAP : 4 050 m²
 Densité et mixité sociale :
 - Densité minimale : 18 logements/ha
 - Objectif de mixité sociale : 100%

1.3.2.3. L'OAP concernant la zone 1AUy à vocation économique

➔ L'OAP de la zone 1AUy de Taillefer Est

Les principes d'aménagement portent plus particulièrement sur :

- ➔ La prise en compte de l'organisation des déplacements (desserte des zones, accès sécurisé ...)
- ➔ La qualité d'intégration urbaine, architecturale et paysagère.
- ➔ La préservation de la Laurence et de ses abords



I.3.2.4. L'OAP concernant la zone 1AUe à vocation d'équipement

➔ L'OAP du collège (1AUe)

L'OAP mis en place vise en premier lieu à renforcer la qualité environnementale du projet à travers les modalités de gestion des eaux pluviales, l'orientation et l'insertion des constructions, les choix des matériaux la conservation et le renforcement de la végétation existantes.

Des principes ont été édictés pour l'insertion des constructions dans la pente, ceux portant sur l'architecture et les objectifs pour le traitement paysager des espaces libres.

En terme d'accès, des dispositions ont été prises pour sécuriser la route d'Angeline, les entrées et les sorties du collège, et localiser les liaisons douces à aménager.

La zone humide identifiée en frange Est de la zone 1AUe doit être préservée (classement en zone NP) et le traitement de la lisière de l'opération permettre sa mise en valeur (prolongement des motifs paysagers ouverts, sensibilisation du public et des collégiens, etc.).

Des dispositions ont aussi été prises dans l'aménagement de la parcelle pour limiter les nuisances acoustiques des aires extérieures, des équipements et des activités du bâtiment sur les riverains.

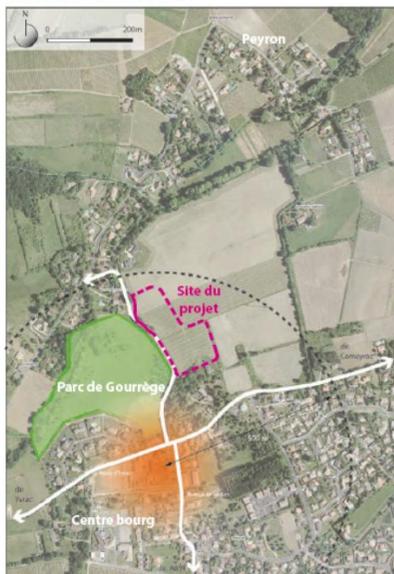
Les orientations d'aménagement pour le secteur Lamothe

PROJET D'IMPLANTATION D'UN COLLEGE

• Lamothe :

Le contexte :

- Situé à l'interface de quartier Peyron et du parc de Gourrège, le site de projet est au contact immédiat du centre bourg de Montussan. Le site occupe une situation géographique et urbaine stratégique. Géographique, car il se situe au point haut de la commune, sur une butte. Urbaine, car il est situé sur un point d'articulation, entre le centre-bourg, la route d'Yvrac et l'avenue de Verdun qui rejoint la route nationale 89 en direction de Bordeaux.
- Le terrain est accessible uniquement par la Route de l'Angeline (gestion intercommunale). Un seul accès actuellement existe au sud de l'emprise foncière. Le reste du terrain étant plus haut que le niveau de la route d'Angeline.
- Dans le cadre du projet d'aménagements de logements voisins (parcelle au sud de l'emprise foncière), un chemin piétonnier va être créé. Il permettra de relier le futur collège à la médiathèque (qui se trouve de l'autre côté de la Route de la Cure) et plus généralement aux commerces et services du centre bourg.
- Ce site non bâti occupé par des terres viticoles non plantées d'une superficie d'environ 3,4 ha, présente une topographie accidentée (fortes pentes) créant des systèmes de co-visibilité depuis et vers le grand paysage du vallon du Courneau.



Les orientations d'aménagement pour le secteur Lamothe

• Lamothe : PROJET D'IMPLANTATION D'UN COLLEGE

Les contraintes :

- Le terrain est accessible uniquement par la Route de l'Angeline (gestion intercommunale). Son état actuel nécessite d'aménager le carrefour de la Route de l'Angeline avec la Route d'Yvrac et de mettre au gabarit cette voie, au moins jusqu'à l'accès du futur collège, afin de la rendre apte à recevoir des bus scolaires.
- La géographie du site (topographie importante) nécessite de veiller à des principes d'aménagement et d'insertion paysagère du bâti dans son site.

Le parti d'aménagement :

• La desserte et la sécurité

- Principe 1 : La route d'Angeline est à requalifier pour pouvoir accueillir une circulation apaisée (bus, voitures, cycles et piétons) à double sens tout en préservant le fossé situé à l'ouest de la chaussée.

• La desserte par les réseaux

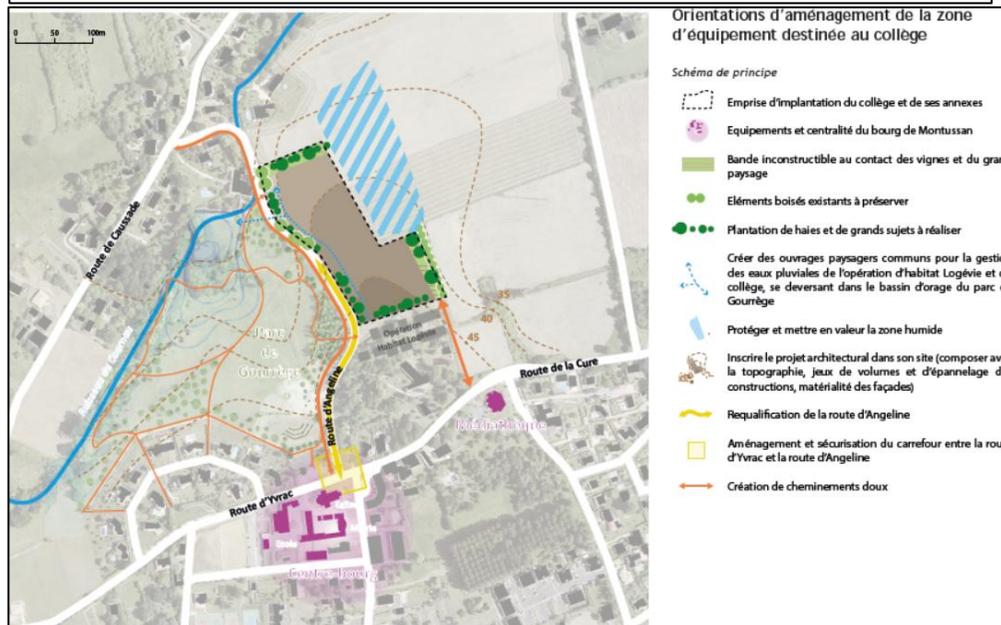
- Principe 2 : Au vu de la topographie du site, la gestion des eaux pluviales se fera en fonction des pentes. Les opérations de constructions et d'aménagement devront optimiser les surfaces imperméabilisées, ralentir les écoulements pour éviter la création d'un seul ouvrage au point bas du site, et assurer un traitement paysager des stockages de gestion des eaux pluviales en écho au caractère du site. Les ruissellements sont gérés de manière à être dirigés vers les ouvrages de gestion du parc de Gourrèges, évitant toute pollution indirecte du milieu aquatique et des sols.

Les orientations d'aménagement pour le secteur Lamothe

Le parti d'aménagement :

• L'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Principe 3 : INTÉGRER LE PROJET DANS LA PENTE DU TERRAIN ET UNE ORIENTATION ADAPTÉE AU CONTEXTE PAYSAGER
 - > Rechercher un équilibre entre déblais et remblais et assurer un traitement paysager des éventuels talus liés aux terrassements du terrain.
 - > Prévoir l'implantation des bâtiments les plus hauts de manière perpendiculairement à la pente (réduire impact sur la topographie, limiter la fermeture des vues)
 - > Mettre en œuvre une écriture architecturale facilitant l'intégration paysagère (travail sur le bardage, orientation et hauteur du bâtiment, plantations végétales, etc.)
 - > Favoriser les relations directes entre l'intérieur du bâti et les espaces extérieurs.
- Principe 4 : ASSURER UNE BONNE INTÉGRATION URBAINE VIS À VIS DES QUARTIERS D'HABITAT ENVIRONNANT
 - > Les bâtiments les plus hauts seront implantés en retrait des limites Nord et Sud de la zone, de l'ordre d'une dizaine de mètres (limiter les vues, les ombres portées).
 - > Le programme de construction privilégiera des implantations et une configuration permettant de minimiser les gênes sonores pour le voisinage.
 - > Les aménagements sportifs, paysagers et les aires de stationnement sont à positionner à l'interface du terrain avec les tissus bâtis environnants.
 - > Réaliser des plantations d'arbres et grands arbustes en limite Nord pour créer un masque visuel et un masque acoustique.
- Principe 5 : RECHERCHER UNE HAUTE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE
 - > Développer un projet compact, la mutualisation des stationnements et des espaces extérieurs, le recourir aux matériaux perméables pour le traitement de certains aménagements, le maintien et la création d'espaces verts en pleine terre pour réduire l'imperméabilisation des sols.
 - > Protéger et conserver dans la mesure du possible, les arbres existants sur l'ensemble du site.
 - > Renforcer et diversifier de la frange végétale à l'Ouest qui répond au parc de Gourrège et dissimule les façades ouest du projet.
 - > Prolonger la haie à l'Est avec la plantation d'arbres de moyen et grand développement
 - > Mettre en œuvre une palette végétale multi-strate composée d'essences rustiques et endogènes à hauteurs variables capables de limiter l'impact visuel des façades.
 - > Traiter le contact de l'opération avec la zone humide en prolongeant le caractère ouvert et prairial des espaces extérieurs de l'opération à son contact. Le projet doit prévoir un traitement sous forme d'un espace vert planté qui permettra un épaississement du couvert végétal et éviter le drainage des sols. L'éventuelle clôture implantée au droit de la zone humide doit rester légère avec des fondations minimalistes.



I.3.3. La cohérence avec le PADD

Les OAP répondent aux orientations du PADD, en particulier :

➔ **Volet II.1 du PADD : Intégrer les nouvelles constructions au contexte paysager**

Intégration des nouveaux quartiers et constructions nouvelles à une trame végétalisée et arborée à l'échelle de la commune et au-delà.
Préservation des motifs paysagers participant au caractère champêtre du bourg

➔ **Volet III.2 du PADD : Développer une offre d'habitat cohérente avec les objectifs d'accueil de la population**

➔ **Volet III.3 du PADD : Tendre vers une production diversifiée de logements et un équilibre social de l'habitat**

Diversifier les produits logements

Et poursuivre une politique au service de la mixité sociale (avec un part minimum de 60% 0% de logements sociaux dans les zones 1AU)

➔ **Volet IV.1 du PADD : Encadrer le développement urbain et favoriser une bonne organisation des développements futurs.**

Concevoir des orientations d'aménagement bien articulées au tissu urbain environnant (desserte, paysage, liaison aux équipements).

➔ **Volet IV.2 du PADD : Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière**

Et réduire la consommation foncière

➔ **Volet V du PADD : Conforter les atouts économiques du territoire**

Poursuivre l'accueil d'activités sur le territoire communal et disposer pour ce faire d'un foncier économique complémentaire

Les OAP proposent des principes de cheminements doux (liaisons douces, cheminements piétons), articulés sur des cheminements existants ou permettant de rejoindre les équipements de centre bourg (mairie, école, équipements sportifs ou de loisirs, ...).

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

I.4.1. Les superficies des zones du document d'urbanisme

I.4.1.1. Bilan général des zones

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

➤ Zone U du PLU

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

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

➤ Zones AU du PLU

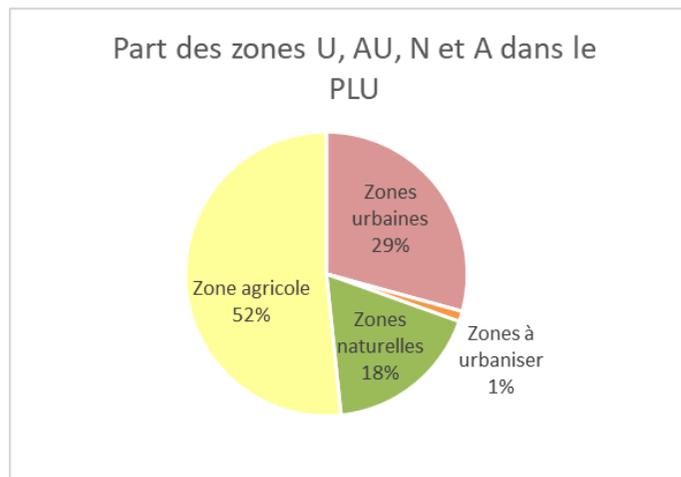
Elles ne représentent plus que 1,2% (10 ha) de la superficie communale (alors qu'elles représentaient 8,4% lors du précédent PLU). Cette évolution marque les efforts réalisés afin de réduire la consommation des ENAF.

➤ Zones A du PLU :

La zone agricole s'étend sur plus de 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 ; environ 18 % de la superficie globale du territoire. Les espaces naturels concernent principalement ont le réseau hydrographique et les principaux boisements.



Zones du PLU	Surfaces en ha	Part de la surface totale
Zones urbaines		
UA	9,7	1,2%
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, NI, 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	

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, Ni, 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, consommatrices d'ENAF, sont fortement réduites au PLU révisé.**

I.4.1.2. Les zones du PLU à vocation d'habitat, économique et d'équipements

Les zones à vocation d'habitat

Les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat/ mixte représentent environ 191 hectares, soit environ les 3/4 des surfaces U et AU.

A noter que la part des zones à urbaniser 1AU, qui constituent des zones d'extension urbaine, est limitée en superficie et représente seulement 2,4% de l'ensemble des zones à vocation d'habitat.

Les zones à vocation économiques

Elles forment un ensemble d'environ 59 ha. La vocation économique de la commune, notamment autour de la RN 89 s'est affirmée pour constituer aujourd'hui près d'1/4 des surfaces U et AU.

Les zones d'équipements

Les zones d'équipements (UE et 1AUe) recouvrent une superficie de 6,5 ha (2,5% des zones U et AU). La zone UE regroupe tous les équipements du centre-bourg sur une surface de près de 4 ha et la zone 1AUe correspond au projet de collège.



Zones du PLU	Surfaces en ha	Part de la surface totale
Zones urbaines		
UA	9,7	1,1%
UB	93,5	11,1%
UC	83,3	9,9%
UY, UYs, UYc	56,6	6,7%
UE	3,7	0,4%
Total zones U	246,9	29,2%
Zones à urbaniser		
1AU	4,6	0,5%
1AUy	2,6	0,3%
1AUe	2,8	0,3%
Total zones 1AU	10,0	1,2%

I.4.1.3. Les zones du PLU à vocation naturelles et agricoles

Les zones naturelles de protection NP, naturelles N et agricoles A

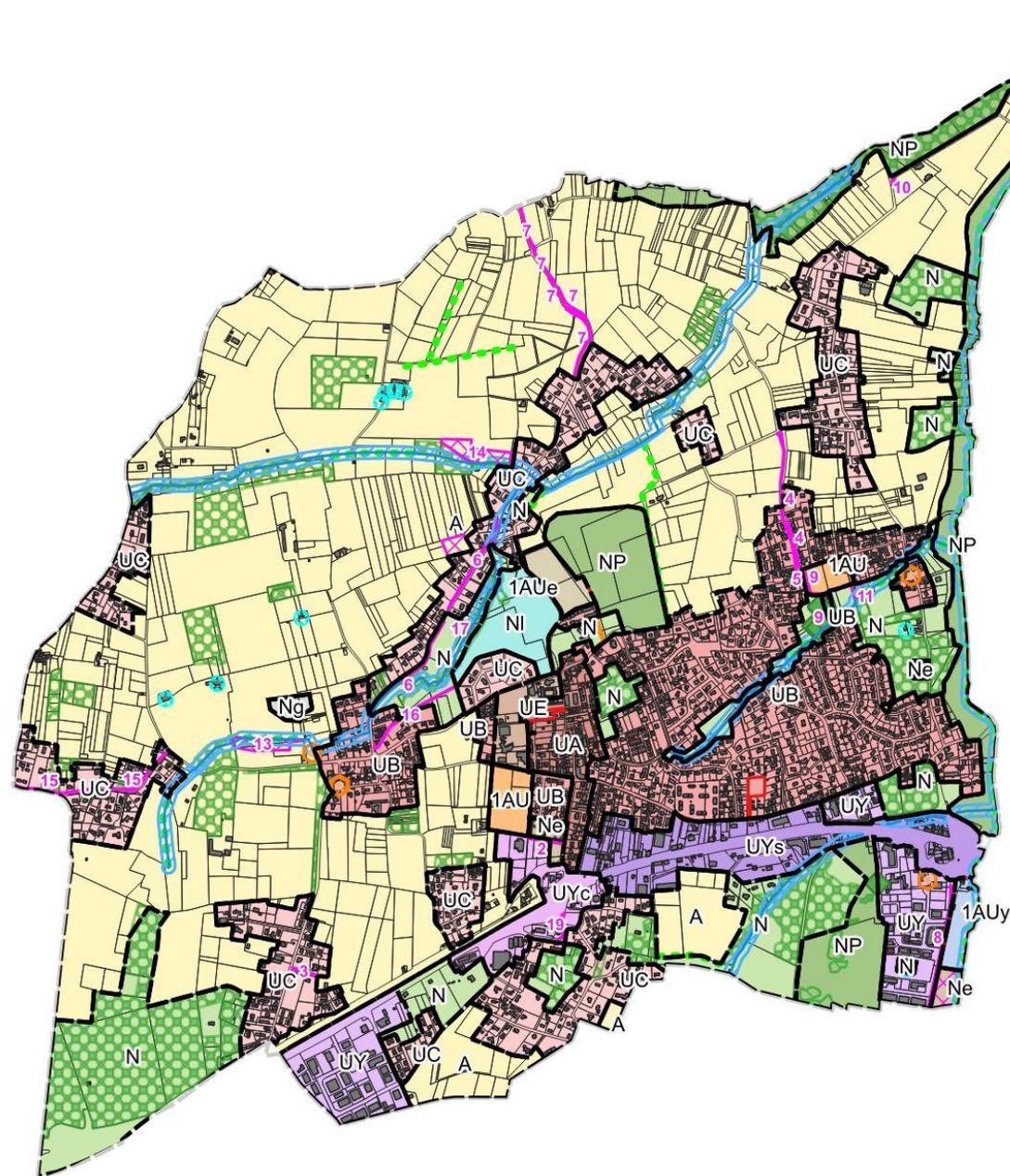
Les zones A, N et NP représentent un ensemble d'environ 586 hectares, soit 70% de la superficie du territoire.

A noter qu'au sein de cet ensemble, les zones naturelles de stricte protection couvrent 50 hectares. Elles correspondent, conformément aux orientations du PADD, aux espaces naturels de protection.

Les secteurs spécifiques, constituant des STECAL

Les secteurs NI (parc de Gourrège) et Ne (équipements publics légers) sont des Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL) qui représentent environ 10 ha (dont 7,2 ha pour le parc de Gourrège).

Zones du PLU	Surfaces en ha	Part de la surface totale
Zones naturelles		
Np	49,9	5,9%
N	90,9	10,8%
Ne, NI, Ng	10,8	1,3%
Total N	151,6	18,0%
Zone agricole		
A	434,8	51,5%
Total A	434,8	51,5%



I.4.2. Les capacités en logements des zones ouvertes à l'urbanisation dans le cadre du projet de PLU

I.4.2.1. L'approche des disponibilités foncières

Le travail d'examen des disponibilités foncières et du potentiel de densification et de mutation au sein des zones constructibles a été opéré de la manière suivante :

➤ 1^{er} travail d'identification des parcelles ou morceaux de parcelles pouvant faire l'objet de construction



Sur l'extrait de plan ci-contre, le potentiel foncier considéré disponible est figuré en strié jaune.

Un certain nombre d'emprises en fond de parcelles n'ont pas été retenues comme pouvant potentiellement faire l'objet d'une division pour diverses raisons :

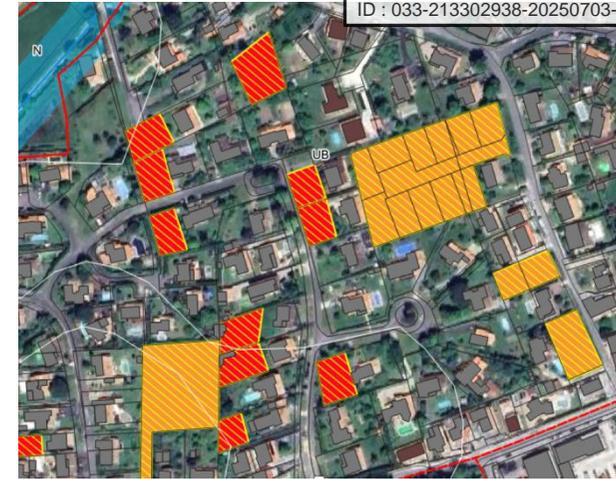
- Le relief (exemple figuré par un ovale orange) : la commune présente en effet sur certains secteurs un micro-relief marqué.
- La présence d'annexes ou de piscines (cercles bleus), en très grand nombre.
- Une surface résiduelle trop peu importante (avec l'application du nouveau règlement, qui impose notamment une surface minimum de non imperméabilisation) pour être bâtie.
- La problématique des accès (les arcs de cercles rouges) : dans des voies en impasse avec la présence d'accès et de stationnement qui rendent très complexe la création de nouveaux accès (et ainsi d'éventuelles nouvelles divisions parcellaires).
- Les espaces verts publics (ou faisant partie d'un lotissement) – figuré en aplat vert sur l'extrait de plan.

➔ Examen dans un second temps de la capacité de mobilisation des parcelles

Ont ainsi été distinguées

- Les parcelles nécessitant une division parcellaire et la création d'un accès (figurées en rouge sur l'extrait de plan ci-contre)
- Et celles pouvant être directement bâties (en orange).

Il a été intégré un indice de rétention foncière pour les parcelles devant faire l'objet d'une division (prise en compte du fait que tous les propriétaires ne souhaitent évidemment pas partager leur terrain en dépit du potentiel intérêt financier).



Le potentiel de constructions selon le type de foncier

Orange Parcelle entière (100% prise en compte)

Rouge Parcelle nécessitant une division parcellaire (indice de rétention foncière de 0,4)

I.4.2.2. Les capacités en logements du projet de PLU

I.4.2.2.1. Les densités attendues

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

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

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

A l'inverse, cette 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 ».

La commune a fait le choix d'intégrer dans son règlement une obligation en matière de surfaces de pleine terre (de pleine terre indivisible) en zones UA, UB et UC.

En zone UB, la part est de 30% avec l'obligation d'un cercle d'un diamètre de 10 m. Les parcelles d'une superficie inférieure à 300 m² sont fortement contraintes.

Il en est de même en zone UC, avec une part de surfaces de pleine terre de 40% et l'obligation d'un cercle d'un diamètre de 12 m. Les parcelles d'une superficie inférieure à 400 m² sont fortement contraintes.

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.

A noter pour les zones 1AU la prise en compte des VRD, espaces publics et zones tampons. Une superficie de 25% de surfaces dédiées aux voies et réseaux divers (VRD), aux espaces publics et aux zones d'interfaces est ainsi déduite.

1.4.2.2. La rétention foncière et l'intensification urbaine

Concernant le phénomène de rétention foncière, il a été approché comme suit :

- **Il n'a pas été retenu de rétention foncière en zone 1AU.**
- Il a été retenu **un taux de 40% (indice de 0,4) de rétention foncière en zones U uniquement sur les parcelles déjà bâties devant faire l'objet d'une division parcellaire pour accueillir une nouvelle construction.**

Plusieurs cas de figure ont en effet été constatés par la commune :

- Propriétaires qui vendent leur maison et en profitent pour diviser leur parcelle pour rentabiliser la vente
- Acheteurs qui divisent la parcelle pour minimiser l'investissement.
- A contrario, volonté de maintien des jardins dans leur intégralité par les propriétaires ; voire achat d'une parcelle voisine pour ne pas avoir de voisin trop proche.

- **Il n'a pas été retenu de rétention foncière pour les autres parcelles libres de construction en zones U**

1.4.2.3. La remise sur le marché de logements vacants

La base de données LOVAC 2021 compte (sur un total de 89 logements vacants) une part de seulement 23 logements vacants depuis 2 ans ou plus. Il apparaît ainsi que la vacance structurelle est peu importante. De fait elle est localisée sur des immeubles anciens et en mauvais état, situés à toute proximité de la RN.89 en partie Est de la commune (le secteur de la Poste, tout à l'Est, pourrait à terme être reconverti en activités)

1.4.2.3.2. Les capacités en logements

Zones	Surfaces en ha			Potentiel de logements	Moyenne m2
	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

Comme le laisse apparaître le tableau, la part de logements produits en zone 1AU, zone d'extension urbaine, s'établit à 150 logements, pour une part globale de logements de 365 logements soit une part de 41%.

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 (maîtrisée) du tissu urbain, l'ouverture de zones à urbaniser pour accueillir en priorité des logements sociaux (en carence) tout en prenant en compte la capacité des équipements et réseaux pour l'accueil de nouveaux habitants.

I.4.3. Les capacités des zones à vocation économique

Les zones d'activités de Montussan se sont fortement construites ces 20 dernières années. Ainsi, la ZA de Lalande (UY), au Sud-Ouest, a été entièrement bâtie et ne présente plus de disponibilités.

La zone à vocation commerciale (UYc) dispose d'un petit potentiel foncier au Nord de la RN 89 avec un plus de 7000 m² disponibles entre le crématorium et le parking de covoiturage. A l'Ouest, l'espace est prévu pour étendre le stationnement du crématorium.

Concernant la zone UYs, plusieurs parcelles sont encore libres, pour 1,85 ha au total, mais forment un ensemble morcelé. A noter que le secteur de la Poste, tout à l'Est, pourrait à terme être reconverti en activités (ce sont actuellement des logements peu qualitatifs ou vacants).

La ZA de Taillefer (UY) présente encore de nombreuses disponibilités (3,1 ha), mais en dehors de la parcelle entourant l'ancienne ferme au Sud, le foncier est déjà acquis et fait l'objet de PC.



Plan des zones d'activités avec le potentiel foncier encore disponible (en striés violets)

De ce fait et conformément aux orientations du PADD de poursuivre l'accueil d'activités sur le territoire communal, il a été retenu un foncier économique complémentaire, avec la délimitation d'une zone 1AY en extension Est de l'existant (environ 2 ha supplémentaires pour accueillir de nouvelles activités).

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

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

I.4.4. 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 (selon la définition du SCOT ²) : 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	

Ainsi la part des superficies disponibles s'établit pour 65% au sein de l'enveloppe urbaine (renouvellement urbain) et 35% en extension urbaine.

²) Doit être entendu par extension urbaine tout développement urbain situé dans l'enveloppe urbaine non occupée en 2010, et par renouvellement urbain tout développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine occupée en 2010 (y compris les dents creuses).

I.4.5. La consommation foncière globale des espaces NAF dans le projet de PLU

I.4.5.1. La déclinaison de la loi climat et résilience

La loi "Climat et résilience" du 22 août 2021, complétée par la Loi n°2023-630 du 20 juillet 2023, vise à mieux prendre en compte les conséquences environnementales lors de la construction et de l'aménagement des sols, sans pour autant négliger les besoins des territoires en matière de logements, d'infrastructures et d'activités.

Elle a posé un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon de 2050.

Les deux principaux objectifs du ZAN sont :

- > **Une diminution de 50% du rythme de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour la période 2021-2031**
- > **Une absence de consommation des espaces à l'horizon 2050**

L'objectif ZAN s'articule entre les trois documents clés de la planification territoriale : le SRADDET, le SCOT et le PLU. Le SRADDET fixe la trajectoire de réduction de l'artificialisation à l'échelle de la région sous la forme d'un objectif chiffré, qui doit être pris en compte par les SCOT.

Le SCOT doit fixer par tranches de 10 années l'objectif de réduction du rythme d'artificialisation en compatibilité avec les objectifs fixés par le SRADDET.

Ces objectifs peuvent être déclinés par secteurs géographiques et le SCOT peut identifier des zones préférentielles pour la renaturation. Le SYSDAU est actuellement en cours de modification de son SCOT et celui-ci devrait être arrêté d'ici la fin de l'année.

La trajectoire ZAN retenue dans les travaux de modification du SCOT vise une trajectoire de réduction de 50% sur chaque décennie jusqu'en 2050.

I.4.5.2. L'objectif théorique de consommation foncière d'espace NAF sur la période d'analyse du PLU

- Comme précisé au Rapport de présentation – Tome I : Diagnostic territorial dans son chapitre IV2.1 « La consommation foncière sur la commune période 2011-2021 », **la consommation foncière sur la période 2011-2021 a représenté 42 ha.**
- **Au sein de cet ensemble, les espaces NAF représentaient une valeur approchée de 32,8 ha** (9,1 ha étant considérés comme des territoires artificialisés).
- **L'analyse de la consommation foncière maximale globale des espaces NAF dans le projet de PLU sur la période 2025-2035 s'établit comme suit :**
 - **Période 2021-2031** : L'objectif de consommation foncière maximal d'espace NAF pour la période 2021-2031 **est de 16,4 ha.**
Il a été examiné la surface consommée entre fin 2021 et 2024, soit 3,1 ha.
L'objectif de consommation foncière maximale résiduel d'espace NAF sur la période 2025-2031 est ainsi ramené **à 13,3 ha.**

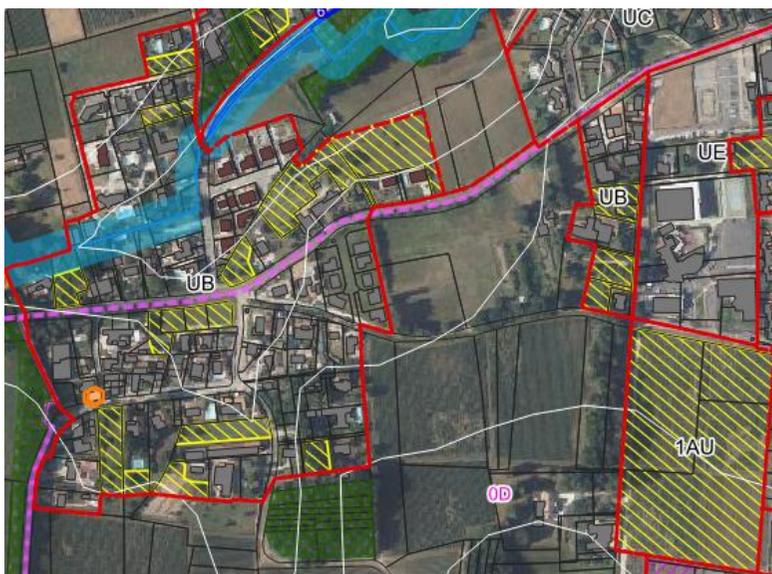
- **Période 2031-2041** : Sur la base d'une poursuite de la trajectoire de réduction de 50% de la consommation des espaces ZAN, l'objectif de consommation maximal est de 8,2 ha pour la période 2031-2041.

Sur la période 2031-2035, l'objectif de consommation foncière maximal d'espace NAF s'établirait à **3,3 ha**.

⇒ Ainsi, sur la période 2025-2035, l'objectif théorique de consommation foncière maximale des espaces NAF s'établirait à **16,6 ha**.

I.4.5.3. L'approche des disponibilités foncières en ENAF au projet de PLU révisé

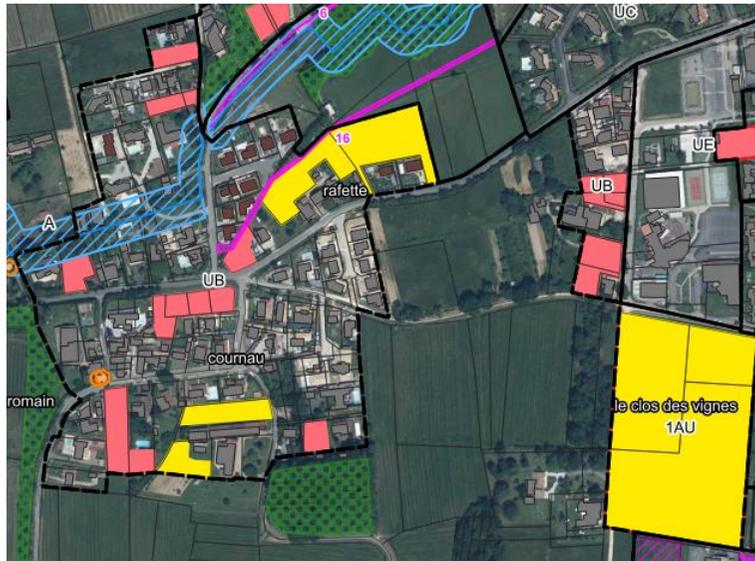
Le travail d'examen des disponibilités foncières et du potentiel de densification et de mutation au sein des zones a été opéré de la manière suivante :



Dans un 1^{er} temps, identification des parcelles ou morceaux de parcelles pouvant faire l'objet de construction (striés jaunes) – voir chapitre 1.4.2.1



Dans un 2nd temps : juxtaposition de la couche OCS-GE 2021 qui distingue les occupations du sol : artificialisé (en rose ou orange), agricole (en jaune), naturelle (en vert)



Troisième temps, la couche des espaces disponibles est renseignée (en fonction des zones d'occupation du sol et des couleurs que précédemment).

Il est à noter qu'une parcelle peut être à cheval sur 2 occupations du sol, il a donc été procédé à une vérification photo-satellite au cas par cas.



Par exemple sur cet extrait c'est l'occupation agricole qui semble majoritaire...



...mais à la photo satellite, on observe clairement des boisements sur l'ensemble de la parcelle

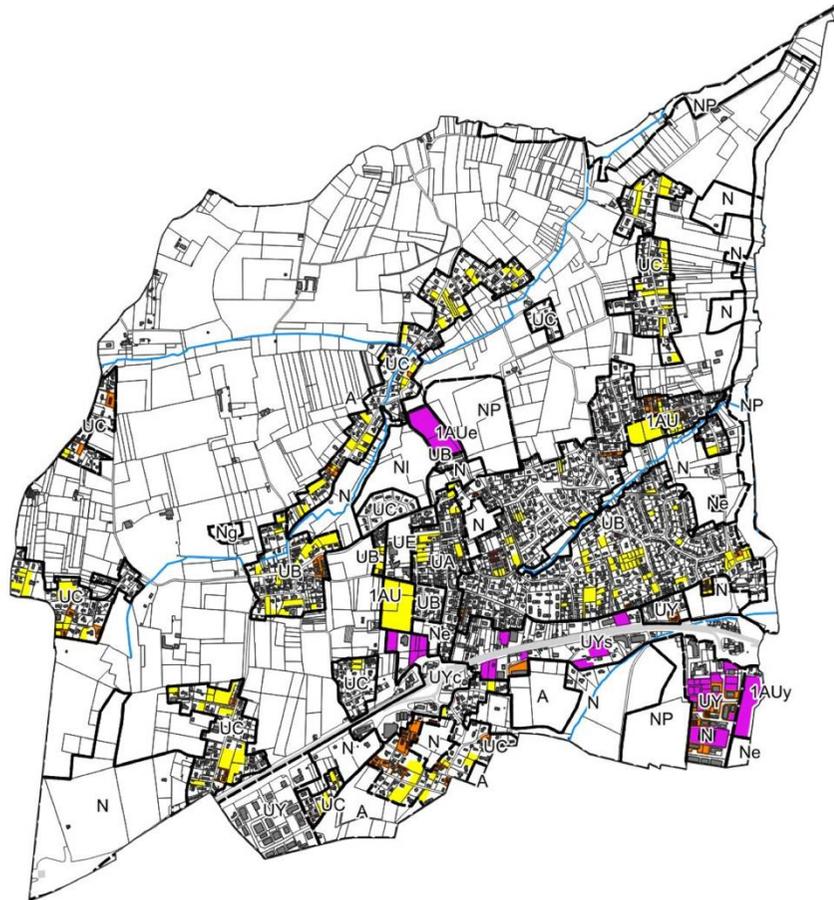


Ainsi, c'est une occupation du sol naturelle qui a été enregistrée.

Par ailleurs, les prescriptions surfaciques de type, Espaces boisés classés (EBC), protection des abords des cours d'eau (R .151-31) et emplacements réservés (ER) ont été pris en compte et soustraits des espaces identifiés pour la consommation d'espace.

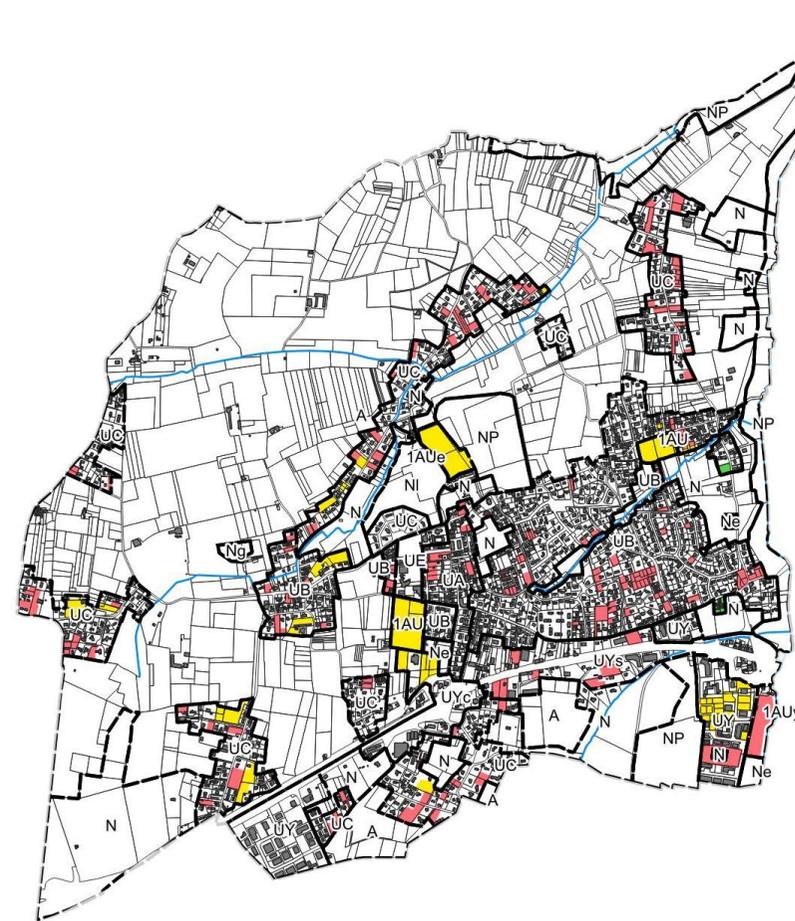
I.4.5.4. Bilan du potentiel de consommation foncière des espaces NAF dans le projet de PLU révisé

Rappel des disponibilités foncières au projet de PLU



- Terrains bâtis entre 2022 et 2024
- Potentiel habitat
- Potentiel zones économiques et équipements

Nature des disponibilités foncières résiduelles au projet de PLU révisé



- Nature des terrains potentiellement consommés
(selon référentiel OCS 2020)
- Agricole
 - Naturel
 - Artificialisé

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.**

Zones	Surfaces en ha		dont Conso NAF
	Totale	Constructible	
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.4.6. Exposé des dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis ainsi que la limitation de consommation foncière

I.4.6.1. La limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers

I.4.6.1.1. Le choix du zonage

La définition des zones U, 1AU, A et N dans le règlement graphique s'est appuyée sur l'analyse de l'enveloppe urbaine utilisée pour travailler sur les gisements fonciers en densification (comme développé dans le chapitre 1.2).

Un effort de réduction de la consommation des espaces NAF, de limitation de l'urbanisation linéaire a été réalisé, notamment dans les « écarts » ou l'enveloppe des zones U s'est attachée à se limiter aux dernières constructions existantes.

Ainsi un certain nombre de secteurs classés en zones U ou AU au PLU actuel ont été rétrocedés en zone agricole ou naturelle. Il s'agit souvent de parcelles en second ou troisième rang de construction, qui constituaient une extension de l'enveloppe urbaine existante ; ainsi que de nombreuses parcelles ou morceaux de parcelles à proximité des cours d'eau ont été rétrocedés en zone A ou N.

Au bilan, **plus de 11 ha de parcelles non bâties ont été rétrocedées en zone A ou N au regard du PLU actuel.**

122

I.4.6.1.2. Le choix du règlement

Dans la zone A et la zone N les extensions de bâtiments d'habitation existants sont permises, mais limitées.

Le changement de destination de bâtiments existants est limité (9 bâtiments).

Le PLU définit en outre des zones Np de stricte protection.

Ainsi le classement des espaces en zones A et N permet de les pérenniser, en limitant leur consommation par le développement de l'urbanisation, leur grignotage par de l'habitat ou des activités.

I.4.6.2. Les dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis

Un des principaux objectifs qui a guidé l'élaboration du PADD est la protection des espaces agricoles et naturels et la réduction de l'étalement urbain.

L'optimisation des espaces déjà artificialisés a été un second axe de travail en complément de cet axe premier. Les dispositions mises en place pour traduire le PADD ont été guidées par cet objectif.

1 - Comme notifié précédemment, au premier rang de ces dispositions, figurent le choix des zonages : en permettant le respect du bâti existant, en favorisant des possibilités d'implantations des constructions plus diversifiées (règlement autorisant les constructions d'alignement, les maisons accolées ou en bande).

Une certaine souplesse est par ailleurs introduite permettant d'avoir des règles différentes dans le cadre d'opérations d'ensemble afin de pouvoir gérer des fonciers parfois complexes, des situations urbaines qui demandent plus de souplesse dans l'application de la règle.

2- Cette densification s'opère également via les règles qui favorisent la mixité des usages au sein d'un même quartier. Outre une meilleure qualité de vie, en offrant des services plus nombreux et plus accessibles aux citoyens par des déplacements de proximité, la mixité des usages génère une optimisation du foncier.

Ce sont ainsi environ les ¼ des espaces urbanisés qui font l'objet d'un zonage « mixte » (UA, UB, UC, 1AU) dans lequel sont autorisées toutes les destinations à vocation d'habitat, de commerces et services, ainsi que d'équipements et services publics et d'activités (hors celles pouvant présenter des nuisances pour les habitants).

3- Au sein du règlement des zones urbaines et à urbaniser un équilibre a été par ailleurs recherché entre densité et maintien d'espaces non imperméabilisés. Les règles d'emprise au sol ont été couplées avec la mise en place de règles en matière de surfaces en espaces verts de pleine terre.

Il a ainsi été retenu l'obligation du maintien en pleine terre d'une part de la superficie de l'unité foncière (superficie **traitée en espace vert de pleine terre**, au moins égale à 20% en zone UA, à 30% en zones UB et 1AU, à 40% en zone UC ; avec l'obligation de pouvoir inscrire un cercle d'un diamètre minimum de 10 m (UA, UB et 1AU, 12 m en zone UC) d'un seul tenant sur les parties de terrain laissées en pleine terre. A noter que l'espace de pleine terre inclut le stationnement lorsque celui-ci n'est pas imperméabilisé ; ce qui constitue un encouragement à la non imperméabilisation de ces espaces).

4 - Avec la mise en place de secteurs d'OAP spatialisées, les zones concernées font l'objet d'un outil facilitant l'émergence de projets de densification mieux maîtrisés. Elles disposent en effet d'orientations générales, au service d'une urbanisation de qualité, et pour chacune d'elle, d'orientations textuelles, d'un schéma, d'une programmation précisant notamment le nombre de logements attendus sur le secteur et la densité minimum exigée.

Ces OAP spatialisées, concourent à faciliter l'optimisation du foncier dans le respect du contexte dans lequel elles s'insèrent (contexte paysager, environnemental, formes urbaines existantes, interfaces, etc.) et le projet voulu et porté par la collectivité dans ce secteur.

5- La recherche de l'optimisation foncière existe également dans les zones d'activités économiques existantes et se traduit par un zonage spécifique (UY ou 1AUY) dont l'objectif est de garantir un équilibre durable entre le développement pérenne des entreprises et la compacité des constructions. Cette optimisation foncière est permise par une emprise foncière qui peut aller jusqu'à 70% de la superficie de l'unité foncière (et une part minimum de 20% de la surface de l'unité foncière traitée en espace vert de pleine terre, incluant le stationnement lorsque celui-ci n'est pas imperméabilisé) ; règles couplées à des règles de distance par rapport aux limites séparatives et aux autres constructions, qui ne s'opposent pas à une certaine densité mais sont justifiées au regard de critères de sécurité et de qualité urbaine.

La zone à urbaniser à vocation d'activités est également encadré par une OAP de manière à organiser la zone de façon cohérente et économe en foncier, prenant en compte, outre la qualité d'intégration urbaine, architecturale et paysage, l'impératif de préservation de la Laurenes et de ses abords.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025

Reçu en préfecture le 04/07/2025

Publié le

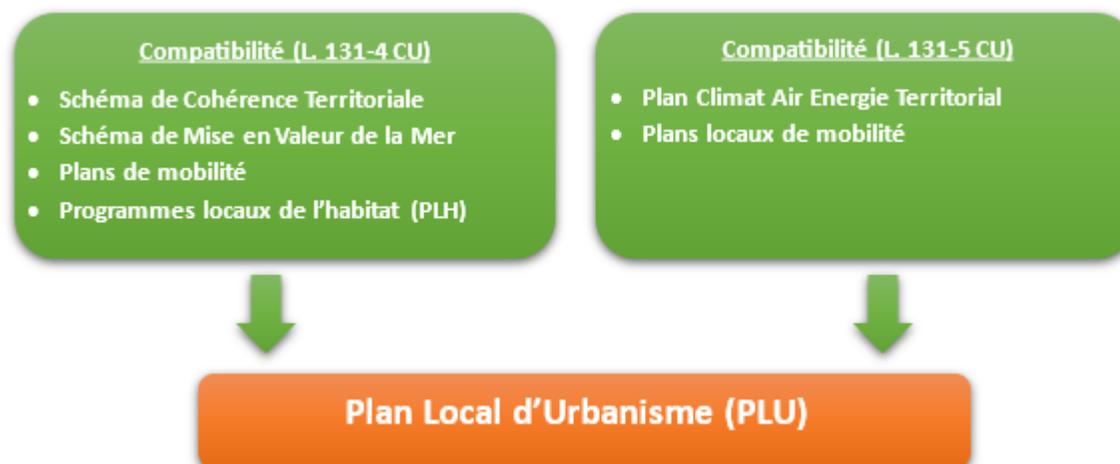
ID : 033-213302938-20250703-DEL2025_27-DE



Chapitre II Articulation avec les documents de rang supérieur

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

Ce chapitre a pour objectif d'examiner la compatibilité³ du PLU avec les documents de rang supérieur, comme le prévoient les articles L.131-4 et L.131-5 du Code de l'urbanisme.



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

II.2.1. Les documents traités au titre des articles L.131-4 et L.131-5 du Code de l'urbanisme

Documents traités au titre du L.131-4	Commentaire
Les schémas de cohérence territoriale	Le SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise a été approuvé le 13 février 2014 et modifié le 2 décembre 2016.
Les schémas de mise en valeur de la mer	Sans objet - PLU non concerné
Les plans de déplacements urbains	PLU non concerné
Les programmes locaux de l'habitat	La CC Les Rives de la Laurence n'est pas autorité organisatrice en matière de logements.
Documents traités au titre du L.131-5	Commentaire
Plan Climat Air Energie Territorial	Le PCAET du secteur de Saint-Loubès est en cours d'élaboration.
Les plans locaux de mobilité	La CC Les Rives de la Laurence n'est pas autorité organisatrice des transports urbains.

³ Un document est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.

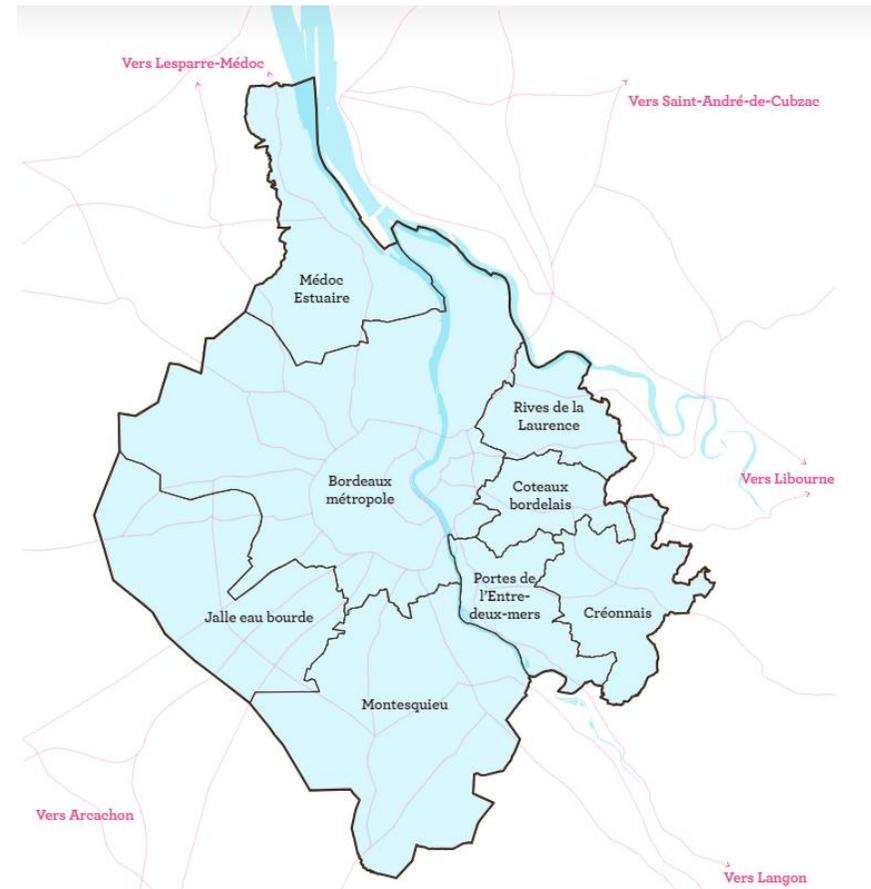
II.2.2. La compatibilité avec le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise

Le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) élaboré par le SYSDAU définit à l'échelle de l'aire métropolitaine bordelaise, les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement du territoire à l'horizon 2030 dans une perspective de développement durable. Il sert de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement, etc.

Le SCoT contient 3 documents :

- Un rapport de présentation, qui contient notamment un diagnostic et une évaluation environnementale,
- Le projet d'aménagement et de développements durables (PADD),
- **Le document d'orientations et d'objectifs (DOO), qui est opposable aux PLUi et PLU, PLH, PDU et cartes communales, ainsi qu'aux principales opérations d'aménagement.**

Approuvé en date du 13 février 2014, le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise est en cours de modification pour devenir un SCoT bioclimatique.



Le comité syndical s'est réuni le 2 décembre 2016 pour approuver le projet de modification du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise. Le tableau en pages-ci après analyse la compatibilité du PLU avec les prescriptions du DOO du SCoT. Cette dernière est évaluée sur une échelle de quatre niveaux :



DOO du SCOT	Compatibilité du PLU avec le DOO	
Axe n°1 - Pour une métropole nature		
Orientation A - Protéger le socle agricole, naturel et forestier	<p>PADD du PLU : Préserver les espaces naturels sensibles et les ressources</p> <p>Le PLU de Montussan identifie des zones agricoles et naturelles sur une large partie du territoire : c'est ainsi 68,3% de la superficie communale qui est préservée dans ses fondements ruraux par un zonage agricole (434,8 ha) ou naturel (151,6 ha dont 49,9 ha de zone NP). Le socle naturel, agricole et forestier de Montussan est ainsi maintenu, répondant ainsi à la prescription A3 du SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise, de même que le socle viticole, répondant à la prescription A5. S'agissant des paysages forestiers, la commune respecte les principes énoncés par le SCoT par le classement de nombreux boisements en EBC (86,8 ha, soit 61,7% des zones naturelles dont celles de protection). Ces dispositions sont reprises et complétées au sein des OAP qui retiennent, en plus dans leurs principes d'aménagement, la création / valorisation d'espaces verts, de liaisons douces ou encore de reculs végétalisés ou de plantations à réaliser. Au global, le projet de PLU n'autorise pas d'extensions urbaines en dehors du périmètre des enveloppes urbaines du SCoT et identifie in fine l'agriculture comme partie intégrante du fonctionnement communal.</p> <p>L'intégralité des choix opérés sont justifiés au sein du chapitre I dédié du présent document.</p>	
Orientation B – Structurer le territoire à partir de la trame bleue	<p>PADD du PLU : Pérenniser les conditions de maintien de la biodiversité</p> <p>Le PLU de Montussan a pour objectif de préserver la trame bleue qui doit aujourd'hui encore être préservée et valorisée.</p> <p>A cet effet, le plan de zonage révisé impose une nouvelle prescription au titre de l'article R.151-31 du Code de l'urbanisme correspondant à des secteurs avec interdiction de constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général, délimitées aux abords du réseau hydrographique. Il s'agit ici autant de maintenir la fonctionnalité écologique des cours d'eau, voire favoriser leur reconquête, que de limiter l'exposition au risque d'inondation des personnes et des biens.</p>	
Orientation C – Affirmer les qualités et fonctionnalités des paysages de l'aire métropolitaine bordelaise	<p>PADD du PLU : Préserver les caractéristiques et structures paysagères participant à la qualité du cadre de vie</p> <p>Concernant les paysages viticoles, la forte présence de l'activité viticole sur le territoire communal justifie la mise en place de mesures de protection de ces espaces par un classement en zone agricole (A), pour la préservation des exploitations agricoles, des terroirs viticoles à préserver du SCoT et des AOC. Le PLU permet d'assurer la fonction des espaces agricoles sur la base de la qualité des terroirs viticoles définis comme espaces majeurs du SCoT, mais aussi garantir des unités foncières agricoles cohérentes. Les entités ainsi créées et maintenues permettent d'assurer la pérennité d'un maximum d'exploitations.</p> <p>La définition des zones constructibles du PLU, basée sur les enveloppes urbaines, s'est attachée à la prise en compte d'autres critères, en premier lieu desquels la protection des espaces agricoles et naturels, mais aussi la préservation des points de vue, le maintien de coupures paysagères mais aussi en évitant l'urbanisation linéaire.</p>	

DOO du SCOT	Compatibilité du PLU avec le DOO
<p>Orientation D – Soutenir des agricultures de projets de nature au service des territoires</p>	<p>PADD du PLU : Garantir la pérennité des activités agricoles et viticoles</p> <p>Conformément aux objectifs identifiés dans le SCoT, le développement urbain proposé dans le cadre de la révision du PLU s’inscrit au sein de l’enveloppe urbaine du SCoT tout en préservant l’activité agricole du territoire en définissant des zones agricoles (A) dédiées au règlement écrit adapté aux activités en présence. En effet, la zone A concerne les espaces agricoles et viticoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elles représentent 434,8 ha du plan de zonage approuvé, soit plus de la moitié du territoire communal (51,7%) et <u>23 ha de plus que le PLU en vigueur de 2007</u> (répondant ainsi au besoin de compensation de surface agricole consommée en lien avec le projet de collège).</p>
<p>Axe n°2. Pour une métropole responsable</p>	
<p>Orientation E – Réduire la consommation d’espaces naturels, agricoles et forestiers</p>	<p>PADD du PLU : Réduire la consommation foncière au titre de l’habitat et Optimiser la consommation foncière au titre des activités et équipements</p> <p>La consommation foncière 2011-2021 pour l’habitat des espaces NAF s’est établie à 18,9 ha et celle pour les activités et les équipements à 14 ha.</p> <p>Dans le cadre du projet de PLU à 10 ans, 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 concernant le foncier disponible pour les activités et les équipements. Il s’établit ainsi à un total global de 14,9 ha.</p> <p>Le projet de PLU révisé s’avère ainsi inférieur à l’objectif 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 (foncier correspondant au collège de 2,8 ha, soit plus de 18% de la consommation d’ENAF de la commune).</p>
<p>Orientation F – Economiser l’énergie et amorcer la transition énergétique</p>	<p>PADD du PLU : Poursuivre l’amélioration du parc de logements, levier majeur de la transition énergétique du territoire</p> <p>Le PLU de Montussan organise un développement urbain rationalisé, dans le tissu urbain existant ou au contact de celui-ci.</p> <p>Le PLU, via son règlement, s’inscrit dans une démarche relevant du développement durable, en promouvant l’utilisation d’énergies renouvelables, notamment l’usage des dispositifs solaires (tout en ayant le souci de sa bonne intégration au contexte environnant) et le recours aux ombrières végétales ou photovoltaïques au droit des aires de stationnement de plus de 10 places.</p>
<p>Orientation G – Anticiper et répondre aux besoins futurs en eau potable en préservant les nappes profondes</p>	<p>PADD du PLU : Assurer une gestion raisonnée de la ressource en eau</p> <p>La commune de Montussan n’est recouverte par aucun périmètre de protection de captage d’alimentation en eau potable. La mise en œuvre de règles spécifiques visant à interdire ou réglementer les occupations ou utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la qualité de la ressource au droit de périmètre de protection n’est donc ici pas requise (en lien avec l’orientation G1 « Protéger les captages » du SCoT).</p> <p>Les orientations du PLU s’inscrivent parfaitement dans un objectif de préservation de la ressource en eau : préservation du réseau hydrographique et maîtrise des eaux pluviales avec la protection des cours d’eau et ajout de prescriptions de restriction de constructibilité aux abords du réseau hydrographique, raccordement à l’assainissement collectif pour</p>

DOO du SCOT	Compatibilité du PLU avec le DOO	
	<p>les nouvelles constructions et gestion des eaux pluviales, limitation de l'imperméabilisation des espaces naturels sensibles (boisements, ripisylves, zones humides). Plus largement, le PLU s'attache à préserver la trame bleue communale et milieux rivulaires associés contribuant à l'atteinte du bon état des masses d'eau superficielles.</p> <p>Le projet de PLU révisé s'attache à une gestion raisonnée de la ressource en eau. Pour cela, diverses dispositions sont prises par la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Amélioration de la performance des réseaux et limitation de leurs extensions visant à limiter le gaspillage d'eau potable, poursuite des efforts engagés à l'échelle du SIAO de Carbon-Blanc ; • Promotion dans le règlement écrit de constructions intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique ; • Mise en place de règles spécifiques en matière de recueil et de traitement des eaux pluviales pour les nouvelles constructions dans le règlement écrit ; • Priorisation de la délimitation des zones urbaines et zones d'extension urbaine au niveau des secteurs desservis par l'assainissement collectif ; • Mobilisation de ressources de substitutions à court et moyen terme à l'échelle du SIAO de Carbon-Blanc et programmation de l'ouverture à l'urbanisation des nouvelles zones 1AU échelonnée dans le temps de façon s'adapter aux ressources disponibles. 	
<p>Orientation H – Réduire la dépendance de l'aire métropolitaine à l'importation de matériaux de construction</p>	<p>PADD du PLU : /</p> <p>En promouvant le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...), le règlement écrit du PLU s'inscrit parfaitement dans l'objectif H3 du SCOT destiné à « favoriser l'écoconstruction pour réduire et stabiliser les besoins en matériaux non renouvelables ».</p>	😊
<p>Orientation I – Prendre en compte le cycle de l'eau pour organiser le développement urbain</p>	<p>PADD du PLU : Réduire la vulnérabilité des habitants face aux risques</p>	
<p>Orientation J – Protéger les biens et les personnes contre le risque inondation</p>	<p>Un développement urbain maîtrisé et économe en termes de consommation d'espaces, le recul le long des cours d'eau, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle ... constituent les bases favorables pour accompagner la gestion des eaux de ruissellement, véritable enjeu sur le territoire communal.</p>	
<p>Orientation K – Rendre moins vulnérable l'aire métropolitaine bordelaise aux risques et nuisances</p>	<p>Le PLU, notamment à travers son zonage, acte la plus-value apportée par les milieux naturels, ceux-ci bénéficiant d'une zone N/NP sur 151,6 ha, dont 86,8 ha identifiés au titre des Espaces Boisés Classés. Ces éléments naturels, en association avec les haies, bosquets, zones humides ... contribuent à la régulation des flux hydrauliques superficiels.</p> <p>De plus, le plan laisse une part non négligeable aux espaces libres de toute construction à la parcelle à l'aide d'espaces de pleine terre (20 à 40% de la superficie de l'unité foncière en fonction des zones), favorisant ainsi l'infiltration naturelle des eaux pluviales. En complément, l'ajout de prescriptions au titre de l'article R.151-31 du Code de l'urbanisme aux abords du réseau hydrographique, imposant des secteurs avec interdiction de constructibilité pour des raisons de risque de ruissellement participe entièrement à la lutte contre les phénomènes d'inondation par</p>	😊

DOO du SCOT	Compatibilité du PLU avec le DOO
	<p>ruissellement. Conjointement, l'ensemble des mesures de protection dédiées à la trame également à la préservation de la qualité des eaux.</p> <p>Le PLU de Montussan organise un développement urbain et démographique adapté aux conditions d'assainissement. Les projets de densification et d'extensions urbaines tiennent compte des capacités à court terme (après finalisation des travaux en cours) en matière de collecte et de traitement collectifs des eaux usées.</p> <p>Enfin, comme le demande le SCOT, le PLU a pris en compte l'ensemble des risques naturels répertoriés sur son périmètre. Il ne soumet pas de nouvelles populations aux risques connus et identifiés à ce jour (délimitation d'une zone Ng au niveau de la carrière souterraine connue par exemple au lieu-dit « Sauveta »).</p>
Axe n°3. Pour une métropole active	
Orientation L – Améliorer les échanges et la communication pour une meilleure attractivité économique	<p>PADD du PLU : Conforter les atouts économiques du territoire.</p> <p>De par son positionnement aux abords de la RN89 et des échangeurs, la commune de Montussan bénéficie d'un positionnement géographique particulièrement propice à une attractivité économique de premier ordre en comparaison avec d'autres communes de la Communauté de communes. La révision générale du PLU constitue ainsi l'opportunité de fixer des objectifs de confortement de l'activité économique en présence, en délimitant notamment une nouvelle zone 1AUy directement accessible depuis l'échangeur 4. Le projet communal s'inscrit également dans la promotion du développement des communications numériques et de l'accès à l'internet à haut débit.</p>
Orientation M – Renforcer la dynamique économique métropolitaine	<p>PADD du PLU : Conforter les atouts économiques du territoire.</p> <p>Comme évoqué dans le paragraphe précédent, la commune de Montussan constitue un territoire particulièrement attractif d'un point de vue activités économiques au regard de son positionnement géographique et de sa desserte aisée depuis la RN89. La révision du PLU vise ainsi à conforter cette dynamique importante sur le territoire. A cet effet, la commune met l'accent sur :</p>
Orientation N – Offrir un cadre économique de qualité à la mesure des attentes des acteurs économiques	<ul style="list-style-type: none"> • Confortement de l'économie présentielle et de la diversité commerciale du centre-bourg qui constitue un atout majeur dans le maintien de la qualité du cadre de vie communal ; • Confortement des activités artisanales et industrielles existantes sur la commune par la mise en place d'un zonage et d'un règlement approprié : classement en zone UY des activités isolées ou des zones artisanales existantes. Il s'agit ainsi de permettre une gestion plus adéquate des constructions et de pérenniser les activités existantes sur plusieurs sites de la commune ; • Création d'un nouveau secteur de zone d'activités économiques à Taillefer (zone 1AUy). De taille modeste, elle permettra de répondre à des demandes locales.
	<p>PADD du PLU : Préserver les caractéristiques et structures paysagères participant à la qualité du cadre de vie & Préserver le patrimoine</p>



131



DOO du SCOT	Compatibilité du PLU avec le DOO	
<p>Orientation O – Optimiser les richesses touristiques et patrimoniales</p>	<p>Au-delà de la préservation des grandes entités agricoles et naturelles de la commune qui permettent d’y maintenir un caractère rural sur de vastes espaces, l’attractivité de la commune est aussi liée à la présence du parc de Gourrège. Ainsi dans le cadre de la révision du PLU, une zone NI spécifique a été délimitée.</p>	
<p>Axe n°4. Pour une métropole à haut niveau de services</p>		
<p>Orientation P – Développer un réseau de transports collectifs métropolitain unitaire</p>	<p>PADD du PLU : Promouvoir un rééquilibrage en faveur des modes de déplacements alternatifs à la voiture</p>	
<p>Orientation Q – Favoriser le développement des pratiques alternatives et complémentaires</p>	<p>Les pratiques de transports collectifs, mode doux ou co-voiturage sont encouragées, notamment vers Bordeaux ou les pôles stratégiques du territoire (dont le futur collège). Il convient de rappeler que la commune soutient pleinement le projet de création d’une ligne de bus à haute fréquence sur la bande d’arrêt d’urgence de la RN89.</p>	
<p>Orientation R – Faire émerger un réseau de grandes allées métropolitaines</p>	<p>Des orientations spécifiques en matière de cheminements doux sont systématiquement mentionnées dans les OAP.</p>	
<p>Orientation S – Promouvoir un développement urbain raisonné</p>	<p>PADD du PLU : Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière et de lutte contre l’étalement urbain</p> <p>L’accueil de population sur Montussan se fera essentiellement au sein des zones urbaines existantes, en mobilisant le potentiel de densification identifié et en extension directe de zones bâties constituées (dans les enveloppes urbaines du SCOT). Il s’agit de favoriser prioritairement de nouvelles constructions ponctuelles dans les « dents creuses » et des opérations d’extension urbaine en complément.</p> <p>Dans les zones 1AU à vocation d’habitat, les objectifs de programmation induisent une densité de logements à hauteur de 26,6 à 33,3 logements/ha sur le secteur « Clos des vignes » et 37,5 à 50 logements/ha sur « Mérigot ». Ces chiffres témoignent de la volonté de développer des formes urbaines plus compactes.</p>	
<p>Orientation T – Assurer une production de logements suffisante et diversifiée</p>	<p>PADD du PLU : Tendre vers une production diversifiée de logements et un équilibre social de l’habitat</p> <p>Il s’agit d’une des priorités de la révision du Plan Local d’Urbanisme : répondre aux besoins de logements sociaux au regard de l’application de l’article 55 de la loi SRU.</p> <p>La commune de Montussan s’est donc engagée à mettre différents outils en application dans le cadre de la révision générale du PLU afin d’atteindre ses objectifs de production de logements sociaux à venir. Il s’agit en particulier de la mise en place d’une part de logements locatifs sociaux (LLS) à construire dans les zones 1AU, qui constituent le principal levier pour la construction de logements sociaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Objectif de 60% de LLS sur la zone 1AU de Mérigot soit 42 logements minimum ; • Objectif de 70% de LLS sur la zone 1AU du Clos des Vignes soit 63 logements minimum. <p>Il s’agit par ailleurs d’imposer ces nouvelles constructions au sein du tissu déjà constitué (zones U). C’est pourquoi, le règlement écrit impose que pour toute opération de 4 logements et plus devra respecter une part de 25 % de LLS, celles de 10 logements et plus une part de 50 % de LLS.</p>	
<p>Orientation U – Mener à bien les grands projets d’équipements</p>	<p>PADD du PLU : Poursuivre une politique d’équipements et services à la population</p> <p>La commune est bien dotée en équipements et développe une politique dynamique afin de renforcer les services aux habitants. Elle prévoit ainsi un agrandissement des écoles maternelle et primaire. Elle va en outre disposer d’un collège en face du Parc de Gourrège, qui sera accompagné d’équipements sportifs.</p> <p>Le PLU vise à reconnaître tous les équipements existants par l’intermédiaire d’un zonage adapté (1AUe, UE, Ne).</p>	

DOO du SCOT	Compatibilité du PLU avec le DOO
Orientation V – Mettre l'équipement commercial au service du développement des territoires	PADD du PLU : Valoriser l'économie résidentielle de la commune
	La particularité du centre-bourg de Montussan est de bénéficier de l'ensemble des services commerciaux de proximité. Cela en fait un pôle urbain dont l'objectif est de maintenir le dynamisme actuel. Au-delà des zones existantes, il n'y a donc pas de volonté d'en développer de nouvelles.



II.2.3. La compatibilité avec le PCAET de la CC les Rives de la Laurence

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la Communauté de communes Rives de la Laurence (anciennement du secteur de Saint-Loubès), vise à mettre en œuvre le SCOT de l'agglomération sur les volets air, énergie et climat. Le PCAET est un outil de planification qui a pour but d'atténuer le changement climatique, de développer les énergies renouvelables et maîtriser la consommation d'énergie et qui est obligatoire pour les intercommunalités de plus de 20 000 habitants depuis le 1er janvier 2019. La Communauté de communes Les Rives de la Laurence a arrêté son PCAET par délibération le 15 décembre 2022. L'enquête publique est prévue pour se dérouler courant 2024.

Différentes **orientations stratégiques** ont été définies pour le PCAET, elles sont résumées dans le tableau ci-dessous :

Développer l'économie circulaire	Informé sur la qualité de l'air et réduire les émissions
Développer un réseau d'approvisionnement alimentaire local	Développer les îlots de fraîcheur
Produire du bois de construction et d'industrie	Améliorer la résilience aux risques
Développer des réseaux de chaleur alimentés par la géothermie ou le bois énergie	Economiser la ressource en eau
Réhabiliter le patrimoine bâti	Renforcer les mobilités durables et décarbonées
Développer les capacités du solaire sur les espaces artificialisés ou dégradés	Mettre en œuvre et suivre le PCAET
Réduire les gaz à effet de serre et préserver la séquestration carbone	

Dans son orientation générale VII « Promouvoir un rééquilibrage en faveur des modes de déplacements alternatifs à la voiture », le PADD met en avant la nécessité pour le territoire communal de « développer l'usage des transports collectifs et de l'intermodalité ». A cet égard, bien que le territoire soit peu desservi en matière de transports collectifs, **la commune soutient pleinement le projet de création d'une ligne de bus à haute fréquence** sur la bande d'arrêt d'urgence de la RN89.

De même, **l'encouragement des transports dits « durables »** est un axe majeur du projet communal. La commune dispose de quelques axes aménagés intégrant un axe cyclable. Un développement progressif est prévu en parallèle des réaménagements de voiries et d'espaces publics. Des emplacements réservés dédiés ont ainsi été portés au plan. De même, afin d'accroître la part des déplacements doux, la commune a souhaité définir des principes de mobilité durable permettant d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables alternatives à l'usage de l'automobile et de favoriser les continuités de ces liaisons. A cet effet, les OAP définissent systématiquement des principes vis-à-vis des cheminements doux.

La Collectivité via son projet de PLU entend favoriser le développement des installations photovoltaïques en privilégiant et facilitant ce type d'aménagement sur les toitures des habitations mais surtout des parcs de stationnement mais également des bâtiments à caractère économiques en édictant des principes dédiés dans le règlement écrit.

Enfin, en matière de lutte contre la précarité énergétique, l'implication de la Communauté de communes va se poursuivre en matière d'amélioration du bâti existant (cadastre solaire, mise en place d'une structure de conseils en matière d'amélioration énergétique).

Le PLU de la commune de Montussan s'inscrit donc parfaitement dans les actions en faveur du climat et de la transition énergétique développées dans le futur PCAET de la CC les Rives de la Laurence.

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

Il est rappelé en préambule que le présent chapitre a pour objet l'évaluation des incidences du PLU au niveau stratégique. Il s'attache donc à analyser (à travers le PADD, les règlements écrit et graphique, et les orientations d'aménagement) les incidences de l'environnement, des projets que le PLU est susceptible d'autoriser.

Il ne se substitue pas aux évaluations environnementales (étude d'impacts, étude d'incidence loi sur l'eau ...) des projets autorisés par le règlement du PLU. Ces évaluations environnementales qui sont spécifiques à chaque projet, définiront les véritables impacts avec une grille d'analyse plus fine que celle utilisée dans le cadre du PLU, et in fine les mesures à appliquer pour éviter, réduire et le cas échéant compenser ces impacts.

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

Le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 précise que les documents d'urbanisme doivent, en raison de leurs incidences sur l'environnement, faire l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur élaboration ou de leur révision dans les cas suivants :

- Lorsque la révision permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L.153-31, sous réserve des dispositions du II.

S'agissant d'une révision générale, l'élaboration du PLU révisé est de fait, soumise à la réalisation d'une évaluation environnementale au titre des articles L104-1 à L104-6 du Code de l'urbanisme.

La démarche globale de l'évaluation environnementale a été construite sur le schéma « Eviter-Réduire-Compenser (ERC) » et a été mise en œuvre tout au long de l'élaboration du projet selon une **démarche itérative**.

En fonction des enjeux écologiques identifiés sur le territoire communal, en particulier au sein des zones de développement urbain, des mesures d'évitement ont tout d'abord été proposées (identification prioritaire en zone NP des zones humides avérées par exemple). Dans l'éventualité où l'impact du projet communal ne pouvait être évité, des mesures de réduction d'impact ont été proposées (telles que la réduction d'emprises constructibles). Enfin, en dernier recours, si les mesures d'évitement et de réduction n'avaient pu prendre en compte l'ensemble des incidences du projet, des propositions de mesures compensatoires seront proposées.



III.2. Sur l'air et la consommation d'énergie

III.2.1. Les incidences du PLU

III.2.1.1. Le transport routier et ferroviaire

Le transport routier est l'un des principaux émetteurs de polluants, notamment pour les oxydes d'azote et le monoxyde de carbone.

La part des transports dans la pollution atmosphérique s'est fortement accrue depuis ces 20 à 30 dernières années, même si elle tend à stagner actuellement. Les déplacements en zone urbaine et les infrastructures de transport génèrent des nuisances qu'il convient d'intégrer le plus en amont possible des projets d'aménagement, notamment en limitant fortement l'étalement urbain et l'extension des hameaux déconnectés des centres bourgs.

Le PLU doit inciter au développement de l'habitat autour du bourg, de préférence dans les secteurs desservis par un réseau de transport en commun et à une expansion urbaine maîtrisée. L'objectif est de limiter la nécessité de déplacements en voiture. Le PLU doit ainsi offrir la possibilité de déplacements alternatifs à l'automobile, soit en transport collectif pour des destinations relativement lointaines (il faut dans cette hypothèse que les zones d'urbanisation future soient proches des principaux axes de déplacement), soit à pied ou en vélo pour des déplacements de proximité (commerces, services de proximité ...).

III.2.1.2. La qualité des bâtiments

Pour limiter voire stopper le réchauffement climatique, la communauté internationale s'est fixée comme but de diviser par deux les émissions de gaz à effet de serre avant 2050 à l'échelle de la planète. Pour ce faire, les pays industrialisés devront consentir un effort particulier et diviser par quatre leurs émissions en moins de cinquante ans. C'est ce que l'on appelle le « facteur 4 », pour lequel la France s'est engagée dès le Plan Climat en 2004 et la loi POPE en 2005. La France a pris des engagements ambitieux en signant, en 1997, le protocole de Kyoto, entré en vigueur en février 2005 : notre pays s'est ainsi engagé à stabiliser les émissions de la France sur la période 2008-2012 à leur niveau de 1990. Plus récemment, la signature de l'Accord de Paris sur le climat en décembre 2015 a marqué un tournant en la matière. L'objectif de ne pas dépasser les 2°C (si possible stabiliser autour de 1,5°C) de réchauffement a été fixé à l'horizon 2100. Cet accord a été signé par les 195 pays présents lors de la COP21.

Le secteur du bâtiment est particulièrement concerné par ces engagements. En France, de tous les secteurs économiques, il est le plus gros consommateur d'énergie : il représente plus de 40% des consommations énergétiques françaises, soit 1,1 tonne équivalent pétrole par an et par habitant. Au total, le bâtiment produit chaque année plus de 120 millions de tonnes de dioxyde de carbone, gaz à effet de serre, soit près du quart des émissions nationales. Pour être efficace, l'effort doit porter à la fois sur les constructions neuves et sur les bâtiments existants.

Le PLU doit donc à travers son règlement écrit, inciter à construire des bâtiments économes en énergie et à réaliser les travaux d'amélioration énergétique les plus efficaces pour les bâtiments existants.

III.2.2. Les réponses du PLU

III.2.2.1. La promotion des modes de déplacements alternatifs aux déplacements automobiles

Le diagnostic a permis de mettre en évidence que la voiture reste le moyen de transport privilégié sur le territoire communal, la part des déplacements en transport en commun n'étant que de 4,5 %. **Les élus de Montussan considèrent 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).** Le projet est soutenu par le Département et la Région. Un travail est par ailleurs conduit avec l'AURBA et le SYSDAU, mais le projet est en attente de réalisation par l'Etat.

A noter qu'une aire de covoiturage de 50 places a été créée en 2019 sur la commune. De plus, une aire multimodale était par ailleurs prévue à Beychac-et-Cailleau (zone d'activités) avec une liaison adaptée aux horaires de travail depuis Lormont et passant par les communes de l'axe RN 89, dont Montussan.

Le développement du territoire et l'accueil de nouveaux résidents induiront une augmentation du trafic automobile. Ainsi, afin de répondre à cet enjeu d'optimisation de l'usage de la voiture, diverses mesures ont été prises en ce sens dans le projet de PLU.

Il a été retenu **un développement urbain favorisant un renforcement de la centralité du bourg**. Que ce soit dans les modes de déplacements : il est plus aisé de parcourir des distances réduites à pied ou en vélo ; ou dans les usages : en favorisant l'accès aux commerces, services et équipements du centre-bourg au lieu de parcourir de plus grandes distances depuis des quartiers d'habitation éloignés. L'extension de la zone d'activités de Taillefer a par ailleurs été positionnée à proximité immédiate d'un échangeur existant de la RN89, limitant les déplacements induits sur les axes de desserte secondaire.

Il est également favorisé une plus grande « compacité » de l'urbanisation au sein des zones immédiatement constructibles.

Cela traduit une forte volonté de prise en compte de la nécessité d'une moindre consommation des espaces naturels et périurbains et par voie de conséquence de moindre nuisance potentielle sur la qualité de l'air :

- **Promouvoir un rééquilibrage en faveur des modes de déplacements alternatifs à la voiture**
 - o Développer l'usage des transports collectifs et de l'intermodalité

Bien que le territoire ne bénéficie pas de desserte ferroviaire, sa proximité avec l'agglomération bordelaise permet d'envisager de faciliter l'accès à la gare la plus proche (ligne Bordeaux-Libourne, gare de Saint-Loubès ou encore ligne Bordeaux-Saint-Mariens, gare de Sainte-Eulalie-Carbon-Blanc).

Même si l'attractivité du rail est liée en premier lieu à un renforcement de l'offre (fréquence, qualité de service), qui dépend de l'Autorité Organisatrice des Transports, la collectivité peut initier des actions complémentaires, en particulier en faveur de l'intermodalité :

 - Intégrer au PLU, en tant que de besoin, les points de déclinaison règlementaires en accompagnement d'un transport collectif rapide qui pourrait être créé (ligne de bus à haute fréquence) ;

- Développement du covoiturage : sur le territoire communal, une aire de covoiturage existe d'ores et déjà.

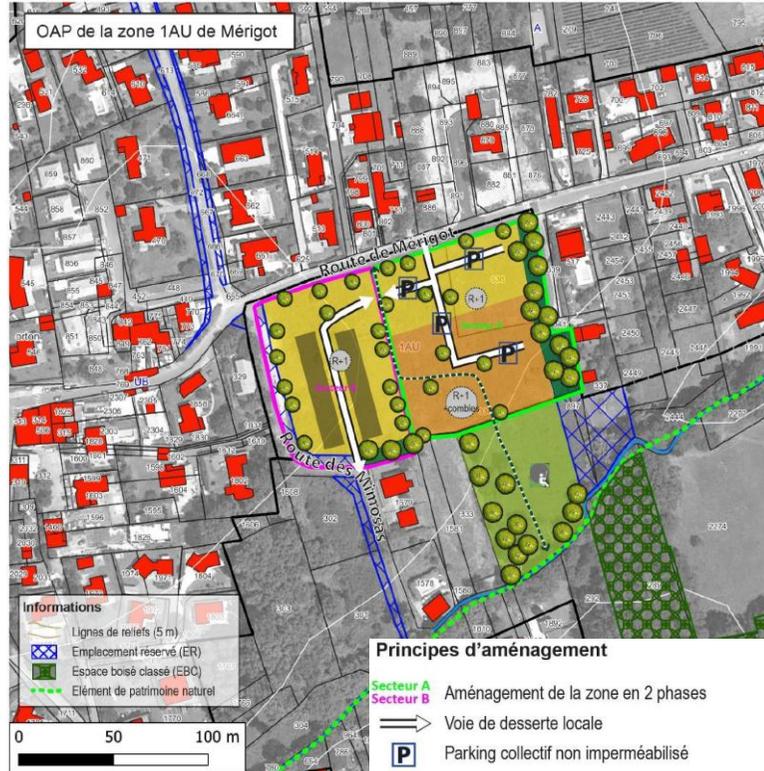
- **Développer la part modale des déplacements doux :**

- La sécurisation des cheminements piétons et cyclables a été systématiquement recherchée dans le cadre des OAP sur la commune, ainsi que la desserte sécurisée au quartier de la mairie, aux principaux équipements (scolaires, sportifs et culturels) ainsi qu'au Parc de Gourrège.
- D'une manière plus générale la mise en valeur des cheminements doux à l'échelle de l'ensemble du territoire.

Les OAP sectorielles ont fixé dans les principes communs la nécessité de prévoir des liaisons douces pour connecter les nouvelles zones urbanisées aux réseaux existants, et aux pôles de services lorsque c'est possible.

Exemples d'OAP intégrant les objectifs de délimitation de zones de développement urbain au cœur ou à proximité directe du centre-bourg, et des prescriptions favorisant la promotion des modes de déplacements doux :

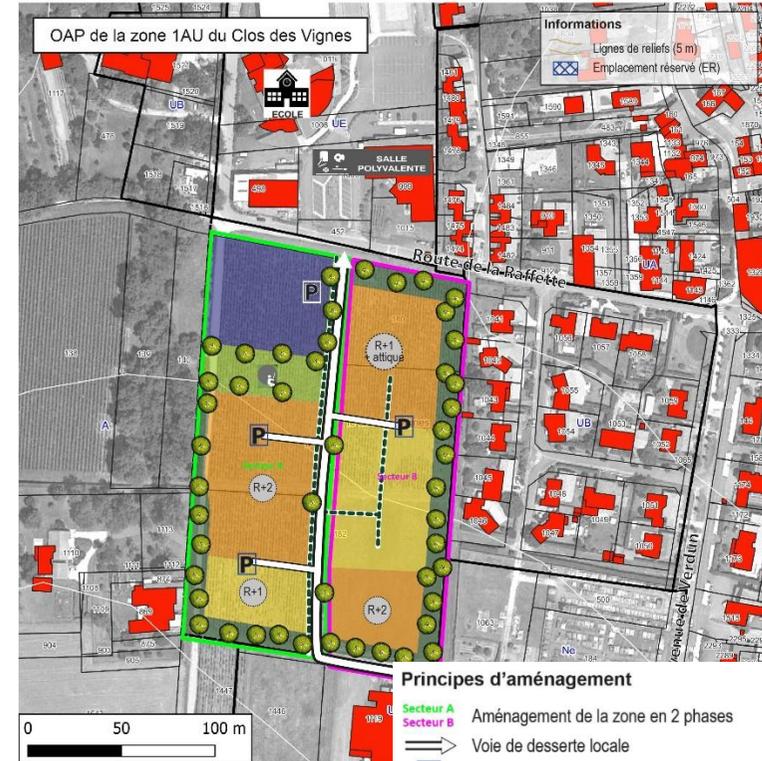
Zone 1AU de Mérigot



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

Création d'un accès cheminement doux reliant la route de Mérigot et le futur parc public.

Zones 1AU du Clos des Vignes



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

Création de cheminements doux.

III.2.2.2. L'incitation à la rénovation urbaine et la construction de bâtiments économes en énergie

Pour rappel, le parc ancien est peu représenté sur le territoire : environ 19% des logements ont été construits avant 1970. Bien que relativement récent, le parc des années 70 et même 80 est concerné par un enjeu de performance énergétique.

La communauté de communes a voté la réalisation d'un cadastre solaire et la mise en place d'une structure pour des conseils en matière d'amélioration énergétique (portée par Soliha). A noter en outre que les services du logement de l'Etat ont identifié un parc privé potentiellement indigne qui représente 3,6% du parc de résidences principales.

Il n'existe pas de dispositif type OPAH (Opération Programmée d'amélioration de l'Habitat) à l'échelle de la CdC. Le PDH soutient le développement et le renforcement d'un programme de cette nature à une échelle pertinente (*a minima* le niveau intercommunal), afin de proposer une action permettant de lutter contre le mal logement, l'habitat indigne et la précarité énergétique et de contribuer au maintien à domicile des personnes âgées.

La commune peut bénéficier cependant du PIG PST du conseil départemental. Ainsi les propriétaires bailleurs et occupants peuvent bénéficier d'aides de l'Anah et du Conseil départemental pour réhabiliter ou améliorer leurs logements dans le cadre d'un programme d'Intérêt Général (PIG) du Plan Social Thématique (PST). Des subventions peuvent être accordées sous conditions aux propriétaires occupants et bailleurs.

Le bâti ancien situé le long de la RN 89 a fait l'objet de quelques demandes pour des aides à l'isolation énergétique (et acoustique).

D'un point de vue réglementaire, le règlement écrit du PLU révisé prévoit, pour l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser : *le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...)* **est autorisé (et peut déroger à certaines prescriptions sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant).**

Dans ce cadre, la typologie et les matériaux traditionnels pourront être adaptés sous réserve que le parti architectural et technique soit argumenté et qu'il garantisse une intégration discrète et harmonieuse du projet dans le paysage urbain et naturel environnant, dont il participera à la mise en valeur.

III.3. Sur les ressources en eau souterraine

III.3.1. Les incidences du PLU

La commune de Montussan est alimentée en eau potable par l'intermédiaire de différents forages gérés par le SIAO de Carbon-Blanc prélevant dans l'Eocène centre. Le réseau est interconnecté avec les communes de Bassens, Ambarès, Carbon-Blanc, Tresses, Sainte-Eulalie, Saint-Loubès, Pompignac et Yvrac. A noter qu'aucun captage AEP ni périmètre de protection associé n'est présent sur le territoire communal. La révision générale du PLU de Montussan est l'occasion de réfléchir à un développement durable du territoire, notamment concernant la ressource en eau. Ainsi, la prise en compte des captages dans la réflexion est importante tant pour conforter la protection de la ressource que pour concilier les différents usages.

Globalement (voir tableaux ci-contre), les forages alimentant le territoire par leurs prélèvements sont largement sous tension. **Néanmoins, les efforts opérés à l'échelle du syndicat permettent de ne plus dépasser depuis 2023 l'autorisation globale de prélèvement accordée au Syndicat.**

Source : RPQS 2024 SIAO Carbon-Blanc

NOM collectivité	Commune	Nom ouvrage	Volumes prélevés 2024	Autorisation annuelle	% Prélèvement
SIAO Carbon-Blanc	Ambarès et Lagrave	« Le Gorp »	970 472 m ³	1 460 000 m ³	66,5%
	Artigues-Près-Bordeaux	« Moulinat-Mirail »	- m ³	1 460 000 m ³	0 %
	Carbon-Blanc	« Favols »	1 423 060 m ³	850 000 m ³	167,4%
	Pompignac	« Roquebert »	455 654 m ³	700 000 m ³	65%
	Saint-Loubès	« L'Escart »	401 215 m ³	1 314 000 m ³	30,5%
	Yvrac	« Bois haut »	1 692 616 m ³	700 000 m ³	241,8 %
	Yvrac	« Cabet »	536 101 m ³	700 000 m ³	76,6 %
TOTAL			5 508 050 m³	6 070 000 m³	90,7 %

142

Il convient de noter une amélioration significative à l'échelle du Syndicat en matière de réduction de la consommation d'eau comme l'atteste le tableau ci-dessous.

Autorisation annuelle	Volumes prélevés			Evolution 2022-2024
	2022	2023	2024	
6 070 000 m ³	6 219 290 m ³	5 713 384 m ³	5 595 739 m ³	- 10 %

L'analyse de diagnostics de réseaux et de sectorisations montre des **rendements de 77,1 % en 2024 à l'échelle du Syndicat** induisant un **pourcentage de pertes de 22,9 %** des prélèvements réalisés.

Sur cette ressource en eau, une politique de sa gestion doit prendre en compte une gestion optimisée en ciblant les actions d'économies d'eau (diagnostics de réseaux, sectorisation, actions d'économies d'eau, ...).

Les incidences du PLU en matière de ressource en eau souterraine seront liées à l'accroissement démographique prévu sur le territoire. En effet, la mise en œuvre du PLU révisé s'accompagnera d'une augmentation de la population à l'horizon 2034 qui sera de l'ordre de 1 658 habitants permanents supplémentaires (3 514 habitants estimés 2022). Il convient par ailleurs d'ajouter à cela la consommation d'eau potable induite par le collège en cours de construction, dont les estimations sont de 2 400 à 3 200 m³ / an selon les études établies dans le cadre de la déclaration de projet. **Ainsi, sur la base d'une consommation moyenne de 165 l/habitant/jour (moyenne observée sur le syndicat), ce sont environ 44 514 m³ d'eau potable supplémentaires par an qui seront consommés à l'horizon 2034 (volume incluant la consommation d'eau du collège).**

Cette progression démographique, bien que maîtrisée, associée à la création de nouveaux équipements, commerces ou encore entreprises aura nécessairement pour conséquence une augmentation des pressions sur la ressource en eau potable. Cette dernière sera néanmoins progressive dans le temps et, en parallèle, le syndicat met en place des solutions pour poursuivre les travaux de renouvellement du réseau (au cours de l'année 2021, 2,8 km de réseau ont été renouvelés à l'échelle du syndicat, 16,6 km renouvelés entre 2018 et 2022). **Particulièrement conscient de cette problématique, le SIAO travaille quotidiennement à l'économie de la ressource en ayant équipé l'ensemble des compteurs des abonnés de télé-relève, en mettant en place la modulation de la pression là où cela s'avère opérant ou encore en recherchant activement les fuites sur réseau et branchements.**

Il convient par ailleurs d'indiquer que le SIAO de Carbon-Blanc est inscrit dans la démarche des ressources de substitution des Landes du Médoc à hauteur de 1 200 000 m³/an et s'y raccordera dès qu'elle sera opérationnelle.

III.3.2. Les réponses du PLU

La préservation de la ressource en eau, autant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, constitue un enjeu important pour le territoire, affiché dans le PADD du PLU. Ainsi, l'orientation I.1 du projet d'aménagement vise à assurer une gestion raisonnée de la ressource en eau.

Le Plan Local d'Urbanisme révisé s'attache à une gestion raisonnée de la ressource en eau.

Les dispositions prises par la Commune sont les suivantes :

- L'amélioration de la performance des réseaux et la limitation de leurs extensions afin d'éviter le gaspillage d'eau potable ;
- La programmation à court, moyen et long terme des secteurs de développement de façon à laisser le temps aux réseaux d'accroître leurs capacités.

Ainsi, le développement urbain a été privilégié à proximité des réseaux d'eau existants, afin de limiter leurs extensions et ainsi minimiser le gaspillage d'eau potable.

De plus, un échéancier précisant la date de début des travaux par secteur au sein de chaque zone 1AU à vocation d'habitat a été défini de façon à lisser dans le temps le nombre de nouveaux habitants desservis et la consommation induite par l'accueil de ces derniers. **Cela permettra notamment de laisser le temps au SIAO d'être raccordé aux ressources de substitution des Landes du Médoc.**

Echéancier

Date de début des travaux	
Secteur A	2026
Secteur B	2029

Echéancier zone 1AU Mérigot

Echéancier

Date de début des travaux	
Secteur A	2026
Secteur B	2027

Echéancier zone 1AU Clos des Vignes

Enfin, au-delà des choix de développement et de définition de l'enveloppe urbaine, la protection de la ressource en eau potable passe également par la mise en place d'outils visant la protection des habitats naturels contribuant à la protection de la qualité de la ressource. C'est pourquoi, la majorité des zones humides avérées ainsi que la vallée de la Laurence et la partie amont du ruisseau du Courneau ont été identifiés en zone NP dans le règlement graphique du PLU et des prescriptions au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ont été identifiées au droit des ripisylves au regard de leur rôle écologique particulier.

III.4. Sur la ressource en eau et les milieux aquatiques

III.4.1. Les incidences du PLU

III.4.1.1. Le recueil et le traitement des eaux usées domestiques

III.4.1.1.1. La situation sur la commune de Montussan

La commune de Montussan dispose d'une station d'épuration de type boues activées d'une capacité de 3 500 EH mise en service en 2014 **présentant des dysfonctionnements récurrents** en raison de la forte intrusion d'eaux parasites. **C'est ainsi qu'en 2022, la charge maximale en entrée constatée au niveau de la station atteignait 4 000 EH.**

Face à cette situation, la Communauté de communes des Rives de la Laurence qui dispose de la compétence assainissement a engagé un ensemble d'études programmatiques ayant abouti en la définition d'un programme précis de travaux :

- Remplacement du système actuel en aération prolongée par un système membranaire plus efficient en matière de traitement ;
- Gros travaux de réhabilitation du réseau de canalisations visant à réduire significativement les entrées d'eaux parasites ;
- Ajout d'un bassin de stockage tampon lors d'épisodes pluvieux importants ;
- Enfin, raccordement avec la station de Beychac-et-Cailleau (qui a aussi fait l'objet d'une mise aux normes récente) visant à dévoyer le surplus d'effluents lors d'épisodes climatiques intenses, station qui est largement en capacité d'absorber ces effluents si dysfonctionnement constaté sur la station de Montussan.

De plus, un emplacement supplémentaire pour l'ajout d'un module membranaire qui permettrait de passer à 5000 EH a été d'ores et déjà installé.

Face à la criticité de la situation, la commune, aux côtés de la communauté de communes, a engagé d'importants travaux de réhabilitation ont été réalisés et sont en cours de finalisation (tests en cours pour mise en service en juillet 2025) :

- Remplacement du système actuel en aération prolongée par un système membranaire plus efficient en matière de traitement ;
- Gros travaux de réhabilitation du réseau de canalisations visant à réduire significativement les entrées d'eaux parasites ;
- Ajout d'un bassin de stockage tampon lors d'épisodes pluvieux importants ;
- Enfin, raccordement avec la station de Beychac-et-Cailleau (qui a aussi fait l'objet d'une mise aux normes récente) visant à dévoyer le surplus d'effluents lors d'épisodes climatiques intenses, station qui est largement en capacité d'absorber ces effluents si dysfonctionnement constaté sur la station de Montussan.

De plus, un emplacement supplémentaire pour l'ajout d'un module membranaire qui permettrait de passer à 5000 EH a été d'ores et déjà installé.

La mise en service sera ainsi concomitante avec l'approbation du PLU révisé de Montussan.
Désormais, grâce aux importants travaux engagés, la conformité de l'installation et des traitements sera de mise tout en anticipant les besoins à moyen terme que ce soit en équipements ou dans le PLU via l'ajout d'un emplacement réservé dédié, sans pour autant dépendre de la station de Beychac.

Selon les simulations de la CDC, avec le projet de PLU de Montussan tel qu'il va être approuvé, la capacité maximale de 3500 EH de la station serait atteinte en 2032.

En matière d'assainissement non collectif, les derniers résultats d'inspection du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) de la CC des Rives de la Laurence qui assure cette compétence font état des résultats suivant, sur les **109 installations** répertoriées sur la commune de Montussan et toutes contrôlées en 2022 :

Le nombre total d'installations d'assainissement non collectif en 2022 sur la commune de Montussan est estimé à 109 selon les données fournies par la CC des Rives de la Laurence. En 2022, sur les 109 contrôles de fonctionnement réalisés (périodique ou dans le cadre d'une vente immobilière), seulement 36,7% des installations étaient conformes.

Commune	Estimation du nombre d'installations sur la commune – toutes diagnostiquées en 2022	Nombre de contrôles conformes effectués en 2022	Nombre de contrôles <u>non conformes</u> effectués en 2022	% conformité 2022
Montussan	109	40	69	36,7 %

Synthèse communale des contrôles effectués par le SPANC en 2022 sur le territoire (SPANC CC Rives de la Laurence, 2022)

Les contrôles menés sur les installations autonomes par le SPANC mettent en évidence un **enjeu particulièrement important en termes de réhabilitation des installations existantes.**

Pour mémoire, le tableau ci-dessous fait une comparaison des normes de rejet entre assainissement collectif et assainissement non collectif :

	Rejet	Max toléré	
DBO5 (mg/l)	35	70	(Arrêté ministériel du 21/07/2015) Asst coll. (<2000EH et >20EH)
MES (mg/l)	Non normé en concentration	Non normé en concentration	
DBO5 (mg/l)	35	50	(Arrêté ministériel du 7/09/2009) ANC <1,2 kg/j (<20 EH)
MES (mg/l)	30	85	

On voit donc que les normes de rejet de l'assainissement non collectif et de l'assainissement collectif pour les petites stations d'épuration (comprises entre 20 et 2 000 EH) sont comparables, voire meilleures pour l'assainissement non collectif (< 20 EH). Ainsi, dans l'hypothèse où les installations sont conformes (hypothèse qui s'impose car on ne peut considérer les installations surtout nouvelles comme non conformes), **l'assainissement non collectif n'a pas plus d'incidences par unité de traitement sur les milieux récepteurs que l'assainissement collectif.**

Pour précision, le règlement du PLU dispose que, « En l'absence de réseau collectif, toute construction, extension, installation nouvelle, doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques définies par la réglementation en vigueur, et contrôlée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.) ».

III.4.1.2. La gestion des eaux pluviales

Un schéma communal du ruissellement a été élaboré en 2017 par la Communauté de communes des Rives de la Laurence faisant suite aux phénomènes pluvieux intenses observés en 2013 et 2014 sur le territoire. **L'étude diagnostique réalisée par la Communauté de communes a permis d'aboutir à la définition de propositions d'aménagements permettant de répondre aux dysfonctionnements du réseau mis en évidence. A noter qu'un schéma directeur des eaux pluviales est en cours d'élaboration (2024) à l'échelle intercommunale.**

Les incidences potentielles de la présence de vastes zones imperméabilisées (voiries, constructions à vocation d'habitat) sur le régime hydraulique et la qualité des eaux du cours d'eau sont :

- Une modification du régime hydraulique des écoulements de surface,
- Une atteinte à la qualité des eaux superficielles par une pollution accidentelle, ou par la pollution chronique.

Le développement de l'urbanisation et l'imperméabilisation concomitante des sols a pour conséquence :

- De réduire le nombre et la qualité des freins hydrauliques naturels,
- De limiter les possibilités d'infiltration des eaux dans les terres,
- D'accélérer et de concentrer les flux hydrauliques dans les exutoires.

L'imperméabilisation des sols résultant de l'extension du tissu urbain peut avoir potentiellement une incidence sur le régime hydraulique des cours d'eau, si aucune précaution particulière n'est prise en termes d'aménagement urbain.

Parmi les facteurs influençant le niveau d'accumulation de la pollution en surface, on retiendra le mode d'occupation des sols (zone artisanale, commerciale ou résidentielle) et la durée des périodes sèches séparant les événements pluvieux. L'entraînement des polluants est influencé par les caractéristiques de l'événement pluvieux (durée, intensité) et par le ruissellement, lui-même directement dépendant du pourcentage et de la nature des surfaces imperméabilisées dans la zone considérée.

Les matières en suspension (MES) sont les principaux vecteurs de la pollution des eaux de ruissellement. La pollution véhiculée par les eaux pluviales est principalement une pollution particulaire. Les premiers flots d'orage sont les plus fortement chargés : environ 50 % des masses totales polluantes sont déjà véhiculées au passage du premier tiers des hydrogrammes de ruissellement, et environ 70% au passage de la première moitié.

Les apports exceptionnels sont liés à l'accumulation importante des charges polluantes durant une période de temps sec prolongée, brutalement lessivées en totalité par un épisode pluvieux soutenu.

Les particules fines, auxquelles est associée la plus grande part des polluants, s'accumulent rapidement durant les deux à trois jours de temps sec puis font l'objet d'un phénomène ralenti. Ainsi après 15 jours de temps sec consécutifs, la charge polluante accumulée atteint plus de 80% de la charge potentiellement accumulable. L'apport de pollution pour un événement de période de retour annuel représente une charge de pollution comprise entre 5 et 10 % de la charge annuelle.

III.4.2. Les réponses du PLU

Les zones urbaines et zones d'extension urbaine sont immédiatement raccordables au réseau d'assainissement collectif **faisant l'objet d'importants travaux de mise en conformité dont l'achèvement sera concomitant à l'approbation du PLU révisé**. Afin d'anticiper les perspectives à moyen terme, la révision du PLU a également été l'objet de d'ores et déjà inscrire un emplacement réservé et une zone Ne dédiés à l'accueil d'une future station d'épuration (positionnés au sud de la zone 1AUy de Taillefer Est).

Vis-à-vis des eaux pluviales, un important travail de prise en compte a été engagé dans le cadre de la révision du document ayant abouti en la mise en œuvre de différentes mesures. Il s'agit tout d'abord de l'ajout de 4 emplacements réservés au plan de zonage (ER n°11 à 14) dédiés à la création de bassin de rétention des eaux pluviales. **Par ailleurs, une prescription au titre de l'article R151-31 du Code de l'urbanisme a été ajoutée**

aux abords de l'ensemble du réseau hydrographique présent sur le territoire communal : les constructions doivent être implantées en respectant la bande de recul adaptée portée au plan de zonage pour les fossés ou cours d'eau concernés (bande inconstructible).

Le règlement d'urbanisme associé aux différentes zones du PLU fixe des règles en matière de recueil et de traitement des eaux pluviales pour les nouveaux aménagements ou nouvelles constructions. Plusieurs chapitres traitent du sujet au sein des différents zonages :

- Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. La rétention à la parcelle pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire : bassin en terré/citerne, noue, ...
- Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public existant (fossé, caniveau ou réseau enterré), avec un débit maximum de 3l/s/ha, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.
- Un dispositif de traitement préalable des eaux pluviales (dispositif équipé de débourbeur, déshuileur, séparateurs d'hydrocarbures), adapté à l'importance et à la nature de l'activité (garages, station essence, plate-forme de lavage véhicules ...), sera exigé pour une protection efficace du milieu naturel.

La principale mesure de réduction des incidences liées à l'ajout de construction nouvelles en zone urbaine réside également en l'ajout de deux règles spécifiques au règlement écrit associant obligation en matière de surfaces non imperméabilisées et espaces de pleine terre imposés :

- 1) Une superficie au moins égale à 20 % en zone UB et 30 % en zones UC et UD de la superficie de l'unité foncière devra être traitée en espace vert de pleine terre avec l'obligation de pouvoir inscrire un cercle d'un diamètre minimum de 10 m (zone UC) ou 12 m (zone UD) d'un seul tenant sur les parties de terrain laissées en pleine terre ;
- 2) Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.



Cercle indivisible

Diamètre de 10 m (cercle plein) = 78,54 m²

Diamètre de 15 m (1^{er} cercle) = 176,71 m²

Diamètre de 20 m (2nd cercle) = 314,16 m²

% d'espace en pleine terre

Ex : une parcelle initiale (encadrée en rouge) de 2025 m², divisée en lots d'environ 500 m².

Pour 20%, pour 30%, pour 40%

- Double règle qui permet un bon encadrement, même avec augmentation de l'emprise au sol.

Principe de l'analyse conjointe sur la densité et la mise en place de règles en matière de surfaces en espaces verts de pleine terre

Les OAP sectorielles fixent dans les principes communs des objectifs de réduction de l'imperméabilisation des sols et de gestion des eaux pluviales appuyée sur le relief et le microrelief de chaque site :

- Réduire l'imperméabilisation des sols, notamment la minéralisation des espaces publics (ex : aires de stationnements, places et placettes) et des parcelles privées ;
- Assurer une gestion des eaux pluviales appuyée sur le relief et microrelief du lieu, qui puisse participer à la valorisation de l'entité du lieu (bassin d'orage, réalisation de noues paysagères d'infiltration ou fossés, bassin de rétention des eaux pluviales avec berges naturelles et plantées et topographie douce, soin apporté aux ouvrages hydrauliques visibles ...) ;
- Favoriser la réutilisation des eaux de pluies : des dispositions techniques permettant la récupération des eaux des toitures sont préconisées pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.



Extrait issu des OAP

Enfin, en s'attachant à repérer et préserver les haies sur son territoire via l'utilisation de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, le PLU contribue à maintenir des structures qui jouent un rôle de frein naturel dans les flux hydrauliques.

Ainsi, au regard de la situation pré-existante, la révision du PLU de Montussan est l'occasion d'avoir une action positive sur la prise en compte de ces problématiques.

III.5. Sur les espaces agricoles et forestiers

III.5.1. Les incidences du PLU

La progression des espaces artificialisés s'opère principalement aux dépens des terres agricoles. Sur la période passée, sur la commune de Montussan, la nature de la consommation foncière est représentée à près de 63 % par des espaces agricoles entre 2011 et 2021 ; à 16 % par des espaces naturels et forestiers sur la même période.

Parmi les nombreuses conséquences environnementales qui en résultent, l'imperméabilisation des sols compromet, souvent définitivement, leur utilisation à des fins de production alimentaire ou non alimentaire.

L'imperméabilisation de la surface des sols a de nombreuses conséquences environnementales. Elle favorise le ruissellement de l'eau le long des pentes au détriment de son infiltration, l'érosion des sols, les coulées d'eau boueuse et le risque d'inondation. La concentration du ruissellement intensifie le transfert de sédiments chargés de contaminants des sols vers les cours d'eau (engrais azotés ou phosphatés, hydrocarbures, métaux lourds, produits phytosanitaires). L'artificialisation des sols peut aussi provoquer un déstockage de carbone rapide et conséquent, qui contribue au changement climatique lorsque le sol n'est pas très vite couvert (végétation, revêtement). Enfin, elle fragmente les habitats naturels, les écosystèmes et les paysages, affectant la biodiversité. Ce phénomène est particulièrement visible dans les zones d'extension périurbaine, où la construction de logements individuels de plus en plus éloignés des centres historiques urbains est extrêmement consommatrice en sols cultivés. Le mitage y est renforcé par la construction de réseaux de communication nécessaires aux trajets domicile-travail.

Selon la DREAL Nouvelle-Aquitaine (sur la base des études conduites par le CEREMA à l'aide des fichiers fonciers dans le cadre de l'Observatoire national de l'artificialisation), *entre les 1ers janvier 2009 et 2019, 43 200 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été artificialisés en Nouvelle-Aquitaine. Ce volume consommé est le plus important en France mais comparable à l'emprise spatiale de la Nouvelle-Aquitaine. Cette consommation a diminué de 35 % au cours de la décennie, plaçant la Nouvelle-Aquitaine parmi les régions les plus vertueuses. La construction de logements représente près des trois quarts des surfaces urbanisées.*

III.5.2. Les réponses du PLU

III.5.2.1. Au regard de la consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers

Pour faire face à cet enjeu majeur, le PLU a pris des dispositions :

- Maîtriser la constructibilité par un zonage limitant l'urbanisation nouvelle à des secteurs en continuité ou en densification du bâti existant. En limitant le mitage et l'urbanisation linéaire et en incitant au renforcement de la densité du bâti dans les zones constructibles, le PLU limite la pression du développement urbain sur les espaces agricoles et forestiers ;
- Inscrire en zone à vocation agricole des espaces valorisés ou valorisables par l'agriculture ;
- Prendre en compte les milieux naturels les plus sensibles par un zonage spécifique (inscription en zone naturelle protégée NP) ;
- Inscrire préférentiellement des boisements en zone N, et les protéger via l'utilisation de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme lorsqu'ils présentent une valeur écologique particulière ;
- Protéger les boisements de feuillus identifiés en tant que réservoirs biologiques à l'échelle locale : classement en zone N au sein de laquelle toute construction nouvelle à vocation d'habitat est interdite.

Afin de répondre au grignotage des espaces naturels, agricoles et forestiers, et conformément aux orientations de la Loi Climat et Résilience, les élus du territoire ont retenu dans le PADD, en matière de développement urbain :

- Un développement urbain priorisé au sein de l'enveloppe urbaine du bourg et une densification contrôlée du noyau urbain central ;
- Un objectif de répartition au niveau de la production de logements de 60 % en individuel et 40 % en collectif, prolongeant ainsi les évolutions passées ;
- Un objectif de densité moyenne pour le logement individuel de 700 m² et de 250 m² pour le logement collectif, dans le respect du contexte urbain environnant, soit une moyenne globale de 525 m² par logement ;
- Favoriser, à partir d'une analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis, une urbanisation des espaces déjà artificialisés ;
- Un objectif de réduction de la consommation foncière NAF au titre de l'habitat **d'environ 50 %** ;
- Valoriser de manière économe le foncier économique résiduel en zone d'activité afin de réduire aux besoins ;
- Une limitation de **l'urbanisation linéaire** afin de répondre à des objectifs de sécurité, de lutte contre la banalisation du paysage et la consommation des espaces.

151

→ La définition des zones urbaines et à urbaniser du projet de PLU révisé s'inscrit dans les objectifs du PADD :

- Au titre de l'habitat

Le foncier disponible à vocation principale d'habitat représente environ 23,5 ha, dont une part correspondant à des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers de 8,9 ha.

- **Au titre des activités et équipements**

Il est de 10,7 ha concernant le foncier disponible pour les activités et les équipements, dont 6,1 ha en ENAF.

- **Au global**

Il s'établit ainsi à un total global de 14,9 ha.

→ **Le projet de PLU révisé s'avère ainsi plus vertueux que 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.**

III.5.2.2. Au regard de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Les zones du projet de PLU faisant l'objet d'une protection au titre d'un potentiel agricole représentent une superficie de 434,8 ha (zones A, 51,5 % de la superficie du territoire), **soit 23 ha de plus que le PLU en vigueur** approuvé en 2007. A noter à titre de comparaison que la SAU a été approchée en 2020 à 322 ha (SAU des exploitations de la commune).

Ainsi, au-delà des surfaces agricoles actuelles, c'est bien le potentiel agricole qui a été pris en compte.

La totalité des zones naturelles N (sous-secteurs de zone N non inclus) forme un ensemble de près de 90,9 hectares, environ 10,8 % de la superficie du territoire.

De plus, les zones naturelles de stricte protection (NP) couvrent 49,9 hectares soit près de 5,9% du territoire. Elles correspondent conformément aux orientations du PADD aux réservoirs et corridors de biodiversité associés aux zones humides, ainsi qu'aux espaces d'intérêt écologique d'échelle locale identifiés notamment dans la vallée de la Laurence.

En comparaison, les surfaces urbaines U représentent 29,3 % des superficies totales et les surfaces en AU représentent 1,2 % (10 ha) de la surface de la commune.

Comparaison document d'urbanisme actuel – projet de PLU

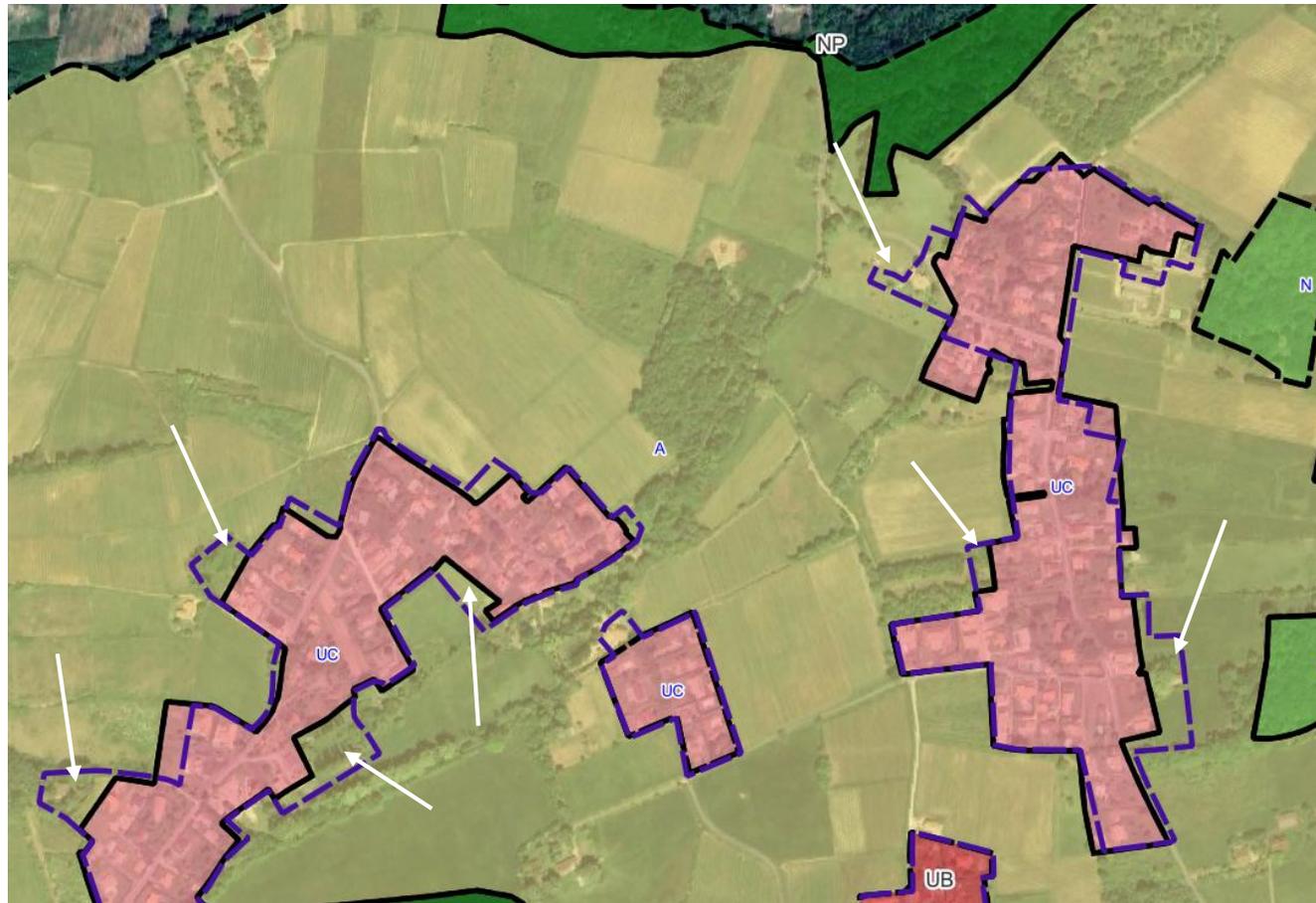
Font Merlet (à gauche) et Cap de Gueille (à droite) – extrait



Tirets violets, les zones urbaines du PLU actuel – en aplats de couleur + traits noirs (+texte), le projet de PLU arrêté

→ On observe une réduction importante des zones urbaines (flèches blanches), aux abords des zones UC délimitées. La plupart des parcelles positionnées au contact des zones agricoles et non bâties aujourd'hui sont rétrocédées en zone agricole A.

Quart nord-est du territoire - extrait



En à-plats et tirets violets, le zonage du PLU actuel – en aplats de couleur + traits noirs (+texte), le projet de PLU

→ On observe une réduction importante des zones urbaines (flèches blanches), aux abords des zones UC délimitées. La plupart des parcelles positionnées au contact des zones agricoles et non bâties aujourd'hui sont rétrocédées en zone agricole A.

III.6. Sur les milieux naturels d'intérêt patrimonial et la biodiversité

L'axe 1 du PADD « Préserver les espaces naturels sensibles et les ressources » s'est fixé comme orientation majeure la préservation des continuités écologiques et des réservoirs majeurs de biodiversité (Cf. chapitre « les choix retenus pour l'élaboration du PADD »).

Dans le cadre du PLU ont ainsi été prises en compte les mesures nécessaires à la conservation des habitats, habitats d'espèces et espèces d'intérêt patrimonial présents sur le territoire.

III.6.1. Les incidences du PLU

La sauvegarde de la biodiversité et des écosystèmes est confrontée à la progression de l'urbanisation et ce qu'elle entraîne (augmentation de la circulation automobile, augmentation des flux de polluants rejetés dans les milieux récepteurs ...). L'urbanisation et ses conséquences sont les principaux facteurs responsables de la détérioration des habitats et de l'appauvrissement de la diversité des espèces.

III.6.1.1. Sur l'ensemble des sites Natura 2000 ZSC FR7200682 « Palus de Saint-Loubès et d'Izon » et FR7200660 « La Dordogne »,

III.6.1.1.1. La ZSC FR7200682 « Palus de Saint-Loubès et d'Izon »

155

III.6.1.1.1.1. Description du site

Les « Palus de Saint-Loubès et d'Izon » font l'objet d'une inscription au sein du réseau Natura 2000 au titre de la Directive Habitats : la Zone Spéciale de Conservation FR7200682. Réparti sur 4 communes, Saint-Loubès, Izon, Vayres et Saint-Sulpice-et-Cameyrac, le site s'étend sur 1 240 ha depuis son extension sur la rive gauche de la Dordogne.

Les ensembles bocagers, mosaïques de prairies à hygrométrie variable, forêts caducifoliées et eaux douces intérieures (eaux stagnantes et eaux courantes) sont les différents types d'habitats que l'on peut observer dans le site. Il s'agit d'un ensemble d'habitats accueillant la Loutre d'Europe, le Vison d'Europe et l'Angélique des estuaires, justifiant la désignation du site.

L'intérêt du site réside en la nature tourbeuse de certains secteurs, pour la durée d'inondation sur une grande partie de la superficie du site ainsi que pour la mosaïque d'habitats naturels en présence. Ces caractéristiques permettent à ces palus d'accueillir des espèces faunistiques et floristiques peu communes dans le département.

Le DOCOB du site, approuvé en décembre 2013, est porté par la commune d'Izon.

III.6.1.1.1.2. Les habitats et espèces en présence

- **Les habitats d'intérêt communautaire**

4 habitats naturels inscrits à l'annexe I de la Directive Habitats ont été recensés. Il s'agit de milieux aquatiques, forestiers et palustres. Ils sont répertoriés dans le tableau qui suit.

Code Natura 2000	Habitat naturel
3150	Lacs eutrophes naturels avec végétation du <i>Magnopotamion</i> ou de l' <i>Hydrocharition</i>
6430	Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnards à alpin
91E0	Forêts alluviales à <i>Alnus glutinosa</i> et <i>Fraxinus excelsior</i>
91F0	Forêts mixtes à <i>Quercus robur</i> , <i>Ulmus minor</i> , <i>Fraxinus excelsior</i> riveraines des grands fleuves

Source des données : DOCOB du site FR7200682

- **Les espèces d'intérêt communautaire**

Les inventaires réalisés dans le cadre du Document d'Objectifs du site ont permis d'identifier 9 espèces de chiroptères d'intérêt communautaire au sein de la ZSC.

Code Natura 2000	Nom scientifique	Nom vernaculaire
1355	<i>Lutra lutra</i>	Loutre d'Europe
1356	<i>Mustela lutreola</i>	Vison d'Europe
1220	<i>Emys orbicularis</i>	Cistude d'Europe
1016	<i>Vertigo moulinsiana</i>	Vertigo de Des Moulins
1041	<i>Oxygastra curtisii</i>	Cordulie à corps fin
1060	<i>Lycaena dispar</i>	Cuivré des marais
1083	<i>Lucanus cervus</i>	Lucane cerf-volant
1088	<i>Cerambyx cerdo</i>	Grand capricorne
1607	<i>Angelica heterocarpa</i>	Angélique des estuaires

Source des données : DOCOB et FSD du site FR7200682

III.6.1.1.1.3. Les objectifs de conservation du DOCOB

Cinq objectifs de site déclinés en objectifs opérationnels ont été définis pour ce site Natura 2000 :

- Objectif 1 : Maintenir et reconquérir les surfaces et fonctionnalités des habitats naturels et habitats d'espèces d'intérêt communautaire, en favorisant les activités pastorales et d'entretien traditionnelles de l'espace :
 - Préserver les habitats naturels et habitats d'espèces existants ;
 - Maintenir et encourager les pratiques agricoles favorables à la biodiversité ;
 - Restaurer les habitats ouverts dont l'entretien n'est plus assuré ;
 - Encourager la réalisation des entretiens et des aménagements en période non perturbante pour les espèces ;
 - Lutter contre la régression du Vison d'Europe ;
 - Améliorer la qualité de l'eau pour concourir à l'objectif de « bon état écologique des milieux aquatiques » conformément aux objectifs de la Directive Cadre européenne sur l'Eau (DCE) ;
 - Restaurer les zones dégradées par des dépôts d'ordures et remblais ;
 - Encourager la gestion environnementale des peupleraies.

- Objectif 2 : Maintenir ou restaurer le bon fonctionnement des cours d'eau, fossés et plans d'eau du site :
 - Maintenir le fonctionnement hydrologique des marais en respectant le cycle naturel de l'eau ;
 - Réaliser un entretien raisonné des mares et des plans d'eau ;
 - Réaliser un entretien raisonné des berges et du lit des cours d'eau et des fossés ;
 - Rétablir la continuité du réseau hydrographique ;
 - Améliorer les capacités d'accueil de la faune piscicole ;
 - Mettre en place une gestion commune et concertée de l'eau sur site.

- Objectif 3 : Lutter contre les espèces invasives et indésirables :
 - Limiter la prolifération des espèces végétales et animales invasives ;
 - Mettre en place un suivi et une lutte collective raisonné.

- Objectif 4 : Sensibiliser les acteurs locaux et la population aux enjeux du site :
 - Informer les usagers et les acteurs locaux dans la démarche Natura 2000 ;
 - Sensibiliser le grand public à la richesse écologique du site et à l'importance du maintien des activités traditionnelles pour leur conservation ;
 - Informer et sensibiliser le public sur les espèces invasives et nuisibles ;
 - Animer le DOCOB.

- Objectif 5 : Améliorer les connaissances écologiques et évaluer les actions du DOCOB :
 - Améliorer la connaissance sur l'utilisation du site par les espèces d'intérêt communautaire ;
 - Suivre l'évolution du site.

III.6.1.1.2. La ZSC FR7200660 « La Dordogne »

III.6.1.1.2.1. Description du site

La Dordogne est classée sur l'ensemble de son linéaire à travers trois sites Natura 2000 :

- Le site FR7200660 « la Dordogne » en Aquitaine (250 km de rivière) ;
- Le site FR7300898 « la vallée de la Dordogne Quercynoise » en Midi-Pyrénées (60 km de vallée) ;
- Le site FR7401103 « la vallée de la Dordogne sur l'ensemble de son cours et affluents en Limousin » (150 km de vallée).

Le site FR7200660 recouvre le lit mineur et les berges de la Dordogne depuis la limite de l'ancienne région Aquitaine (nord-est du département de la Dordogne) en amont jusqu'au bec d'Ambès en aval. Il s'étend sur deux départements (Dordogne et Gironde) et 106 communes, et correspond à une superficie de 6 176 ha. Il couvre environ 250 km de rivière et est décrit comme un cours d'eau essentiel pour la conservation des poissons migrateurs et la qualité globale de ses eaux. Il est composé à 95% d'eaux douces intérieures et pour 4% de milieux d'estuaire soumis à la marée. Les principaux habitats visés sont les habitats et la végétation aquatiques, et pour ce qui concerne les berges et les îles, les mégaphorbiaies et la forêt alluviale (habitat prioritaire).

L'opérateur pour la rédaction du DOCOB est l'établissement public EPIDOR. Le DOCOB a été approuvé le 17/05/2013.

III.6.1.1.2.2. Les habitats et espèces en présence

Les inventaires réalisés en 2012 ont permis d'identifier 7 habitats naturels dont 5 habitats aquatiques et 2 habitats forestiers liés aux zones riveraines, ainsi que 18 espèces d'intérêt communautaire.

- **Les habitats d'intérêt communautaire**

Le tableau suivant liste les habitats d'intérêt communautaire présents dans le site Natura 2000. Le site Natura 2000 se limite presque exclusivement au lit mineur du fleuve et à ses berges.

Code Natura 2000	Habitat naturel
3130	Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation du <i>Littorelletea uniflorae</i> et/ou du <i>Isoeto Nanojuncetea</i>
3150	Lacs eutrophes naturels avec végétation de l' <i>Hydrocharition</i>
3260	Végétation flottante de renoncules des rivières submontagnardes et planitiaires
3270	Végétations annuelles des berges vaseuses <i>Chenopodion rubri</i> et du <i>Bidention</i> des rivières montagnardes
6430	Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin
91E0*	Forêts galeries à saules blancs et forêts alluviales
91F0	Forêts mixtes des grands fleuves

*Habitat d'intérêt communautaire prioritaire
 Source des données : DOCOB du site FR7200660

- **Les espèces d'intérêt communautaire**

Sur le secteur de la Dordogne compris en Aquitaine, 18 espèces d'intérêt communautaire ont été recensées dont 10 poissons.

Code Natura 2000	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Code Natura 2000	Nom scientifique	Nom vernaculaire
Poissons			Reptiles		
1101	<i>Acipenser sturio</i>	Esturgeon européen	1220	<i>Emys orbicularis</i>	Cistude d'Europe
1106	<i>Salmo salar</i>	Saumon atlantique	Mammifères		
1095	<i>Petromyzon marinus</i>	Lamproie marine	1355	<i>Lutra lutra</i>	Loutre d'Europe
1099	<i>Lampetra fluviatilis</i>	Lamproie fluviatile	1356	<i>Mustela lutreola</i>	Vison d'Europe
1102	<i>Alosa alosa</i>	Grande alose	Odonates		
1103	<i>Alosa fallax</i>	Alose feinte	1036	<i>Macromia splendens</i>	Cordulie splendide
6150	<i>Parachondrostoma toxostoma</i>	Toxostome	1041	<i>Oxygrastra curtisii</i>	Cordulie à corps fin
1096	<i>Lampetra planeri</i>	Lamproie de planer	1044	<i>Coenagrion mercuriale</i>	Agrion de Mercure
5339	<i>Rhodeus amarus</i>	Bouvière	1046	<i>Gomphus graslinii</i>	Gomphe de Graslin
5315	<i>Cottus perifretum</i>	Chabot	Plantes		
			1607	<i>Angelica heterocarpa</i>	Angélique des estuaires

Source des données : DOCOB du site FR7200660

III.6.1.1.2.3. Les objectifs de conservation du DOCOB

Cinq objectifs de site déclinés en objectifs opérationnels ont été définis pour ce site Natura 2000 :

- Objectif 1 : Conserver les habitats naturels ou d'espèces d'intérêt communautaire :
 - Veiller à éviter tous travaux de plantation d'essences à vocation exclusivement ornementale, voire à caractère indésirable et invasif marqué aux abords du cours d'eau ;
 - Préserver de tout remblai, ouvrage ou habitat temporaire, mode d'occupation inadaptés, les milieux alluviaux de la vallée ;
 - Favoriser une meilleure maîtrise de la vocation du foncier (échange de foncier, protection des espaces remarquables, mise en place de zones tampons autour du domaine public fluvial, ...).

- Objectif 2 : Maintenir ou restaurer l'état de conservation des habitats naturels et des habitats d'espèces :
 - Maintenir les habitats naturels et d'espèces d'intérêt communautaire dans un état de conservation favorable en restaurant la dynamique fluviale ;
 - Restaurer des habitats dégradés (reconquête d'espaces alluviaux dégradés (plantations forestières de peupliers, gravières, secteurs mis en culture...)).

- Objectif 3 : Préserver et favoriser la présence d'espèces d'intérêt communautaire :
 - Préserver les habitats d'espèces d'intérêt communautaire ;
 - Maintien d'une bonne qualité des eaux ;
 - Promouvoir des pratiques adaptées aux espèces d'intérêt communautaire.

- Objectif 4 : Informer et sensibiliser sur les enjeux de conservation du patrimoine naturel du site :
 - Intéresser et motiver le public à la préservation des milieux naturels ;
 - Communiquer sur la gestion des milieux naturels ;
 - Accueillir, accompagner, encadrer, sensibiliser la population touristique ;
 - Ne pas générer une fréquentation de masse mais améliorer les conditions de visites.

- Objectif 5 : Amélioration des connaissances, évaluation des résultats et animation du site :
 - Inventaires scientifiques complémentaires ;
 - Suivi de l'état de conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire ;
 - Evaluation de la mise en œuvre des mesures du DOCOB ;
 - Animation du site.

III.6.1.1.3. Les incidences du PLU sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire des sites Natura 2000

III.6.1.1.3.1. Analyse à l'échelle du territoire du PLU

➤ **Incidences directes**

Il convient de rappeler en préambule que le territoire de la commune de Montussan n'est recouvert par aucun périmètre délimitant les différents sites d'intérêt communautaire présentés en amont. **En conséquence, aucune incidence directe au droit d'habitats naturels, d'espèces et/ou d'habitats d'espèces d'intérêt communautaire connus au sein de ces deux sites Natura 2000 n'est à attendre.**

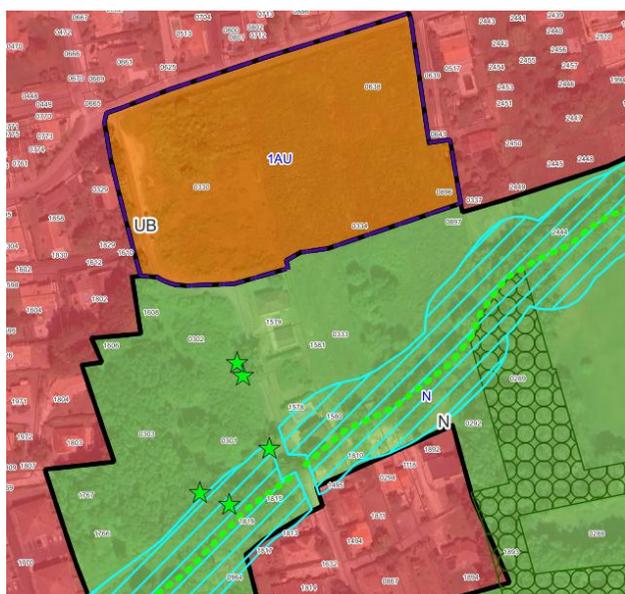
Plus largement, les investigations naturalistes conduites dans le cadre de la révision générale du PLU au droit des secteurs de développement urbain envisagés ont mis en exergue la présence avérée ou potentielle de diverses espèces inscrites à l'annexe II de la Directive Habitats : l'Agrion de

Mercure au niveau du ruisseau de Carsoule à hauteur du lieu-dit Jauquet, le Grand Capricorne du chêne (et potentiellement le Lucane cerf-volant) ponctuellement au niveau d'arbres sénescents, en particulier au niveau de Mérigot.

Afin d'éviter toute incidence directe sur ces espèces d'intérêt communautaire et leurs habitats, les mesures d'évitement suivantes ont été mises en œuvre dans le cadre de la révision générale du document d'urbanisme :

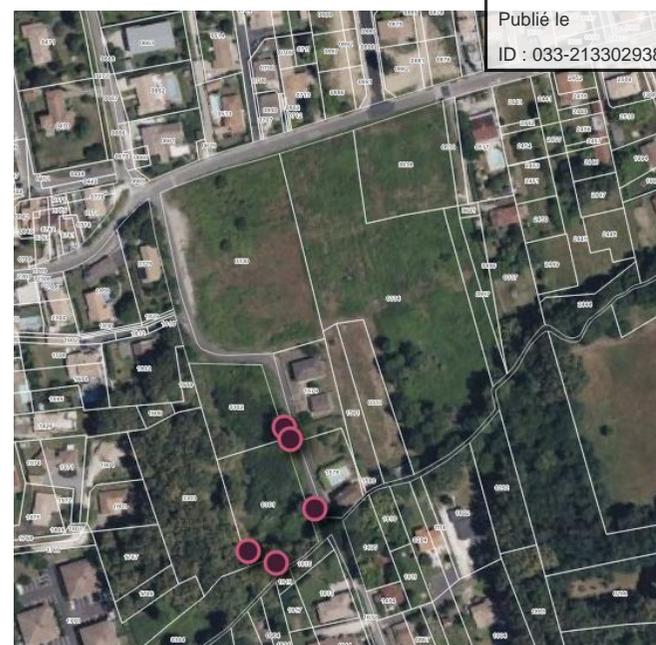


Maintien des parcelles 1740 et 1742 en zone naturelle (N) bien que positionnées au cœur de l'enveloppe urbaine en raison de la présence de l'Agrion de Mercure + ajout d'une prescription autour du ruisseau de Carsoule au titre de l'article R151-31 du CU (secteur avec interdiction de constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général)



● Élément protégé au titre de l'article L151-23 du CU

★ Élément protégé au titre de l'article L151-23 du CU



○ Grand capricorne du chêne

Ajout de prescriptions au titre de l'article L.151-23 au droit des différents arbres à Grand Capricorne recensés (Mérigot en particulier).

➤ Incidences indirectes

Les principales incidences indirectes induites par le développement urbain envisagé sur la commune de Montussan résident dans le risque de pollution des eaux superficielles (en particulier lié aux effluents issus de l'assainissement individuel ou collectif) et par le risque de dégradation des continuités biologiques.

● Dégradation de la qualité des eaux superficielles

Consciente des enjeux en matière de gestion des eaux de ruissellement en provenance des secteurs urbains, la municipalité de Montussan a notamment, au travers des règlements écrit et graphique, édicté des règles adaptées dans les futurs secteurs urbains de manière à avoir des incidences limitées voire positives au regard de la situation hydraulique actuelle. De plus, en matière d'assainissement collectif la collectivité a engagé d'importants travaux visant à faire évoluer les capacités de traitement de la station tout en anticipant les besoins futurs et s'adapter aux perspectives d'évolution démographique induites par la révision du PLU (cf. chapitre III.4 relatif aux incidences sur la ressource en eau et les milieux aquatiques).

Dans la mesure où l'extension des réseaux est limitée, où la conformité de la station d'épuration et des dispositifs d'assainissement individuels est assurée et où des mesures spécifiques visant la gestion des eaux pluviales sont mis en place, l'extension urbaine de la commune n'est pas de nature à gêner sur les habitats, espèces et habitats d'espèces du site Natura 2000 des Palus de Saint-Loubès et d'Izon mais également des sites Natura 2000 proches dont celui associé à la « Dordogne » (FR7200660).

- **Dégradation des corridors écologiques**

Les corridors biologiques sont constitués d'habitats d'espèces, agencés de telle manière qu'ils permettent le déplacement des espèces dans l'espace rural. Ces corridors biologiques peuvent être rompus ou tout du moins la capacité des espèces à se déplacer dans ces corridors peut être gênée par la modification de l'occupation des sols (lorsqu'un boisement est mis en culture par exemple) la construction d'une infrastructure infranchissable (autoroute par exemple) ou plus insidieusement par un mitage du territoire par le tissu urbain.

Assurer la pérennité de la fonctionnalité de ces corridors passe donc notamment par une limitation de l'extension des hameaux présents dans ces secteurs afin de limiter l'artificialisation des sols, le dérangement et les déplacements sur les routes qui traversent ces corridors.

Concernant le maintien des conditions de circulation des espèces le long des corridors biologiques, et notamment le long de la Laurence et du ruisseau du Cournaud, le PLU de Montussan a inscrit en zone de protection NP les abords de ces cours d'eau. De plus, certaines formations boisées rivulaires font l'objet d'une protection en tant qu'élément protégé au titre de l'article L.151-23 du CU. Plus largement, l'édiction d'une prescription au titre de l'article R.151-31 du CU en tant que « secteur avec interdiction de constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général » aux abords du réseau hydrographique permet de pérenniser les corridors écologiques existants sur le territoire communal, y compris aux abords du ruisseau de Carsoule (partiellement identifié en zone N) qui traverse l'enveloppe urbaine existante, **permettant ainsi de prendre en compte ces problématiques y compris au cœur du tissu urbain existant.**

Enfin, la circulation automobile induite par le développement urbain de Montussan est faible et contenue. L'afflux supplémentaire de véhicules sera faible au regard du trafic déjà existant et compte tenu qu'il sera majoritairement diurne (les animaux se déplaçant essentiellement la nuit). On notera par ailleurs que la politique de transparence biologique des infrastructures routières ne dépend pas de la municipalité mais en grande partie du Conseil Départemental.

III.6.1.1.4. Conclusion

En conclusion, le développement urbain de Montussan, au regard des choix de zonage effectués n'aura pas d'incidences notables directes ou indirectes sur la qualité des habitats et habitats d'espèces des sites Natura 2000 des « Palus de Saint-Loubès et d'Izon » et de la « Dordogne » ni sur les conditions de réalisation du cycle biologique des espèces présentes.

III.6.1.2. Sur la biodiversité (réservoirs et corridors biologiques) – dont les zones humides

Les zones urbaines artificialisées et les voies de déplacement qui les relient entre elles sont, pour beaucoup d'espèces animales peu mobiles, de véritables barrières infranchissables.

Il se crée ainsi peu à peu des isolats de populations sans relation avec les populations voisines, augmentant les phénomènes de dégénérescence (absence ou mauvais brassage génétique, maladie) et les risques d'extinction locale. Il est donc nécessaire, pour limiter ces phénomènes, de prévoir des couloirs peu ou pas artificialisés permettant à la faune de se déplacer entre plusieurs territoires éloignés, dont les caractéristiques et la surface leur permettent de former un réservoir d'espèces.

L'article R.371-19-II du Code de l'environnement précise :

« I. – Les continuités écologiques constituant la trame verte et bleue comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

II. – Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces ».

Un réservoir de biodiversité peut être isolé des autres continuités de la trame verte et bleue lorsque les exigences particulières de la conservation de la biodiversité ou la nécessité d'éviter la propagation de maladies végétales ou animales le justifient.

Les espaces définis au 1° du II de l'article L. 371-1 constituent des réservoirs de biodiversité.

III. – Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.

Les corridors écologiques peuvent être linéaires, discontinus ou paysagers. Les espaces mentionnés aux 2° et 3° du II de l'article L. 371-1 constituent des corridors écologiques.

IV. – Les cours d'eau, parties de cours d'eau et canaux mentionnés au 1° et au 3° du III de l'article L. 371-1 constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

Les zones humides mentionnées au 2° et au 3° du III de l'article L. 371-1 constituent des réservoirs de biodiversité ou des corridors écologiques ou les deux à la fois. »

L'état des lieux des continuités écologiques d'Aquitaine (repris dans le SRADDET) identifie sur le territoire communal **aucun réservoir de biodiversité ou corridor écologique d'échelle régionale. La révision générale du PLU a été l'occasion d'engager une analyse fine, à l'échelle locale, communale, des continuités écologiques présentes à l'échelle locale. Elle a permis de mettre en exergue l'importance de la vallée de la Laurence et ses milieux**

potentiellement humides, réservoir de biodiversité important aussi reconnu à l'échelle du SCoT et des milieux en mosaïque (associant prairies et boisements) maillant l'espace agricole.

De par la richesse écologique inféodée aux milieux humides, le maintien des réservoirs humides et des corridors écologiques associés constitue également un enjeu fort au regard des nombreux services rendus par ces milieux naturels : régulation hydraulique (lutte contre les inondations, soutien à l'étiage des cours d'eau), filtre naturel des eaux, composante du patrimoine paysager... La conservation des connexions biologiques de part et d'autre du réseau hydrographique constitue par ailleurs un enjeu particulier sur le territoire, considérant la présence d'un axe fragmentant majeur, la RN89.

Les incidences potentielles de la mise en œuvre d'un document d'urbanisme sur les réservoirs biologiques identifiés tiendraient essentiellement au développement d'une urbanisation en ruban le long des voies de communication et/ou du développement inconsidéré de nombreux hameaux ou habitations isolées dans la trame forestière et agricole. Ce mitage de l'espace agricole et des entités prairiales engendrerait outre une consommation importante d'espace, un dérangement conséquent autour des zones bâties, mais aussi autour du réseau de voiries. L'effet massif serait ainsi amoindri, la communication biologique entre les différentes parties du massif dégradée pour les espèces. Il est donc nécessaire de réduire à son minimum le développement urbain à l'intérieur de l'enveloppe externe du réservoir biologique de même qu'à sa toute proximité. Il s'agit également de veiller à préserver la continuité écologique existante aux abords du réseau hydrographique.

III.6.2. Les réponses du PLU

165

Consciente des enjeux en matière de préservation de la biodiversité, qu'elle soit commune ou menacée, la commune de Montussan a choisi de préserver ces espaces naturels d'intérêt, ceci constituant un axe fort du projet communal défini (PADD) :

Orientation I.2.1 « Préserver les continuités écologiques » :

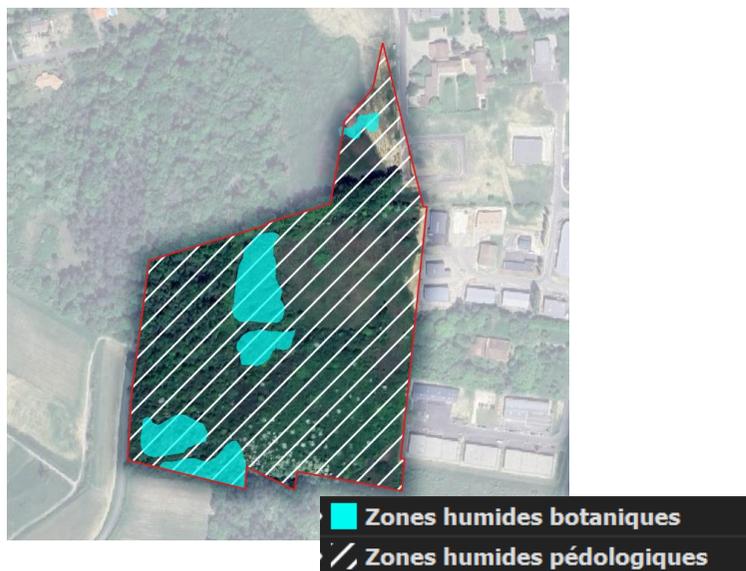
- Préserver et valoriser les abords de cours d'eau, leur ripisylve et les milieux potentiellement humides adjacents ;
- Prendre en compte les continuités écologiques dans les orientations de développement urbain ;
- Préserver et valoriser les espaces boisés au sein ou au contact de l'enveloppe urbaine.

Orientation I.2.2 « Assurer la pérennité des zones humides » : le principe qui guidera le choix de la délimitation des zones de développement urbain sera la préservation des zones humides et le respect du réseau hydrographique. Une attention particulière sera portée sur les conditions d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales des zones urbaines existantes et d'urbanisation future.

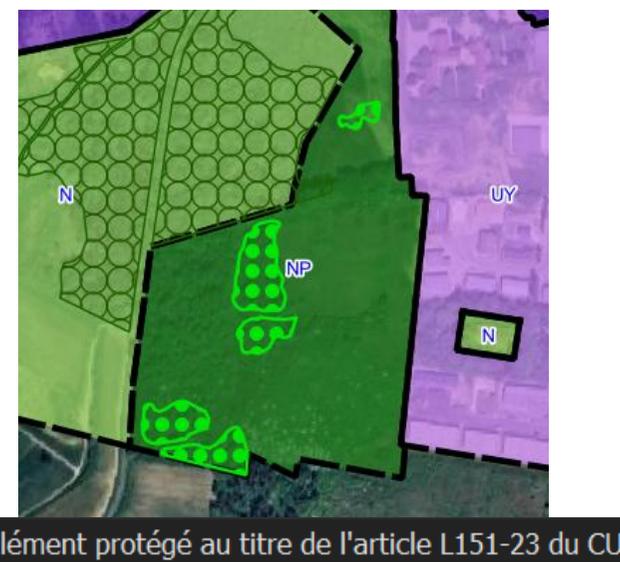
Ces volontés politiques se sont déclinées réglementairement de cette manière :

- Identification des réservoirs de biodiversité à l'échelle locale en zone A, N ou NP ;
- **Réalisation d'investigations faune-flore spécifiques au droit des zones urbaines ou à urbaniser envisagées démontrant l'absence d'enjeu naturaliste spécifique ou leur prise en compte (cf. fiches terrain disponibles en annexe du document) ;**
- Préservation des ripisylves via la mise en place de prescriptions au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;

- Majeure partie des boisements et alignements arborés type haies faisant l'objet de prescriptions au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ou en tant qu'Espace Boisé Classé ;
- Recherche d'un évitement sur les secteurs prévus à l'urbanisation au droit des zones humides avérées suite aux expertises spécifiques menées (cf. fiches terrain de retranscription des résultats disponibles en annexe du document) ;



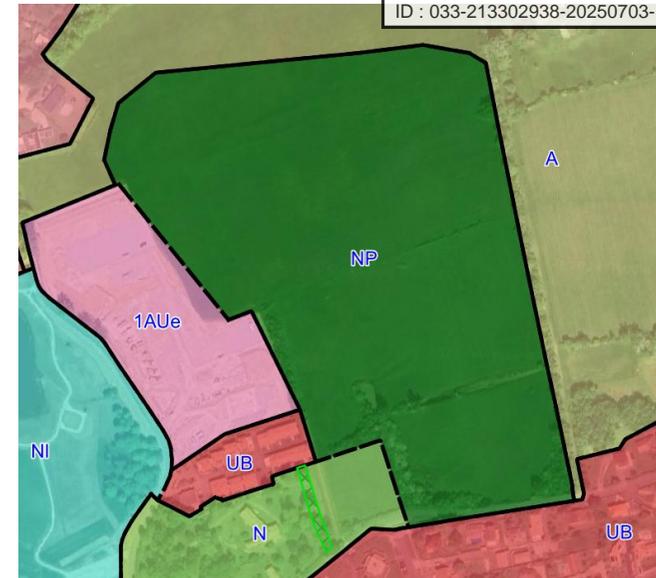
Zone d'extension urbaine à vocation économique envisagée à l'Ouest de la ZA Taillefer



Zonage après investigations zones humides



Site d'étude	Fourré arbustif (CB: 31.8)
Réseau hydrographique	Roselière (CB: 53.1)
Habitats naturels	Prairie humide eutrophe (Code CB37.21)
Prairie de fauche (Code CB: 38.2)	Ripisylve, alignements d'arbres et haies (CB: 84.1; 84.2)



Zone humide délimitée dans le cadre du projet de collège (Source : Rivière environnement)

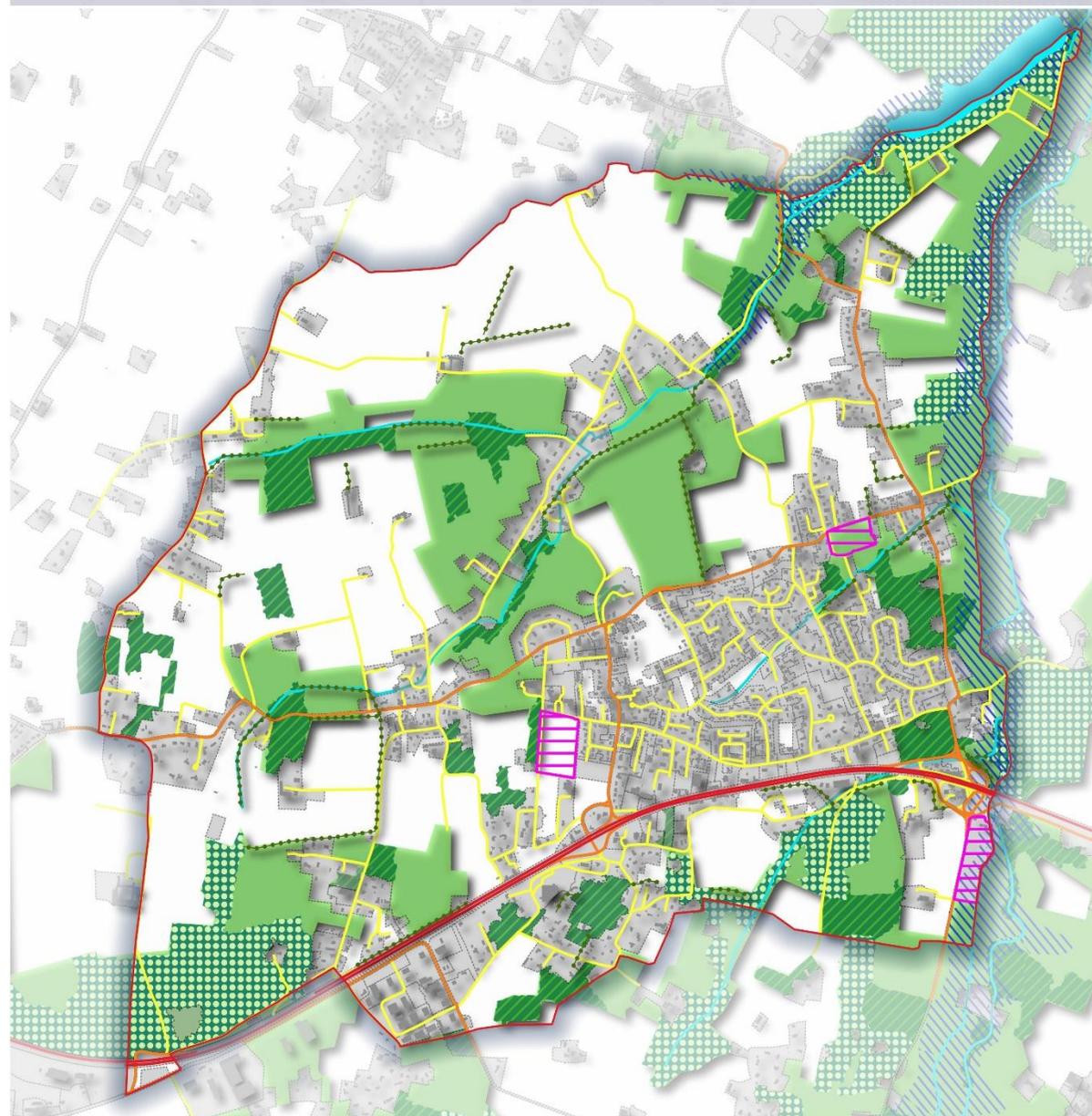
Zonage retenu dans le PLU révisé

167

- Ajout d'une prescription au titre de l'article R151-31 du Code de l'urbanisme aux abords du réseau hydrographique en tant que secteur avec interdiction de constructibilité pour des raisons environnementales, de risques et d'intérêt général ;
- Ajout d'une règle spécifique dans le règlement écrit interdisant les constructions pouvant être autorisées dans la zone à moins de 20 m des berges d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau en zone agricole et naturelle ;
- Eléments du patrimoine végétal linéaire identifiés (haies arborées, arbustives ou buissonnantes) et protégés afin de constituer une armature structurante pour contribuer à la trame verte des continuités écologiques ;
- Maintien d'espaces de pleine terre sur les parcelles constructibles, en zones urbaines et à urbaniser.

Par ailleurs, le règlement écrit de toutes les zones promeut l'utilisation d'essences locales « afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les essences végétales seront locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat ».

Zones AU et Trame Verte et Bleue sur la commune de Montussan



Zones AU

Trame verte :

Réservoirs de biodiversité :

Réservoirs de biodiversité en mosaïque (milieux ouverts/formations boisées)

Réservoirs de biodiversité forestiers

Continuités écologiques :

Eléments 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 2024 - N° 2061AG13

0

500

1 000 m



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

III.7.1. Le bruit

III.7.1.1. Les incidences du PLU

D'après les enquêtes réalisées régulièrement sur le sujet en France, le bruit est perçu comme l'une des premières nuisances par 40% des Français. L'origine des nuisances sonores est principalement liée aux transports mais également, à un niveau plus local, aux diverses activités humaines. Les niveaux du bruit urbain sont en général en deçà des seuils de danger pour l'ouïe. Ils ne rendent pas sourds... mais peuvent néanmoins provoquer des problèmes de santé lourds de conséquences. La gestion de l'environnement sonore urbain, sur un plan quantitatif mais aussi qualitatif, représente ainsi un double enjeu sanitaire et social pour les aménageurs. En France, 7 millions de personnes, soit 12 % de la population, sont exposées à des niveaux de bruit extérieur excédant le seuil de 65 dB(A) de jour et subissent ainsi une forte gêne. Environ les trois-quarts sont des riverains d'infrastructures de transports terrestres, routières notamment.

Deux facteurs ont fortement contribué à accroître, ces dernières décennies, la mobilité et les déplacements dans les villes et entre les hameaux périphériques et les bourgs centraux. L'étalement urbain associé au cloisonnement des fonctions de la ville (logements, commerces, lieux de travail, loisirs) contraignent en effet les citoyens à se déplacer de plus en plus. Ces facteurs ont même généré des besoins en déplacement autrefois inexistantes (infrastructures routières « rapides », restauration « au volant », centres commerciaux ou complexes de loisirs en périphérie).

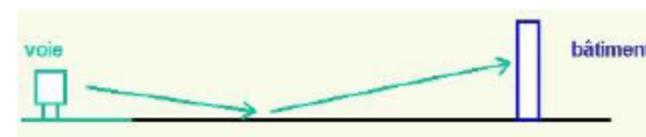
Les déplacements interurbains et notamment les déplacements domicile/travail ont eux aussi fortement augmenté ces dernières années au même titre que le transport des marchandises par voie routière.

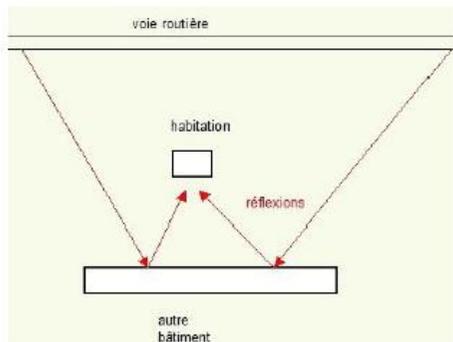
Le positionnement particulier de la commune de Montussan, traversée selon un axe est-ouest par la RN89 autour de laquelle un important tissu urbain, principalement à vocation économique, présentant également de l'habitat résiduel, constitue un **enjeu particulier en matière de prise en compte des nuisances sonores**. En effet, la RN.89, qui présente deux échangeurs de desserte de la commune, constitue un axe structurant majeur. Elle enregistre des **flux de véhicules très importants : en croissance permanente**.

Outre cette principale voie structurante, le territoire dispose d'un maillage important de voies qui irriguent de manière fine l'ensemble du territoire.

III.7.1.2. Les réponses du PLU

Un sol naturel engendre une certaine absorption, diminuant les nuisances à distance moyenne et à proximité du sol tandis qu'un sol plan, dur, favorise la propagation dans une direction faisant un angle de 25 à 35 degrés environ par rapport à l'horizontale. On dit que "le bruit monte". Dans certaines zones urbaines, des réfections de chaussée avec des enrobés spéciaux dits "silencieux", qui sont aussi drainants, peuvent diminuer de plusieurs décibels les nuisances, parce qu'ils diminuent le bruit de roulement au niveau du contact pneu-chaussée.





Les façades des bâtiments sont toujours réfléchissantes. En zone très construite, de multiples réflexions peuvent se produire et engendrer des bruits importants sur des façades non exposées en vue directe d'une voie de circulation. L'habitation de la figure ci-contre présente une façade côté opposé à la route qui, en fait, subit des nuisances presque aussi élevées que la façade côté route.

Le PLU a retenu d'encadrer le développement urbain le long des principales voies de communication. Ainsi, l'urbanisation à fin d'habitat en bordure des principaux axes de desserte est limitée aux secteurs agglomérés ou déjà bâtis.

La révision générale du PLU de Montussan a également été l'occasion d'engager une réflexion spécifique liée à la mutation du bâti à vocation d'habitat relictuel encore existant aux abords de la RN89. A cet égard, une nouvelle zone UYs a été délimitée aux abords de cet axe majeur de circulation. Ce secteur, à vocation d'activités, présente actuellement un tissu mixte de bâtiments d'habitations et d'activités. L'objectif est de renforcer en son sein la vocation d'activités et de commerces au détriment de la vocation d'habitat. Des règles écrites strictes s'y appliquent afin de concourir à l'atteinte de cet objectif, à savoir :

- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitations existantes (à l'approbation du PLU) n'est pas autorisée ;
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation (autres que celles destinées au logement de l'exploitant ou des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone) ne sont pas autorisées.

III.7.2. Les risques naturels et technologiques

III.7.2.1. Les incidences du PLU

La commune de Montussan est soumise à des risques naturels de différentes natures : risque inondation par débordement de cours d'eau et ruissellement des eaux pluviales, mouvements de terrain lié au retrait-gonflement des argiles ou encore présence d'une cavité souterraine.

Les principales orientations pour limiter l'exposition de la population aux risques à proximité des sites sensibles sont les suivantes :

- Porter une attention particulière aux espaces de mobilité des cours d'eau et aux zones d'expansion de crue lors des choix de zonage ;
- Préserver les secteurs permettant de limiter les phénomènes de ruissellement et éviter un développement dans les secteurs présentant un aléa ruissellement maximal ;

- Instaurer une gestion alternative des eaux pluviales au tout réseau à l'échelle des secteurs de développement urbain (gestion à la parcelle ou dans l'emprise de l'opération : bassin de rétention, bassin d'infiltration) pour limiter les risques de ruissellement et de coulées de boues ;
- Eviter un développement urbain dans les zones à risque fort de mouvement de terrain (fortes pentes, zone de cavité souterraine) ;
- Préserver les éléments paysagers participant à la lutte contre l'érosion des sols (haies, alignements arborés, bosquets, ...).

Les habitants de Montussan sont relativement peu confrontés aux risques industriels (absence de site pollué, absence de canalisations de transport de matières dangereuses), le principal enjeu étant lié à la présence de la RN89 utilisée pour le cheminement de matières dangereuses.

III.7.2.2. Les réponses du PLU

Afin de limiter l'exposition des populations aux risques naturels, il a été retenu dans le cadre du PLU de :

- Edicter une prescription au titre de l'article R151-23 du CU aux abords de l'ensemble du réseau hydrographique constituant un secteur avec interdiction de constructibilité pour des raisons environnementales, de risques et d'intérêt général ;
- Réduire l'emprise de la zone UD existante autour de la route de Caussade (devenue dans le PLU révisé zone UC) au plus près de l'enveloppe urbaine existante aux abords du ruisseau du Cournau qui jouxte certains fonds de jardin tout en élargissant l'emprise de la zone naturelle (N) au droit de certaines parcelles jouant un rôle important en tant que zone d'expansion de crue connue ;
- Plus globalement, mise en place d'une vigilance particulière aux espaces de mobilité des cours d'eau et aux zones d'expansion de crue lors de la délimitation de chaque zone urbaine ;
- Eviter un développement urbain dans les zones à risque fort de mouvement de terrain : maintien d'un sous-secteur de zone spécifique Ng au lieu-dit « Sauveta » délimitant les terrains concernés par un risque effondrement de cavités en lien avec la présence d'une carrière abandonnée ;
- Instauration d'une gestion alternative des eaux pluviales au tout réseau à l'échelle des secteurs de développement (gestion à la parcelle ou dans l'emprise de l'opération) pour limiter les risques de ruissellement et de coulées de boues ;
- Préservation des éléments paysagers participant à la lutte contre l'érosion des sols (haies, alignements arborés, bosquets, boisements de feuillus, ...) via l'utilisation de prescriptions au titre de l'article L.151-23 du CU voire l'outil Espace Boisé Classé (EBC).

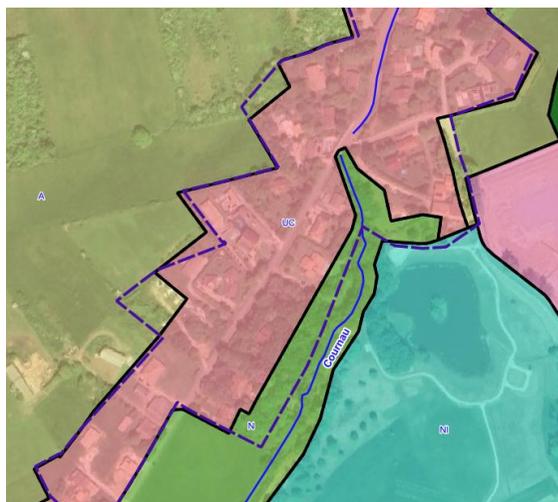
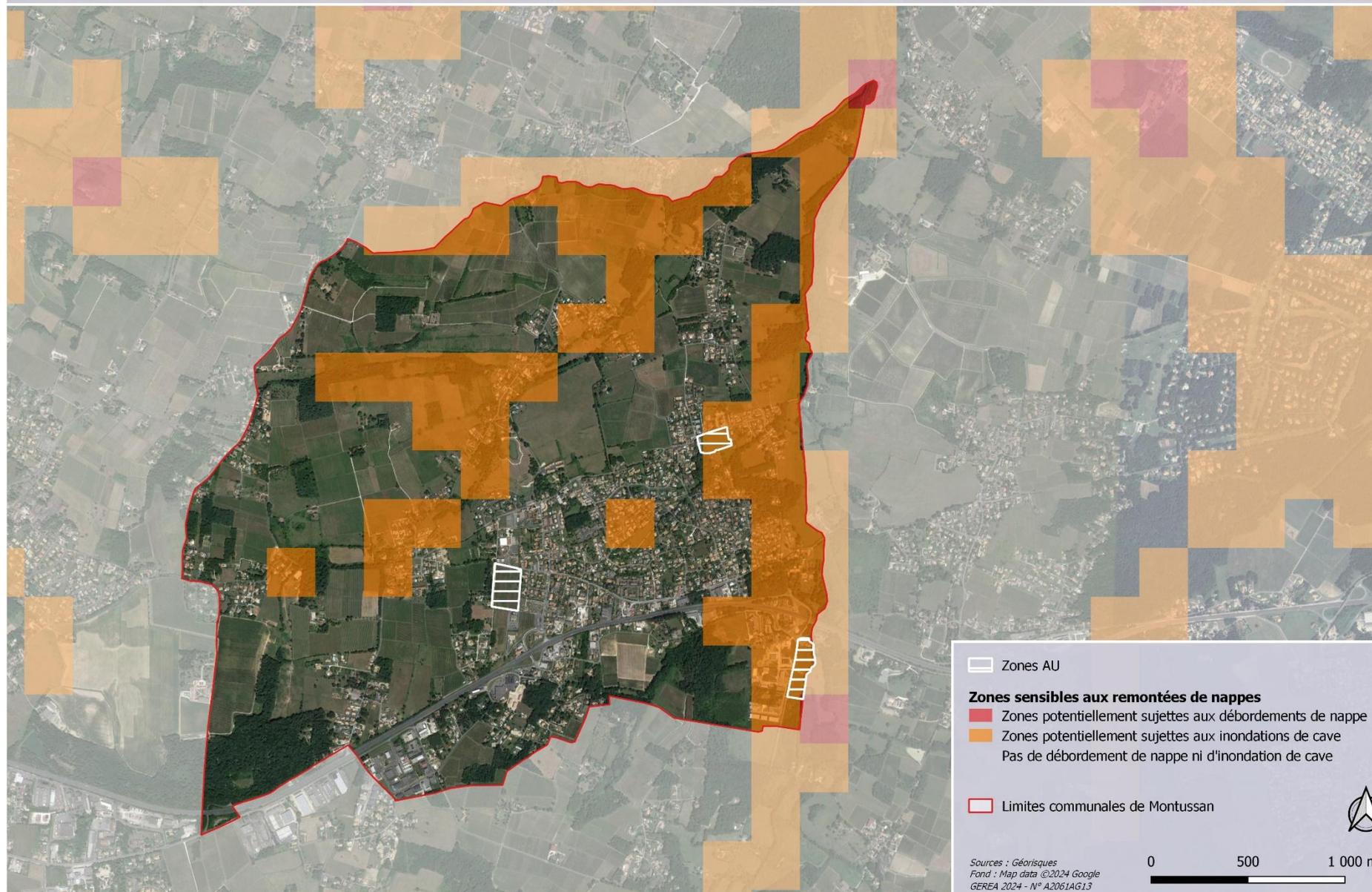
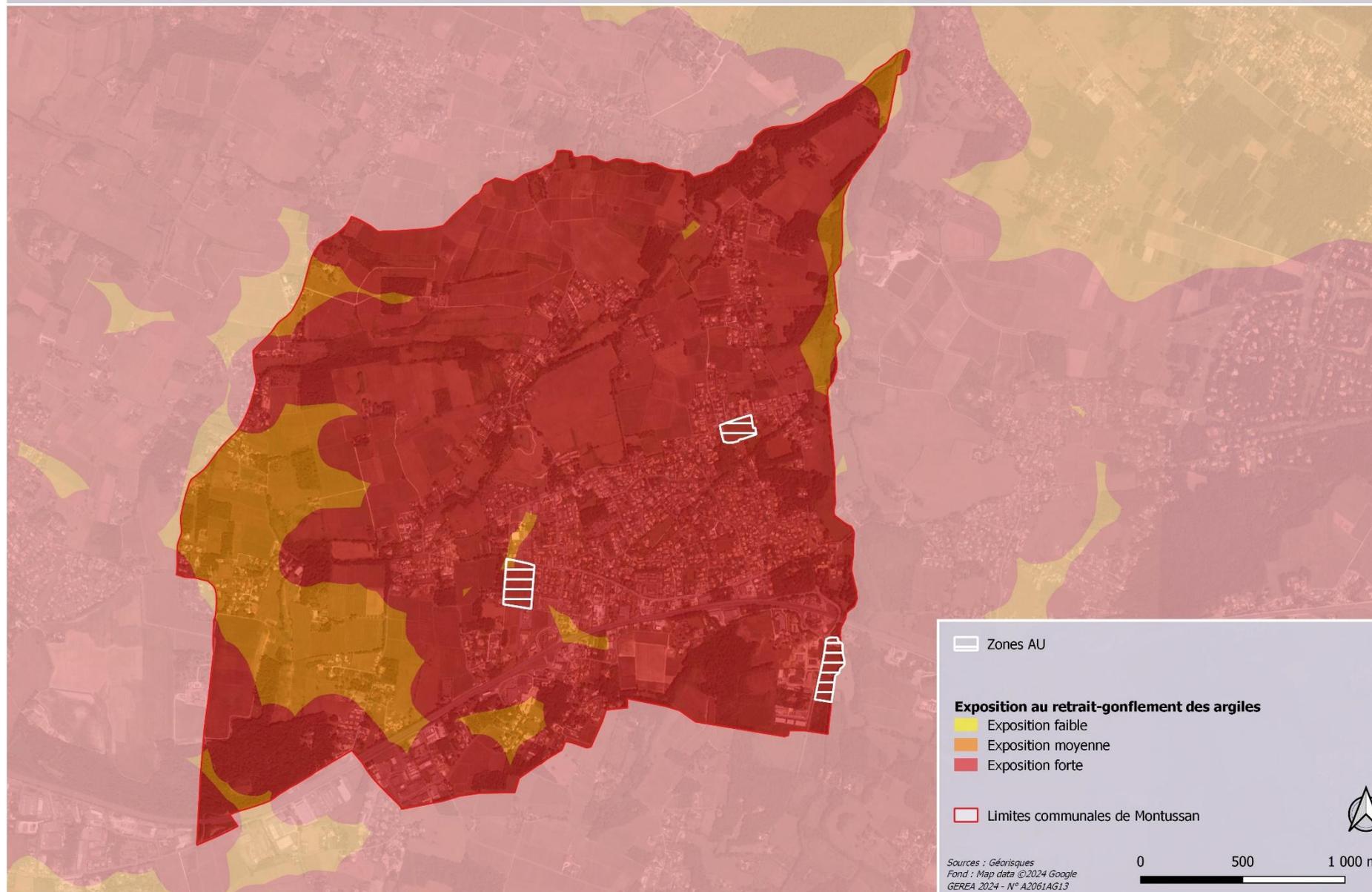


Illustration du travail de redéfinition de la zone urbaine existante le long de la route de Caussade au plus près de l'enveloppe urbaine aux abords du ruisseau du Cournaou. En pointillés violet les limites de la zone UD existante dans le PLU en vigueur, en aplat vert la zone N et en aplat vert la nouvelle zone UC délimitées dans le PLU révisé

Zones AU et aléa inondation remontées de nappe



Zones AU et aléa retrait-gonflement des argiles

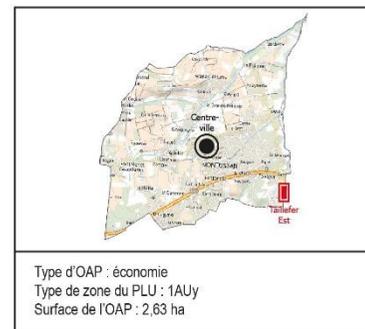


Zones AU et phénomènes de mouvements de terrain et cavités souterraines



L'élaboration de l'OAP de la zone 1AUy de Taillefer Est délimitée s'est également attachée à prendre en compte les sensibilités potentielles en matière de risque de débordement de la Laurence, c'est pourquoi un secteur d'implantation des bâtiments a précisément été délimité le long de la route de la Laurence tout en préservant les abords du cours d'eau et positionnant la voirie, perméable, du côté du cours d'eau.

OAP de la zone 1AUy de Taillefer Est et positionnement du secteur d'implantation des bâtiments le plus en recul possible de la Laurence



Principes d'aménagement

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

III.8. Sur le paysage et le patrimoine

III.8.1. Les incidences du PLU

La qualité des paysages et le patrimoine présents sur le territoire de la commune de Montussan est indéniable avec un territoire présentant :

- sur sa partie nord-ouest de secteurs de collines viticoles et boisées particulièrement qualitatives ;
- sur sa partie nord un plateau où alternent parcelles cultivées et zones boisées ;
- plusieurs cours d'eau qui forment une trame de vallons prairiaux et boisés participant à l'armature paysagère du territoire communal.

Plusieurs vues ouvertes en direction des espaces agricoles sous la forme d'échappées visuelles au nord ou des effets de silhouettes de bourg, visibles depuis les espaces ouverts adjacents participent à la qualité paysagère d'ensemble du bourg.

La protection du paysage et du patrimoine passe bien entendu par la préservation des espaces naturels emblématiques et du bâti remarquable qui font l'identité du territoire. Elle est également mise en œuvre par le biais d'une identification nette des limites urbaines et un contrôle strict des phénomènes d'urbanisation diffuse.

III.8.2. Les réponses du PLU

La protection du paysage est l'une des priorités de la commune. L'orientation II « Garantir la préservation du cadre de vie en protégeant et en valorisant les paysages » du projet d'aménagement affirme six axes de réflexion que sont :

- Définir des limites à l'urbanisation qui permettent de pérenniser les paysages de collines et plateau ;
- Préserver les paysages de vallons ;
- Préserver les effets de fenêtres paysagères et points de vue ;
- Intégrer les nouvelles constructions au contexte paysager ;
- Préserver et valoriser la place de l'eau et du végétal au sein des espaces bâtis ;
- Préserver le patrimoine.

Le projet de PLU révisé s'attache à encadrer la diffusion de l'habitat. Le zonage a été réalisé en veillant à avoir une nette identification des limites urbaines et un contrôle strict des phénomènes de mitage. Cela passe par la construction de formes urbaines moins consommatrices d'espace, ainsi que par une densification de l'enveloppe urbaine existante. **Il s'est également attaché à préserver les points de vue offerts par le relief.** Aucune nouvelle zone urbaine ou à urbaniser ne recoupe les limites d'un zonage d'inventaire ou de protection du patrimoine paysager ou historique de la commune, en particulier aux abords du site inscrit associé au château de Puymiran.

Les structures paysagères que sont les vallées de la Laurence et la partie amont du ruisseau du Cournau sont préservées durablement via un zonage essentiellement NP, doublé de prescriptions au titre des Espaces Boisés Classés et de l'article L.151-23 du CU.

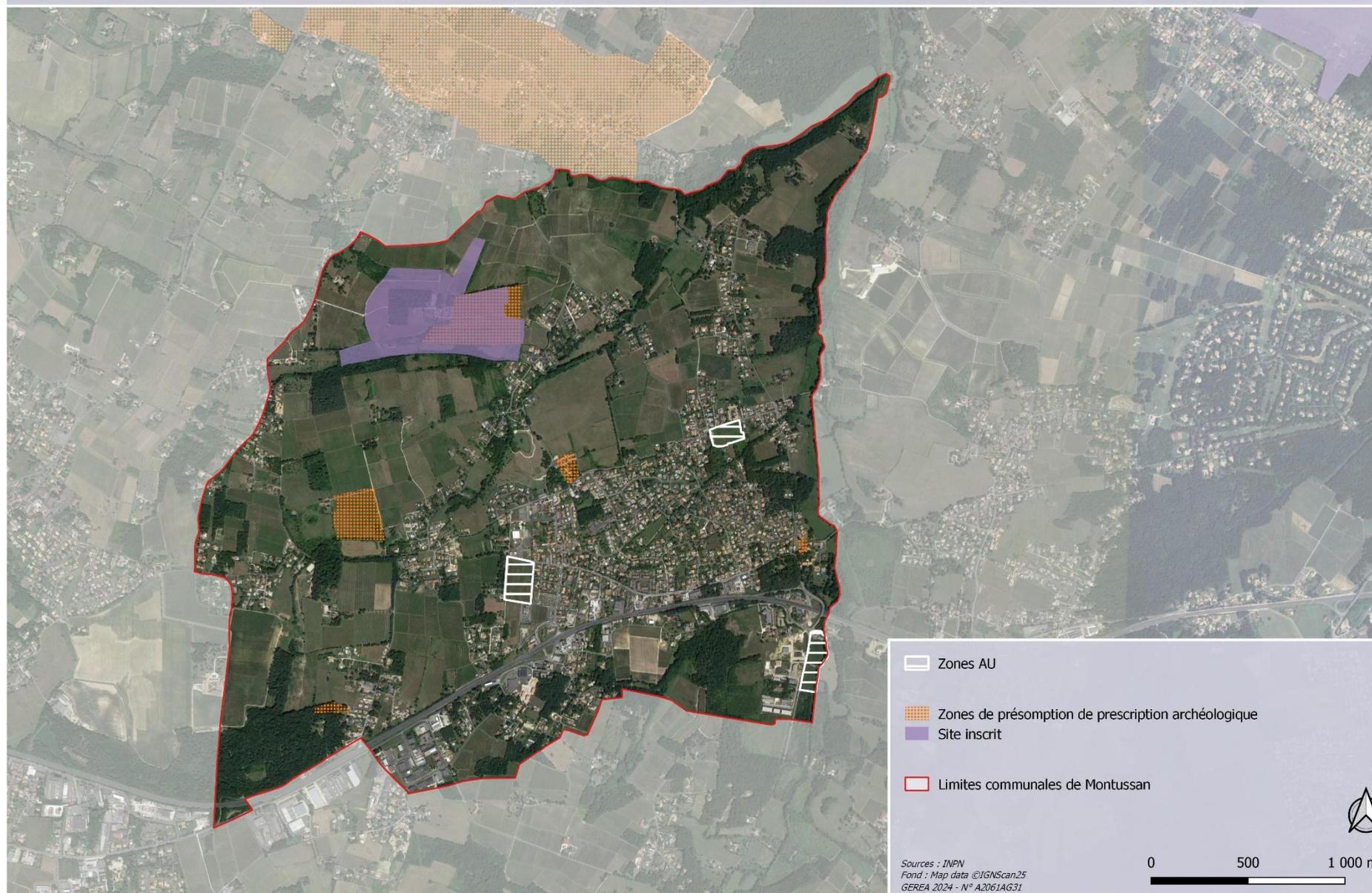
Les éléments du patrimoine bâti et non bâti présentant un intérêt (pigeonnier, puits, lavoir, arbres remarquables, ...) ont été intégrés dans le zonage du PLU (prescriptions ponctuelles). Des dispositions particulières quant à leur protection y sont associées. Ils ont été identifiés en tant **qu'éléments protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme**.

Le souci de protection des paysages et de la qualité architecturale est également affirmé au travers de la définition des prescriptions règlementaires, dans le cadre de l'article II.2 du règlement des zones, relatif à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions.

L'article II.2 prend en compte les nouvelles exigences environnementales (permet la construction de bâtiments basse consommation, à énergie positive, constructions écologiques, bioclimatiques, intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) tout en maintenant de bonnes conditions d'insertion et une exigence de production architecturale.

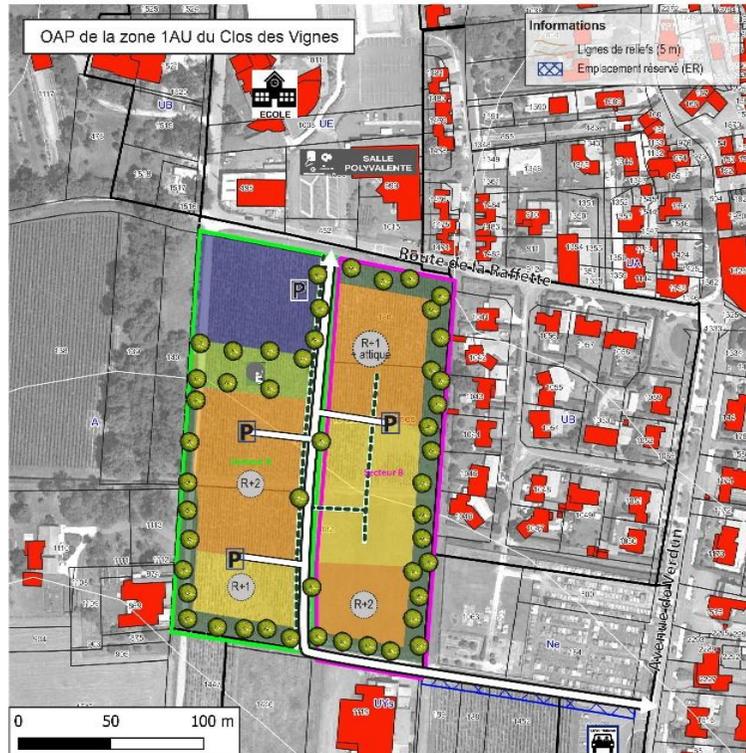
Ainsi, au regard des mesures adoptées dans le PLU révisé par la commune de Montussan, la mise en œuvre du plan ne sera pas de nature à générer des incidences notables sur la qualité du grand paysage et du cadre de vie.

Zones AU et zonages d'inventaire et de protection du patrimoine



Enfin, une attention particulière au traitement des interfaces avec l'espace urbain existant a systématiquement été recherchée lors de la conception de chaque OAP.

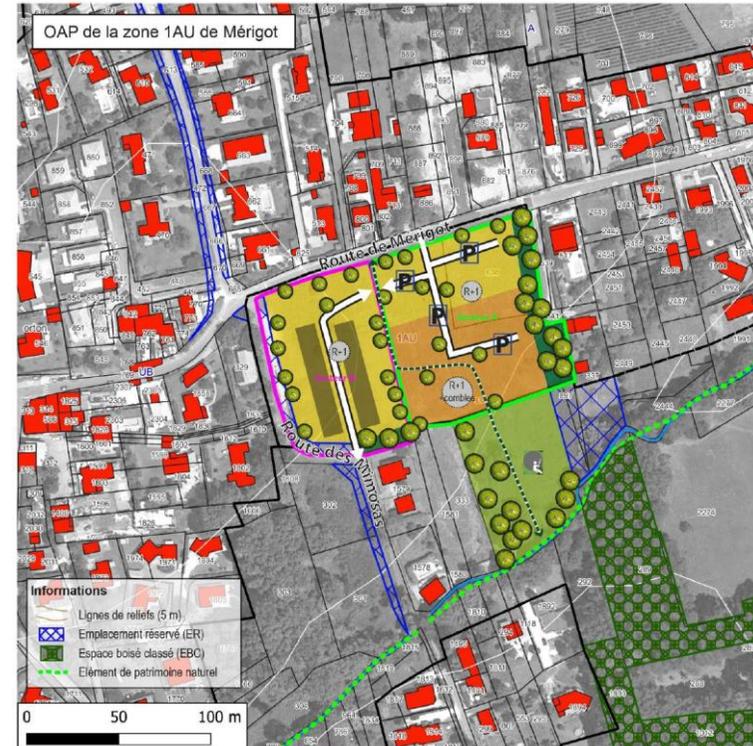
Extraits d'OAP présentant des orientations spécifiques en matière de gestion paysagère des interfaces avec l'espace urbain : interfaces végétalisées



Principes d'aménagement

- Secteur A Aménagement de la zone en 2 phases
- Secteur B
- Voie de desserte locale
- P Parking collectif non imperméabilisé
- Cheminement doux
- Secteur d'équipement public
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité forte
- R+1 Hauteur indicative des constructions
- Principe d'interface végétalisée
- Plantations à réaliser
- t Parc public et aire de jeux

Zone 1AU du Clos des Vignes : principe d'interface végétalisée avec plantations à réaliser sur le pourtour de la zone



Principes d'aménagement

- Secteur A Aménagement de la zone en 2 phases
- Secteur B
- Voie de desserte locale
- P Parking collectif non imperméabilisé
- Cheminement doux
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité forte
- Implantation préférentielle des constructions
- R+1 Hauteur indicative des constructions
- Principe d'interface végétalisée
- Plantations à réaliser ou arbre existant à préserver
- t Parc public et aire de jeux

Zone 1AU de Mérigot : préservation arbres existants, mise en place d'une interface végétalisée à l'est

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

Il convient de rappeler en introduction du présent chapitre que l'analyse des incidences sur les milieux, liées à la zone 1AUe du collège, n'est pas traitée ici dans la mesure où ces dernières ont été abordées dans le cadre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU et que les travaux de construction du collège ont déjà débuté.

III.9.1. Mesures spécifiques en lien avec les incidences du projet sur la consommation d'espaces agricoles et naturels

Les réflexions menées dans le cadre de la définition du zonage du PLU révisé en lien avec le projet communal et les objectifs démographiques visés ont abouti à la réalisation de nombreux ajustements du projet de zonage : limitation des possibilités d'extension de l'urbanisation au sein de certaines zones urbaines ou encore réduction de superficies de zone à urbaniser (1AU).

La définition des zones U, 1AU, A et N dans le règlement graphique s'est appuyée sur l'analyse de l'enveloppe urbaine utilisée pour travailler sur les gisements fonciers en densification (comme développé dans le chapitre 1.2). L'objectif a été de contenir les zones urbaines et à urbaniser au sein de l'enveloppe urbaine.

Lors de ce travail, de nombreuses parcelles classées en U dans le PLU en vigueur ont rebasculé en zone A ou N. Ainsi en calant les zones U sur les secteurs déjà artificialisés, le document graphique du PLU a œuvré de manière significative, au regard des surfaces déclassées en faveur de la réduction de l'étalement urbain.

L'approche comparative des zones du projet de PLU révisé au regard du document d'urbanisme actuel laisse apparaître une réduction des zones urbaines et à urbaniser du PLU à fin d'habitat et d'activités économiques de 22,6 hectares, soit environ 8 % des zones urbaines délimitées en 2007.

La limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est également passée par le fait de ne pas retenir en zone constructible, ou susceptible d'extension, certains secteurs, comme l'extension ouest de la zone d'activités de Taillefer et le classement en zone A ou N des écarts et habitations isolées.



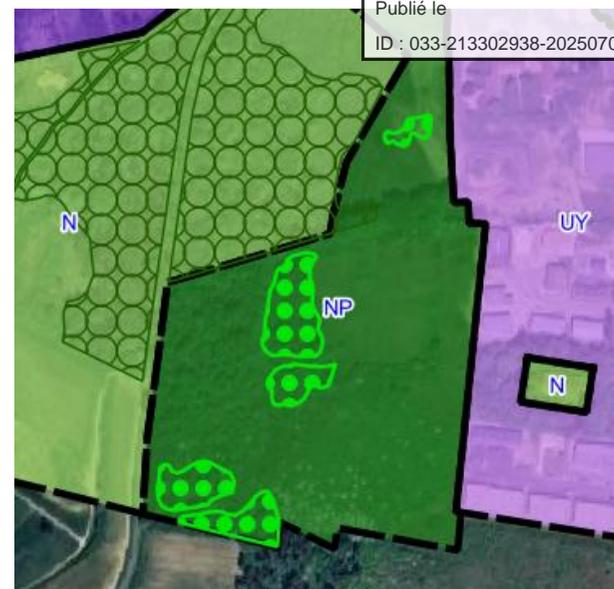
Zone d'extension urbaine à vocation économique envisagée à l'Ouest de la ZA Taillefer

Envoyé en préfecture le 04/07/2025

Reçu en préfecture le 04/07/2025

Publié le

ID : 033-213302938-20250703-DEL2025_27-DE



Elément protégé au titre de l'article L151-23 du CU

Zonage retenu dans le PLU révisé arrêté

	Zones U (surface en ha)	Zones AU (surface en ha)	Toutes zones à vocation urbaine (U et AU, surface en ha)	Pourcentage du territoire
<i>PLU en vigueur</i>	209,4	71,1	280,4	33,2 %
<i>Projet de PLU révisé approuvé</i>	247,8	10	257,8	30,4 %
<i>Evolution après révision du PLU (ha)</i>	+38,4	-61	- 22,6	-
<i>Evolution après révision du PLU (%)</i>	+ 18,3 %	- 86 %	-8%	-

III.9.2. Synthèse des zones ouvertes à l'urbanisation et définition des enjeux

Le tableau de synthèse ci-dessous, présente, pour chaque zone ouverte à l'urbanisation (AU), exception faite de la zone 1AUe dédiée au collège pour les raisons mentionnées en préambule, les incidences potentielles notables selon les différents domaines environnementaux. Pour chaque zone, un niveau d'enjeu a été défini en fonction des incidences potentielles du projet sur chaque site.

Il est important de préciser que les enjeux identifiés n'empêchent pas la réalisation de l'aménagement projeté pour les zones retenues et ont été pris en compte dans la délimitation des zones ainsi que dans la rédaction des règles applicables (protection au sein des OAP par exemple et du règlement).

Nom zone envisagée	Type de zone	Surface	Incidences notables				Niveau d'enjeu
			Faune, flore, habitats et zones humides ¹	TVB	Zonages Inventaire Biodiversité	Autres domaines (paysage, risques, nuisances)	
Clos des Vignes	1AU	3 ha	Pas d'enjeu faune-flore-habitats-zones humides avéré ou potentiel	Pas d'enjeu	Zone de transition réserve de biosphère	Exposition forte au retrait-gonflement des argiles	Faible
Mérigot	1AU	1,6 ha	Pas d'enjeu flore-habitats-zones humides avéré ou potentiel. Enjeux faunistiques limités à présence au sud d'arbres à Grand capricorne et la présence potentielle de la Cisticole des joncs en reproduction (secteur enclavé)	Présence du ruisseau du Cournau au sud constituant un corridor écologique local, prairies participant à la mosaïque de milieux au sein de l'enveloppe urbaine	Zone de transition réserve de biosphère	Exposition forte au retrait-gonflement des argiles et risque de remontée de nappe de type inondation de cave	Faible à modéré
Taillefer Est (extension ZA)	1AUy	2,63 ha	Zones humides avérées aux abords du ruisseau la Laurence. Sensibilités naturalistes faune et flore concentrées au niveau de la ripisylve de la Laurence : habitats potentiels Bouscarle de Cetti, Putois d'Europe, Crossope aquatique ou encore certaines plantes comme le Butome en ombelle	Vallée de la Laurence constituant un corridor écologique important à l'échelle communal, principal axe de déplacement sur le territoire	Zone de transition réserve de biosphère	Exposition forte au retrait-gonflement des argiles et risque de remontée de nappe de type inondation de cave	Faible à fort (abords Laurence)

Nom zone envisagée	Type de zone	Surface	Faune, flore, habitats et zones humides ¹	Incidences notables			d'enjeu
				TVB	Zonages Inventaire Biodiversité	Autres (paysage, risques, nuisances)	
Taillefer Est (station d'épuration)	Ne	1,13 ha	Zones humides avérées aux abords du ruisseau la Laurence. Sensibilités naturalistes faune et flore concentrées au niveau de la ripisylve de la Laurence : habitats potentiels Bouscarle de Cetti, Putois d'Europe, Crossope aquatique ou encore certaines plantes comme le Butome en ombelle	Vallée de la Laurence constituant un corridor écologique important à l'échelle communal, principal axe de déplacement sur le territoire	Zone de transition réserve de biosphère	Exposition forte au retrait-gonflement des argiles et risque de remontée de nappe de type inondation de cave	Faible à fort (abords Laurence)
Taillefer Ouest	1AUy	8,23 ha	Site intégralement en zone humide. Sensibilités faune avérées et potentielles fortes (Bouscarle de Cetti, Cisticole des joncs, Pic épeichette, Tarier pâtre, Grand capricorne du chêne, chauves-souris, ...)	Recouvre intégralement réservoir de biodiversité à l'échelle locale (mosaïque prairies et boisement)	Zone de transition réserve de biosphère	Exposition forte au retrait-gonflement des argiles et risque de remontée de nappe de type inondation de cave Proximité immédiate avec le château de Taillefer	Fort
Jauquet	UB	0,69 ha	Enjeux liés à la présence d'une zone humide botanique avérée, la présence potentielle de zone humide pédologique et la présence avérée de l'Agrion de Mercure	Proximité avec le ruisseau du Courmau	Zone de transition réserve de biosphère		Faible à modéré

¹ : sensibilités naturalistes définies sur la base des prospections faune-flore-habitats réalisées sur chaque zone, cf. fiches terrain fournies en annexe

L'ensemble des mesures ayant trait aux enjeux paysagers et liés aux risques naturels sont développées dans les chapitres dédiés précédents.

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'environnement a été engagée en premier lieu.



Zone 1AUy de Taillefer Ouest envisagée



Zonage retenu dans le PLU révisé arrêté



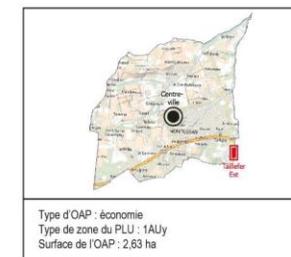
Zone UB de Jauquet envisagée



Zonage retenu dans le PLU révisé arrêté

Dans un second temps, pour les secteurs d'extension urbaine retenus, les investigations naturalistes n'ayant pas mis en évidence de sensibilité incompatible avec l'aménagement de ces zones, tout le travail préalable de prise en compte des sensibilités environnementales a permis de retirer et préserver les secteurs sensibles.

Pour aller plus loin dans l'application de la démarche ERC, les sensibilités naturalistes ponctuelles identifiées au sein de chaque zone à urbaniser ont fait l'objet d'une prise en compte spécifique et de l'application de mesures d'évitement et de réduction dédiées au sein des orientations d'aménagement ou via l'ajout de prescriptions dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du CU, en témoignent les exemples ci-après.

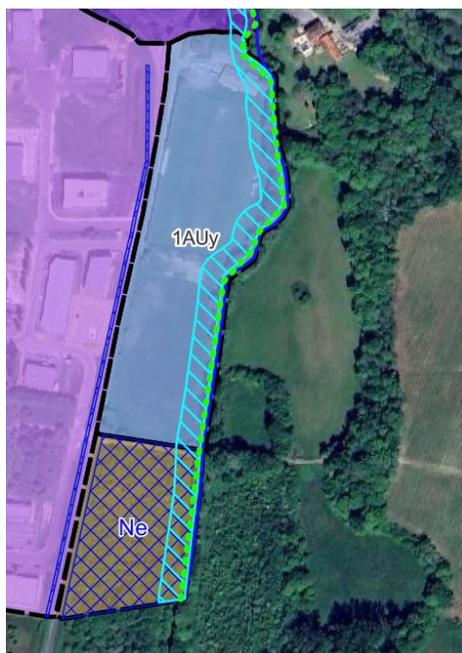


Principes d'aménagement

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

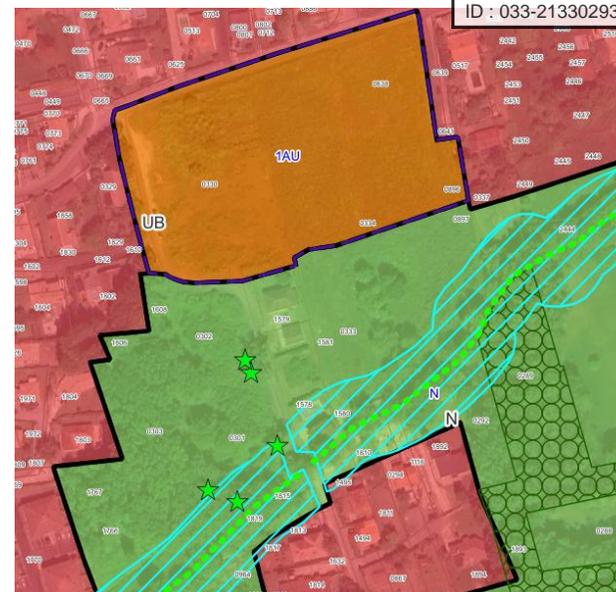
Zones identifiées au sein de la zone 1AUy de Taillefer Est constituant également un habitat d'espèce avéré ou potentiel pour la faune

OAP et mesures proposées : préservation stricte des abords de la Laurence, ripisylve à préserver et implantation des constructions en retrait du cours d'eau



- ■ Élément protégé au titre de l'article L151-23 du CU
- ▤ Secteur avec interdiction de constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général. Art. R.151-31 du CU

Prescriptions identifiées aux bords des zones 1AUy et Ne de Taillefer Est visant à préserver le corridor écologique constitué par la ripisylve de la Laurence



- ■ Élément protégé au titre de l'article L151-23 du CU
- ★ Élément protégé au titre de l'article L151-23 du CU

Ajout de prescriptions ponctuelles au droit des arbres à Grand capricorne identifiés

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

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

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

Envoyé en préfecture le 04/07/2025

Reçu en préfecture le 04/07/2025

Publié le

ID : 033-213302938-20250703-DEL2025_27-DE



Chapitre IV Indicateurs de suivi

Conformément à l'article R.151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L153-27 du code de l'urbanisme.

Article L153-27 du code de l'urbanisme

« Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, [...] le conseil municipal **procède à une analyse des résultats de l'application du plan**, au regard des objectifs visés à l'article L101-2 du code de l'urbanisme. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

De plus au titre de l'évaluation environnementale et conformément à l'article R.151-3 du code de l'Urbanisme, le rapport de présentation définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article [L. 153-27](#). Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ».

Afin de suivre la mise en application du PLU au regard des objectifs affichés, il a été retenu des indicateurs, simples à analyser, et répondant aux différents champs d'orientations du PLU : **protection des ressources / environnement / espaces agricoles, naturels et forestiers ; attractivité résidentielle et développement urbain ; développement économique et touristique ; déplacements.**

Les indicateurs proposés sont ainsi les suivants :

Indicateurs	Indicateur quantitatif ou qualitatif	Source, organisme, mise en œuvre	Périodicité de suivi	Échéance
Axe : protection des ressources / environnement / espaces agricoles, naturels et forestiers				
Consommation ressource	- Volume d'eau consommé/ ménage - Volume d'eau consommé/ an - Quantification des pertes en réseau avec le rapport « eau produite / eau facturée »	Rapports annuels eau potable du gestionnaire réseau	Bilan annuel	Rapport 2023
Qualité ressource : Réseaux et pollutions	- Rendement épuratoire de la STEP - Taux de raccordement au réseau d'assainissement collectif - Nombre de constructions contrôlées par le SPANC - Etat des lieux de la résorption des défauts identifiés concernant l'efficience de la STEP	- Rapports annuels gestionnaire réseau - Tableau de bord SPANC	Bilan annuel	Rapports 2023 Date approbation PLU
Consommation énergie	- Nombre de demandes pour l'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable - Surfaces consommées pour l'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable	Commune, service instructeur	Bilan annuel	Date approbation PLU
Boisements, zones humides	- Défrichements (surface) et suppression haies (linéaires recensés L151-23 CU) - Poursuite inventaires zones humides	- Commune, service instructeur - Partenariat Syndicat mixte du bassin versant du Gua et CEN Aquitaine pour les zones humides	- Bilan annuel - Selon projets programmes	Date approbation PLU
Consommation foncière	- Surfaces agricoles consommées pour la construction - Surfaces naturelles consommées pour la construction - Suivi des surfaces effectivement construites dans les zones constructibles	Commune Tableau de bord	Bilan annuel	Date approbation PLU
Axe : attractivité résidentielle et développement urbain				
Nombre d'habitants	- Evolution du nombre d'habitants (commune)	Insee	Bilan annuel	Date approbation PLU
Production de logements	- Nombre de permis de construire en construction neuve autorisé /an - Nombre de permis en réhabilitation autorisé /an - Nombre de logements vacants remis sur le marché - Bâtiments ayant effectivement changé de destination	Commune, service instructeur	Bilan annuel	Date approbation PLU
Localisation des développements urbains	- Localisation des permis de construire (zones UA, UB, UC, 1AU)	Commune, service instructeur Tableau de bord cartographique (localisation portée au zonage PLU).	Bilan annuel	Date approbation PLU
Diversité de l'habitat	- Nombre de logements individuel libre, groupé, collectif / an - Nombre de logements locatifs sociaux - Nombre de logements locatifs conventionnés	SITADEL Partenariat DDTM- service habitat	Tous les 3 ans	Date approbation PLU

Indicateurs	Indicateur quantitatif ou qualitatif	Source, organisme, mise en œuvre	Périodicité de suivi	Échéance
Axe : attractivité résidentielle et développement urbain				
Equipements publics ou communaux	- Nombre et types d'équipements publics, intercommunaux ou communaux réalisés	Communauté de communes et commune	Tous les 3 ans	Date approbation PLU
Equipements	- Nombre d'élèves/ école/	Communauté de communes et commune	Tous les 3 ans	Date approbation PLU

Axe : développement économique				
Activités	- Nombre de permis de construire autorisés/ an pour locaux activité (agriculture, artisanat, industrie)	Commune, service instructeur	Bilan annuel	Date approbation PLU
Activités	- Localisation des permis de construire autorisés/ an pour locaux activité (agriculture, artisanat, industrie)	Commune, service instructeur Localisation portée au zonage du PLU	Bilan annuel	Date approbation PLU
Agriculture	- Nombre d'exploitants agricoles	Partenariat Chambre d'Agriculture	Tous les 3 ans	RGA 2020
Axe : Déplacements				
Déplacements	- Part des déplacements pour se rendre au travail selon le mode	INSEE	Tous les 3 ans	INSEE 2020
Déplacements doux	- Evolution du linéaire des voies ou pistes cyclables	Communauté de communes et commune	Tous les 3 ans	Date approbation PLU

Envoyé en préfecture le 04/07/2025

Reçu en préfecture le 04/07/2025

Publié le

ID : 033-213302938-20250703-DEL2025_27-DE



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

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

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

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

Les objectifs de l'évaluation environnementale sont ainsi de :

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

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

193

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.

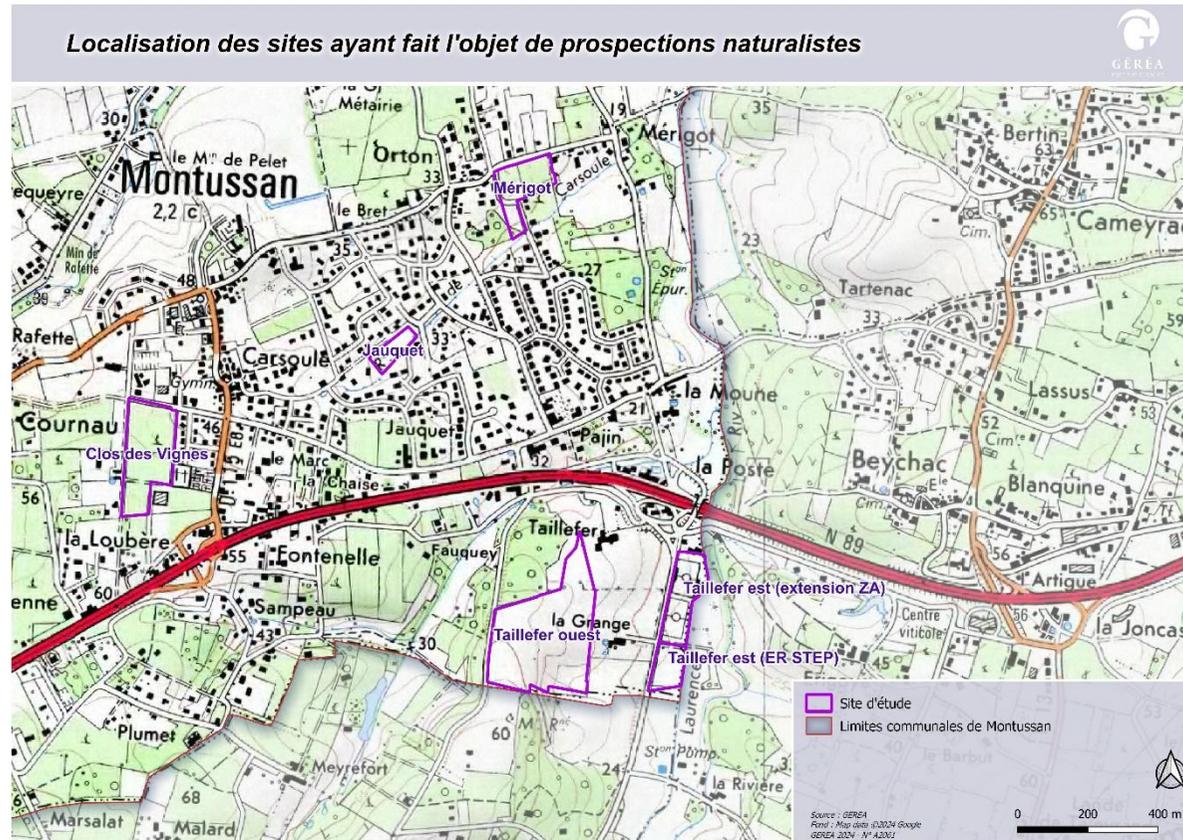
La mise en œuvre de ces objectifs a été examinée de même que les précautions nécessaires à prendre en considération, pour ne pas générer d'incidences notables sur l'environnement et le cadre de vie.

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.

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

Les zones AU ainsi que certaines zones potentiellement vouées à être urbanisées ont fait l'objet d'une expertise naturaliste faune-flore-habitats-zones humides les **4 avril et 16 mai 2022** réalisée par Stephen LEROY, référent flore-habitats-zones humides, Laura POINSOTTE, chargée d'études botaniste et Gérald DUPUY chargé d'études faune, tous trois salariés permanents au GÉREA.



Les méthodologies d'inventaires utilisées à ces occasions sont détaillées ci-après.

V.2.1.1. La flore et les habitats naturels : présences et potentialités

Chaque site étudié est entièrement parcouru afin de :

- Définir une première occupation des sols (habitats présents, dont ceux humides) ;
- De faire de premières observations générales de la flore présente ;
- D'évaluer les potentialités d'accueil des habitats présents pour la flore patrimoniale locale, en rapprochant les informations bibliographiques identifiées au préalable aux habitats présents.

V.2.1.2. La faune et les habitats d'espèces : présences et potentialités

Durant cette phase de terrain, l'ensemble des espèces contactées sont notées. Une liste complète de la faune observée est réalisée pour chaque groupe animal, avec les statuts de protection, raretés et menaces en fonction des connaissances existantes. Les espèces à enjeu (protégées, rares et/ou menacées) sont mises en évidence, leurs localisations étant prises sur le terrain au GPS puis faisant l'objet d'une cartographie dédiée globale ou pour chaque groupe animal selon les préférences du maître d'ouvrage et la quantité d'enjeux présents.

Les espèces animales patrimoniales (protégées, rares et/ou menacées) sont celles d'intérêt communautaire, les espèces protégées, celles menacées d'après une ou des listes rouges (mondiale, européenne, nationale, régionale) et celles déterminantes ZNIEFF et/ou rares.

Les potentialités d'accueil des habitats présents pour la faune patrimoniale locale seront aussi étudiées sur le terrain, sur la base des informations bibliographiques analysées préalablement.

La sortie réalisée lors du pré-diagnostic permet ainsi de mettre en évidence de premiers enjeux faunistiques pour le site étudié, selon les groupes étudiés. Les potentialités d'accueil des habitats présents pour la faune patrimoniale locale sont aussi étudiées sur le terrain, sur la base des informations bibliographiques analysées préalablement.

Les paragraphes suivants présentent les méthodologies d'inventaires faunistiques régulièrement mises en œuvre par le GERE A dans cette phase.

V.2.1.2.1. Mammifères terrestres

Des indices de présence (empreintes, épreintes, crottiers, pistes, terriers type catiches, etc.) sont recherchés, sans protocole particulier d'inventaires. Les contacts des individus ou des indices sont localisés au GPS (cas échéant). Une pré-délimitation des habitats potentiels d'espèces intégralement protégées (citées à l'article 2 de la protection nationale des mammifères) est établie en fonction des contacts, de l'analyse des milieux et du recueil bibliographique.

V.2.1.2.2. Chiroptères

Les potentialités de gîtes pour les chiroptères sont étudiées lors de chaque sortie. Un repérage précis au GPS des éléments favorables à l'installation des chauves-souris est effectué.

Dans cette phase, aucune étude acoustique n'est réalisée, seules **les potentialités d'accueil** du site et secteurs favorables pour la chasse sont étudiés.

V.2.1.2.3. Avifaune (oiseaux)

L'avifaune correspond au groupe animal avec le plus d'espèces protégées et de fait souvent avec le plus d'enjeux potentiels.

Les observations sont réalisées **via la technique d'écoutes passive et active**. Chaque site d'étude est parcouru par l'opérateur en marquant quelques haltes pour apprécier les cortèges d'oiseaux présents sur le site. Des observations aux jumelles et à la longue vue peuvent avoir lieu pour aider à la détermination et comprendre certains traits biologiques des espèces. Les contacts sont localisés au GPS. **Une pré-délimitation des habitats potentiels d'espèces à enjeu (protégées, rares et/ou menacées)** est établie en fonction des contacts, de l'analyse des milieux et du recueil bibliographique.

V.2.1.2.4. Reptiles

Un parcours minutieux des milieux favorables à l'exposition des reptiles est réalisé. Les contacts sont localisés au GPS. **Une pré-délimitation des habitats potentiels d'espèces intégralement protégées** (citées à l'article 2 de la protection nationale des reptiles) est établie en fonction des contacts, de l'analyse des milieux et du recueil bibliographique.

V.2.1.2.5. Amphibiens

Un parcours minutieux des milieux favorables pour les amphibiens (mares, fossés, ...) est effectué. Les contacts sont localisés au GPS. Une pré-délimitation des habitats potentiels d'espèces intégralement protégées (citées à l'article 2 de la protection nationale des amphibiens) est établie en fonction des contacts, de l'analyse des milieux et du recueil bibliographique.

Cet inventaire fait l'objet d'un protocole d'hygiène spécifique : le filet troubleau et les bottes sont systématiquement désinfectées avant l'échantillonnage d'une nouvelle pièce d'eau afin de ne pas disséminer la chytridiomycose, maladie provoquée par un champignon et mortelle pour les amphibiens.

V.2.1.2.6. Entomofaune

Un parcours minutieux des milieux favorables aux papillons de jour et aux odonates à enjeu de conservation est réalisé. Des indices de présence sont recherchés pour les coléoptères saproxylophages. Les contacts d'individus à enjeu, ou arbres ayant des traces d'attaques d'espèces à enjeu comme le Grand Capricorne, sont localisés au GPS.

Une pré-délimitation des habitats potentiels d'espèces intégralement protégées (citées à l'article 2 de la protection nationale des insectes) est établie en fonction des contacts, de l'analyse des milieux et du recueil bibliographique.

V.2.2. Description des méthodes d'inventaires zones humides employées dans les secteurs investigués

La méthodologie mise en œuvre pour la définition et la délimitation des zones humides s'appuie sur les textes réglementaires et techniques, suivants :

- **L'arrêté du 24 juin 2008 (et annexes)**, modifié par celui du 1er octobre 2009 (et annexes), précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement ;
- **La circulaire du 18 janvier 2010** relative à la délimitation des zones humides en application des mêmes articles du Code de l'environnement, qui précise les modalités d'application ;
- **La note technique du 26 juin 2017** relative à la caractérisation des zones humides ;
- **La loi n°2019-773 du 24 juillet 2019** indiquant le retour aux critères alternatifs pour la définition et la délimitation des zones humides.

Les zones humides se définissent et délimitent sur la base de **deux critères** :

- L'hydromorphie des sols, nécessitant une expertise pédologique ;
- La végétation hygrophile (de zone humide), identifiée par expertise flore/habitats.

Ces critères étaient alternatifs jusqu'à l'arrêt du Conseil d'Etat du 22 février 2017 qui a remis en cause la délimitation des zones humides telle que l'arrêté du 24 juin 2008 modifié et la circulaire du 18 janvier 2010 la définissait (critères cumulatifs dès lors : une zone humide a une végétation hygrophile spontanée et un sol typique de zone humide ou, en l'absence de végétation spontanée, le sol est typique de zone humide).

Afin de clarifier la définition des zones humides, un amendement au projet de loi de création de l'Office français de la biodiversité (OFB) a été présenté le 2 avril 2019. **Avec la promulgation de cette loi n°2019-773 du 24 juillet 2019, la définition des zones humides présentée au 1° du I de l'article L.211-1 du Code de l'environnement est devenue :**

« La prévention des inondations et la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ; on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, **ou dont** la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

Et ainsi, le recours aux critères redevient **alternatif** : une zone humide est définie par une végétation hygrophile spontanée ou un sol typique de zone humide.

Désormais l'arrêt du Conseil d'Etat du 22 février 2017 n'a plus d'effet, de même que la note technique du 26 juin 2017 devenue caduque. La nouvelle définition législative s'impose depuis juillet 2019.

V.2.2.1. Critère botanique

Les zones humides définies selon le critère relatif à la végétation, conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 1^{er} octobre 2009 et la circulaire du 18 janvier 2010), sont mises en évidence à travers les relevés de végétation réalisés lors de la description de l'occupation du sol du site d'étude. Selon le critère botanique, les zones humides sont ainsi mises en évidence soit par le type d'habitat, soit par les espèces végétales dominantes. Si des végétations humides sont identifiées lors des prospections, elles font l'objet d'une cartographie dédiée.

V.2.2.2. Critère pédologique

L'orientation de l'échantillonnage s'appuie sur les relevés de végétation et sur la (micro-)topographie pour la répartition des sondages. Les sondages pédologiques sont réalisés à la tarière à main, selon une méthodologie précise, conforme à l'arrêté « Zones Humides » du 1^{er} octobre 2009 et à la circulaire du 18 janvier 2010 :

- Vérification jusqu'à la profondeur de 120 cm si possible ;
- Observation d'horizons histiques ou tourbeux de plus de 50 cm d'épaisseur débutant à moins de 50 cm de profondeur ;
- Observation de traits réductiques débutant à moins de 50 cm de profondeur ;
- Observation de traits rédoxiques débutant à moins de 25 cm de profondeur et se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur ;
- Observation de traits rédoxiques débutant à moins de 50 cm de profondeur et de traits réductiques apparaissant entre 80 et 120 centimètres de profondeur ;
- Relevé de la profondeur de la nappe, si elle apparaît.

Concernant les règles de décision pour déterminer le caractère hydromorphe ou non d'un sol, elles peuvent se résumer avec le diagramme de la figure ci-après.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025

Reçu en préfecture le 04/07/2025

Publié le

ID : 033-213302938-20250703-DEL2025_27-DE



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

Passage 2AU en 1AU – site « Clos des Vignes »**Description simplifiée :**

Le site d'étude correspond à un vignoble et des prairies mésophiles.

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

Faune

Les mammifères :

- Aucun indice de présence de mammifère protégé et/ou menacé n'a été relevé sur le site d'étude ;
- Une espèce ni protégée ni menacée a été observée : le Lièvre d'Europe.

L'avifaune :

- Une espèce protégée et d'intérêt communautaire a été observée en vol sur le site : le Milan noir. Aucun indice de reproduction n'a été observé sur le site d'étude ou ses abords ;
- Une espèce protégée et menacée a été observée : le Serin cini. Aucun indice de reproduction n'a été observé sur le site, les éléments arborés à l'ouest du site d'étude (au-delà de l'emprise envisagée de la zone 1AU) sont favorables à l'accueil l'espèce.
- Onze espèces communes, non menacées ont été observées en lisière du site d'étude.

L'herpétofaune :

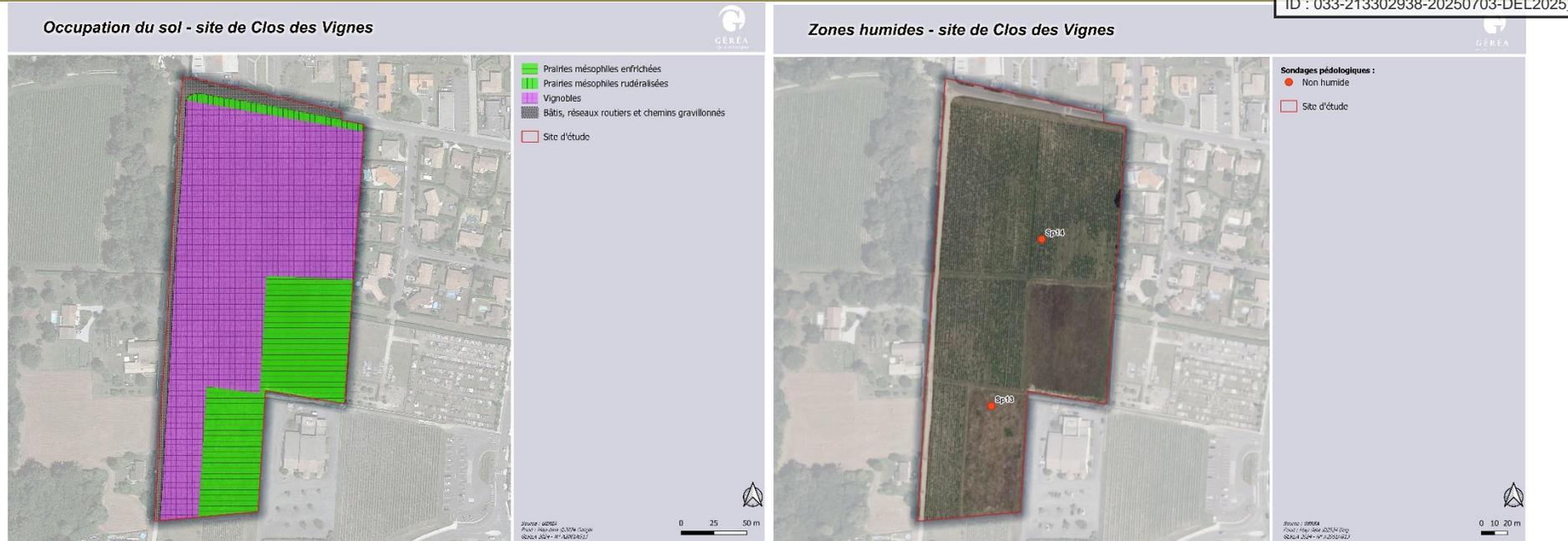
- Aucun reptile n'a été observé sur le site.
- Aucun amphibien n'a été observé sur le site.

Le site ne présente pas d'atout particulier pour l'accueil d'espèces patrimoniales de ce groupe.

Les odonates :

Passage 2AU en 1AU – site « Clos des Vignes »	
	<p>- Aucune espèce n'a été observée. Le site ne présente pas d'atout particulier pour l'accueil d'espèces patrimoniales de ce groupe.</p> <p><u>Les papillons de jour :</u></p> <p>- Aucune espèce protégée, d'intérêt communautaire et/ou menacée n'a été observée. Le site n'est pas favorable à l'accueil de papillons patrimoniaux, notamment l'Azuré du Serpolet, le Cuivré des marais ou encore le Damier de la Succise.</p> <p>- Une espèce ni protégée ni menacée a été observée : le Belle-Dame</p> <p><u>Les insectes saproxylophages :</u></p> <p>- Aucune espèce n'a été observée. Le site ne présente pas d'atout particulier pour l'accueil d'espèces à enjeu de conservation.</p> <p><u>Les espèces exotiques envahissantes :</u></p> <p>- Aucune espèce n'a été observée.</p>
Flore/Habitats	<p>- Aucune espèce végétale d'intérêt patrimonial (protégée, rare et/ou menacée) recensée lors de la prospection printanière. Flore commune et non menacée, largement répandue. Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux vignobles et prairies mésophiles.</p> <p>- Pas d'espèce exotique envahissante à impact majeur en Nouvelle-Aquitaine répertoriée.</p> <p>- Habitats principaux présents :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La majorité du site est recouvert par des vignobles ; • Au sud/sud-est du site, les vignes ont été arrachées et des prairies mésophiles enfrichées s'y développent ; • Le site est bordé à l'ouest par un chemin gravillonné et au nord par une route et ses abords rudéraux. <p>- Pas d'habitat d'intérêt communautaire et/ou à enjeu particulier de préservation.</p>
Zone humide : critère pédologique	<p>Deux sondages pédologiques ont été réalisés sur ce site (Sp13 & Sp14). Aucune zone humide pédologique n'a été définie.</p> <p>Il s'agit respectivement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • d'un Luvisol-Rédoxisol limono-sableux à limono-argileux, non calcaire, sans éléments grossiers pour le premier. Les traces d'hydromorphie apparaissent après 25 cm de profondeur (environ 5 %), se prolongeant et s'intensifiant en profondeur mais sans horizon réductique en profondeur et sans nappe présente. La classe GEPPA associée est IVc, le solum présent n'est pas caractéristique de zone humide ; • d'un Brunisol rédoxique limono-sableux, très faiblement calcaire en profondeur, à éléments grossiers surtout superficiels. L'hydromorphie n'est apparente qu'à partir de 77 cm de profondeur et reste faible (5-10 %). La classe GEPPA correspondante est III, signe d'un sol non caractéristique de zone humide.
Zone humide : critère botanique	<p>- Aucune végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté.</p> <p>- Aucun habitat dominé par la flore indicatrice de zone humide selon l'arrêté.</p>

Passage 2AU en 1AU – site « Clos des Vignes »



Occupation du sol & Zones humides (sondages pédologiques).

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels :

Faune

Les mammifères :

- Le Hérisson d'Europe, espèce commune et intégralement protégée est suspectée au niveau des fonds de jardin riverains.

L'avifaune :

Aucun enjeu potentiel à signaler.

L'herpétofaune :

- Habitat favorable pour deux espèces bénéficiant d'une protection intégrale (individus et leurs habitats) : la Couleuvre verte et jaune et le Lézard des murailles constituant un enjeu faible en tant que tels.

Les odonates :

- Aucun enjeu potentiel à signaler.

Les papillons de jour :



Passage 2AU en 1AU – site « Clos des Vignes »

- Le site n'est pas favorable à l'accueil de papillons patrimoniaux, notamment pour l'Alone du cerisier, le Guano des marais et le Damier de la Succise.

Les insectes saproxylophages :

- Aucun enjeu potentiel à signaler.

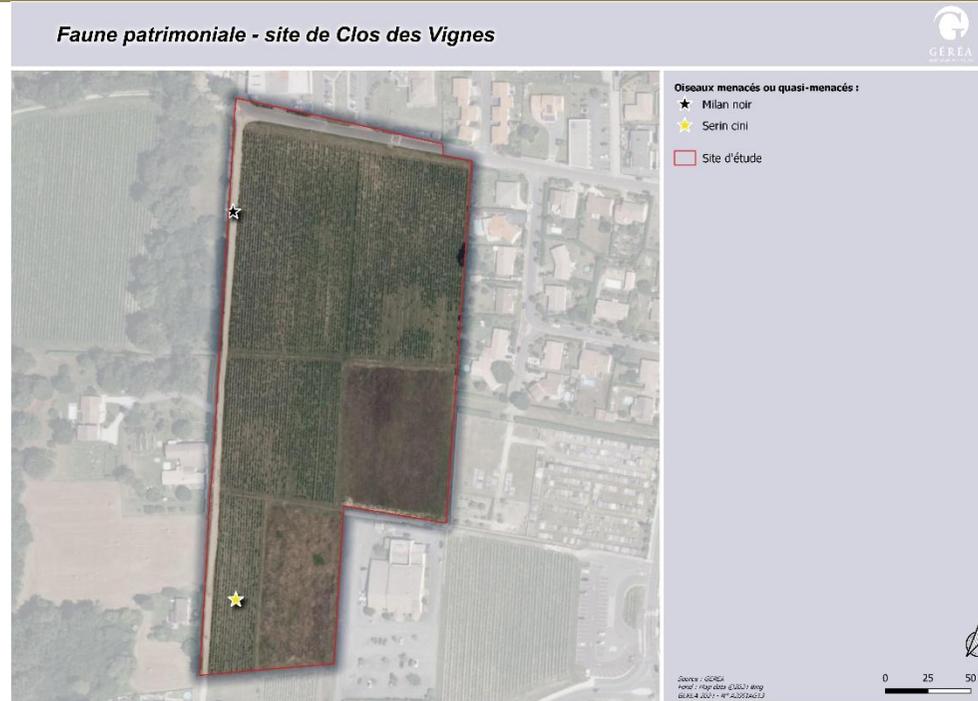
Pas de potentialités particulières pour la flore patrimoniale locale, le site est en partie anthropisé.

Flore/Habitats

Zone humide « potentielle »

Pédologique

Botanique



Faune

**Sensibilité écologique globale
(en l'état actuel des connaissances)**

Faible

Modéré

Forte

Commentaires :

Le site correspond pour la majorité à des vignobles. Au sud/sud-est du site, se développe des prairies mésophiles enfrichées suite à l'arrache des vignes.

Pour la flore et les habitats, aucun enjeu avéré ou potentiel ne ressort.

Aucune zone humide botanique n'a été recensée et n'est probablement présente. Il en va de même pour le critère sol, qui n'a pas mis en évidence de zone humide pédologique.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025

Reçu en préfecture le 04/07/2025

Publié le

ID : 033-213302938-20250703-DEL2025_27-DE



Passage 2AU en 1AU – site « Clos des Vignes »

Pour la faune, aucun enjeu potentiel ne ressort. Le site ne présente d'atout particulier, il se limite à la présence potentielle de quelques espèces habituellement retrouvé dans ce type milieu. Les abords du site pourraient accueillir du hérisson d'Europe, de la couleuvre verte jaune et du lézard des murailles.

Préconisation (s) :

Sans objet.

Passage 2AU en 1AU – site « Mérigot »**Description simplifiée :**

Le site d'étude correspond à des prairies mésophiles, des fourrés et un boisement mésophile.

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

Faune

Les mammifères :

- Aucun indice de présence d'espèce à enjeu conservation n'a été relevé sur le site d'étude ;
- Une espèce commune non protégée a été observée sous forme d'indice de présence. : le Sanglier.

L'avifaune :

- Aucune espèce d'oiseau d'intérêt communautaire n'a été observée ;
- Deux espèces protégées et menacées ont été observées sur le site d'étude : le Serin cini et la Cisticole des joncs. Seule la Cisticole semble se reproduire au niveau des prairies enfrichées.
- Dix espèces communes, non menacées ont été observées sur le site et en lisière.

L'herpétofaune :

- Aucune espèce n'a été observée.
- Aucun amphibien n'a été observé sur le site.

Les odonates :

- Aucune espèce n'a été observée. Le site ne présente pas d'atout particulier pour l'accueil d'espèces patrimoniales de ce groupe.

Passage 2AU en 1AU – site « Mérigot »

	<p><u>Les papillons de jour :</u></p> <p>- Aucune espèce protégée, d'intérêt communautaire et/ou menacée n'a été observée. Le site ne semble pas favorable à l'accueil de papillons patrimoniaux, notamment pour l'Azuré du Serpolet, le Cuivré des marais et le Damier de la Succise.</p> <p><u>Les insectes saproxylophages :</u></p> <p>- Une espèce bénéficiant d'une protection intégrale a été observée sous forme d'indice (loges nymphales) : le Grand capricorne du chêne. Cinq arbres présentant des indices de présence de cette espèce ont été identifiés.</p> <p><u>Les espèces exotiques envahissantes :</u></p> <p>- Aucune espèce n'a été observée.</p>
Flore/Habitats	<p>- Aucune espèce végétale d'intérêt patrimonial (protégée, rare et/ou menacée) recensée lors de la prospection printanière. Flore commune et non menacée, largement répandue. Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux prairies mésophiles et fourrés.</p> <p>- Quatre espèces exotiques envahissantes à impact majeur en Nouvelle-Aquitaine ont été répertoriées sur le site : le Robinier faux-acacia noirs (<i>Robinia pseudoacacia</i>), le Laurier-cerise (<i>Prunus laurocerasus</i>), l'Herbe de la pampa (<i>Cortaderia selloana</i>) et le Galéga officinale (<i>Galega officinalis</i>).</p> <p>- Habitats principaux présents :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La partie nord du site est recouverte par des prairies mésophiles en cours de fermeture par des ronciers et séparées par des fourrés arbustifs de prunelliers ou des ronciers ; • La partie sud est composée de fourrés arbustifs sur ronciers et d'une chênaie pédonculée à l'extrémité sud-ouest. <p>- Pas d'habitat d'intérêt communautaire.</p> <p>- Un habitat à enjeu a minima modéré est présent dans le site d'étude, de par son rôle et ses sensibilités écologiques supérieures : la chênaie pédonculée.</p>
Zone humide : critère pédologique	<p>Deux sondages pédologiques ont été effectués sur ce site (Sp11 & Sp12). Aucune zone humide pédologique n'a été définie.</p> <p>Il s'agit respectivement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • D'un Néoluvisol sablo-limoneux à limono-argileux, rédoxique, non calcaire et sans éléments grossiers. Les traces d'hydromorphie ne sont visibles qu'à partir de 58 cm, se prolongeant et s'intensifiant légèrement en profondeur. La classe GEPPA correspondante est III, mettant en exergue un sol non caractéristique de zone humide ; • D'un Brunisol-Rédoxisol limono-sableux, non calcaire, sans éléments grossiers. Les traces d'hydromorphie apparaissent après 25 cm de profondeur (environ 5 %), se prolongeant et s'intensifiant en profondeur mais

Passage 2AU en 1AU – site « Mérigot »

sans horizon réductique en profondeur et sans nappe présente. La classe GEPPA associée est IVc, le sol présent n'est pas caractéristique de zone humide.

Zone humide :
critère botanique

- **Aucune végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté.**
- **Aucun habitat dominé par la flore indicatrice de zone humide selon l'arrêté.**

Occupation du sol - site de Mérigot



Zones humides - site de Mérigot



Occupation du sol & Zones humides.

Passage 2AU en 1AU – site « Mérigot »

Flore exotique envahissante - site de Mérigot



Flore exotique envahissante

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels :

Les mammifères :

- Habitat favorable pour la reproduction du Hérisson d'Europe, espèce commune et intégralement protégée.

L'avifaune :

- Habitat pour partie favorable à la reproduction d'une espèce protégée et menacée : la **Cisticole des joncs**.

- Habitat favorable à la reproduction aux espèces communes observées.

L'herpétofaune :

- Habitat favorable pour des espèces bénéficiant d'une protection intégrale (individus et leurs habitats) : la Couleuvre verte et jaune et le Lézard des murailles constituant un enjeu faible en tant que tel.

- Aucun enjeu potentiel à signaler concernant les amphibiens.

Les odonates :

- Aucun enjeu potentiel à signaler.

Les papillons de jour :

- Aucun enjeu potentiel à signaler.

Faune

Passage 2AU en 1AU – site « Mérigot »

Flore/Habitats

Zone humide « potentielle »

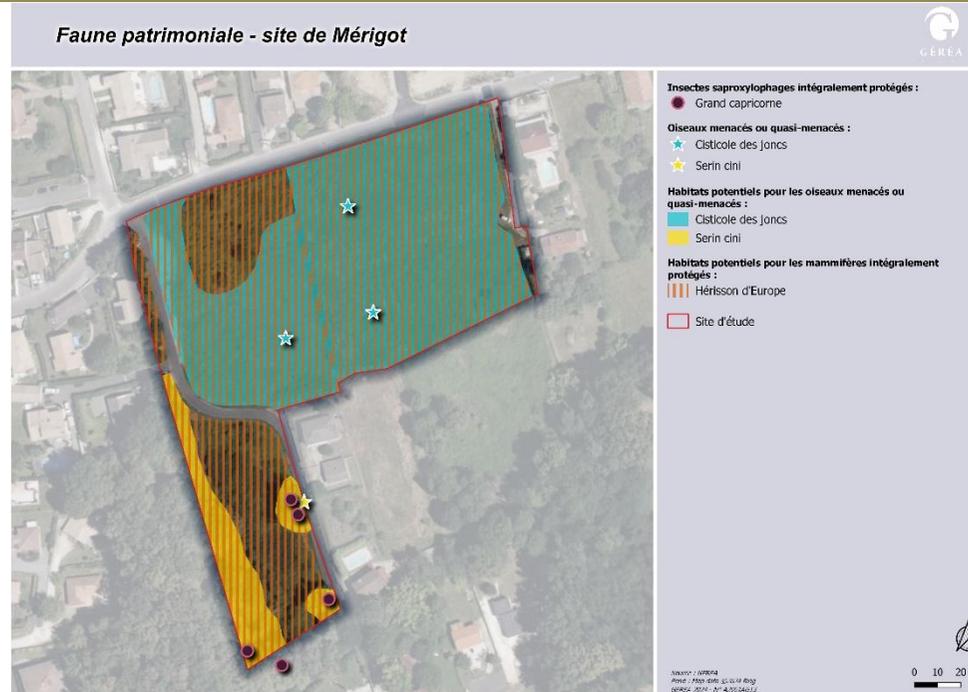
Les insectes saproxylophages :

- Les arbres déjà colonisés par le Grand Capricorne du chêne pourraient également être favorables au Lucane cerf-volant (espèce inscrite à l'annexe II de la Directive Habitats et quasi-menacée en Europe), notamment les parties inférieures.

Pas de potentialités particulières pour la flore patrimoniale locale.

Pédologique

Botanique



Faune

**Sensibilité écologique globale
(en l'état actuel des connaissances)**

Faible (ponctuellement modéré)

Modéré

Forte

Commentaires :

Le site correspond principalement à des prairies mésophiles embroussaillées bordées par des fourrés arbustifs de prunelliers ou des ronciers. Au sud, se développent des fourrés arbustifs denses. Au sud-ouest, se trouve une chênaie pédonculée.

Pour les habitats, **un habitat à enjeu modéré** a été recensé sur le site.

Pour la flore, aucun enjeu avéré ou potentiel ne ressort.

Aucune zone humide botanique n'a été recensée et n'est probablement présente.

Passage 2AU en 1AU – site « Mérigot »

Les sondages pédologiques n'ont pas mis en évidence de zone humide pédologique sur le site.

Pour la faune, l'enjeu se limite à quelques espèces : la friche pourrait accueillir la Cisticole des joncs (vulnérable, observée) pour la reproduction ainsi que certains reptiles protégés mais communs. Les quelques arbres, cinq au total abritent du Grand capricorne du chêne voire du Lucane cerf-volant.

Il convient toutefois de relativiser l'enjeu naturaliste inféodé à ce site au regard de sa configuration, enclavé au cœur de l'enveloppe urbaine, la principale sensibilité réside plutôt dans ses abords sud, à l'approche du ruisseau de Carsoule qui forme un corridor écologique important à l'échelle locale, au cœur de l'enveloppe urbaine se densifiant progressivement.

Préconisation (s) :

Concernant la flore, aucune préconisation particulière n'est à signaler.

Concernant la faune, la période d'intervention des travaux devra se dérouler en dehors de la période de reproduction de la faune qui s'étend de mars à juillet. Les lisières arborées et les arbres à Grand capricorne du chêne devront être conservés.

Extension zone d'activités – site « Taillefer ouest »



Description simplifiée :

Le site d'étude correspond à des prairies fraîches à humides, des fourrés arbustifs, à un boisement mésophile ainsi qu'à un alignement de feuillus.

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

Faune

Les mammifères :

- Présence d'une espèce commune non protégée : la Taupe ;
- Présence d'un arbre avec des caractéristiques favorables au repos des chauves-souris (fissure étroite < 3 cm au niveau du tronc).

L'avifaune :

- Aucune espèce d'oiseau d'intérêt communautaire n'a été observée. Le site ne semble pas favorable à l'accueil d'oiseau à fort enjeu ;
- Cinq espèces protégées et menacées ou quasi-menacées ont été observées sur le site : la **Cisticole des joncs**, la **Bouscarle de Cetti**, le **Tarier pâtre** et le **Pic épeichette**. L'ensemble de ces espèces ont été identifiées comme « nicheurs possibles » (mâle chanteur). Le Faucon crécerelle (protégé et quasi menacé et PN3) a été contacté en chasse sur le site.
- Sept espèces communes, non menacées ont été observées sur le site et sur ses lisières.

L'herpétofaune :

- Aucun reptile n'a été observé sur le site
- Aucun amphibien n'a été observé sur le site.

Extension zone d'activités – site « Taillefer ouest »Les odonates :

- Aucune espèce n'a été observée. Le site ne présente pas d'atout particulier pour l'accueil d'espèces patrimoniales de ce groupe.

Les papillons de jour :

- Aucune espèce protégée, d'intérêt communautaire et/ou menacée n'a été observée. Le site ne semble pas favorable à l'accueil de papillons patrimoniaux, notamment l'Azuré du Serpolet, le Cuivré des marais ou encore le Damier de la Succise.

- Une seule espèce commune a été observée : le Tircis.

Les insectes saproxylophages :

- 4 arbres à Grand capricorne observés sur le site ou ses lisières.

Les espèces exotiques envahissantes :

- Aucune espèce n'a été observée.

- **Aucune espèce végétale d'intérêt patrimonial (protégée, rare et/ou menacée)** recensée lors de la prospection printanière. Flore commune et non menacée, largement répandue. Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux prairies fraîches à humides, prairies enrichies, fourrés et boisement mésophile.

- **Trois espèces exotiques envahissantes à impact majeur en Nouvelle-Aquitaine** ont été répertoriées sur le site : l'Erable negundo (*Acer negundo*), le Laurier cerise (*Prunus laurocerasus*) et le Galéga officinal (*Galega officinalis*).

- Divers habitats principaux présents :

- La pointe nord est occupée par une prairie fraîche de fauche avec au nord-ouest de cette dernière, un secteur plus humide où des joncs agglomérés se développent ;
- Un alignement de chênes et de frênes sur fourrés et ronciers ;
- Un fossé enherbé présent au sud-est de la pointe nord ;
- Le site est globalement très fermé dans toute sa moitié sud qui est recouverte par des fourrés arbustifs denses sur ronciers ou des fourrés de saules roux ;
- Dans la partie nord-ouest, est présente une chênaie-frênaie embroussaillée, bordée à l'est par des ronciers et des fourrés arbustifs de saules roux.

- **Pas d'habitat d'intérêt communautaire.**

- **Quatre habitats à enjeu a minima modéré** sont présents dans le site d'étude, de par leur rôle et leurs sensibilités écologiques supérieures : la prairie humide à joncs, la chênaie-frênaie, l'alignement de feuillus et les fourrés arbustifs de saules roux.

Flore/Habitats

Zone humide :
critère pédologique

Cinq sondages pédologiques ont été réalisés sur ce site (Sp06 à Sp10). Ils se sont tous révélés caractéristiques de zone humide.

Extension zone d'activités – site « Taillefer ouest »

Il s'agit pour la quasi-totalité de Luvisols-Rédoxisols (limono-sableux ou limoneux à argileux, sauf le Sp07 plutôt apparenté aux Néoluvisols-Rédoxisols (limono-sableux à limono-argileux). Pour tous, les traces d'hydromorphie apparaissent à moins de 25 cm de profondeur, se prolongent et s'intensifient progressivement jusqu'à la fin du profil, sans nappe apparente. Pour certains (Sp06, Sp07 et Sp09), l'hydromorphie est même superficielle, se développant à moins de 20 cm de profondeur : ces solums sont dits « surrédoxiques ». Pour les deux autres, elle commence à 20 cm de profondeur. La classe GEPPA associée à ces cinq solums est Vb, c ou d, caractéristique de zone humide.

Zone humide :
critère botanique

Deux types de végétation caractéristiques de zone humide selon l'arrêté ont été identifiées sur le site d'étude : **des fourrés arbustifs de saules roux et une prairie humide à joncs.**

Occupation du sol - site de Taillefer ouest



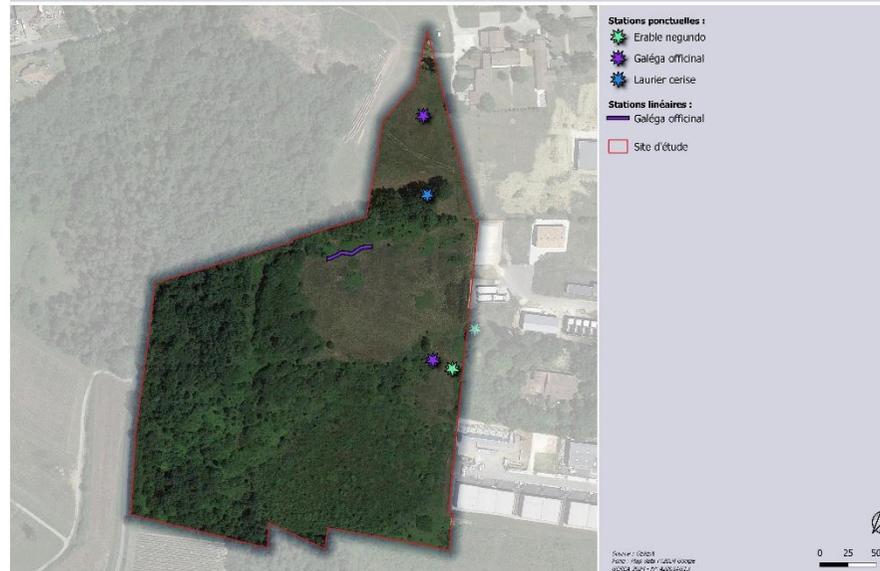
Zones humides - site de Taillefer ouest



Occupation du sol & Zones humides.

Extension zone d'activités – site « Taillefer ouest »

Flore exotique envahissante - site de Taillefer ouest



Flore exotique envahissante.

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels :

Les mammifères :

- Le boisement pourrait être favorable à l'accueil de la Genette commune (espèce bénéficiant d'une protection intégrale, individus et habitats protégés).
- Le boisement peut également constituer un habitat pour les chauves-souris, potentialités de gîte identifiées.

L'avifaune :

- Habitat favorable à la reproduction d'oiseaux menacés : la Cisticole des joncs (protégée et vulnérable), le Pic épeichette (vulnérable et protégé), la Bouscarle de Cetti (protégée et quasi menacée) et le Tarier pâtre (quasi menacé et protégé).

L'herpétofaune :

- Le site d'étude peut favorable à présence du Lézard à deux raies, de la Couleuvre verte et jaune et du Lézard des murailles. Il s'agit d'espèces bénéficiant d'une protection intégrale (individus + habitats protégés), bien que communes.

Les odonates :

- Aucun enjeu potentiel à signaler.

Faune

Extension zone d'activités – site « Taillefer ouest »

Les papillons de jour :
- Aucun enjeu potentiel à signaler.

Les insectes saproxylophages :
- Présence suspectée du Lucane cerf-volant (DHFF II et VU) au niveau des arbres coloniser par le Grand capricorne du chêne.

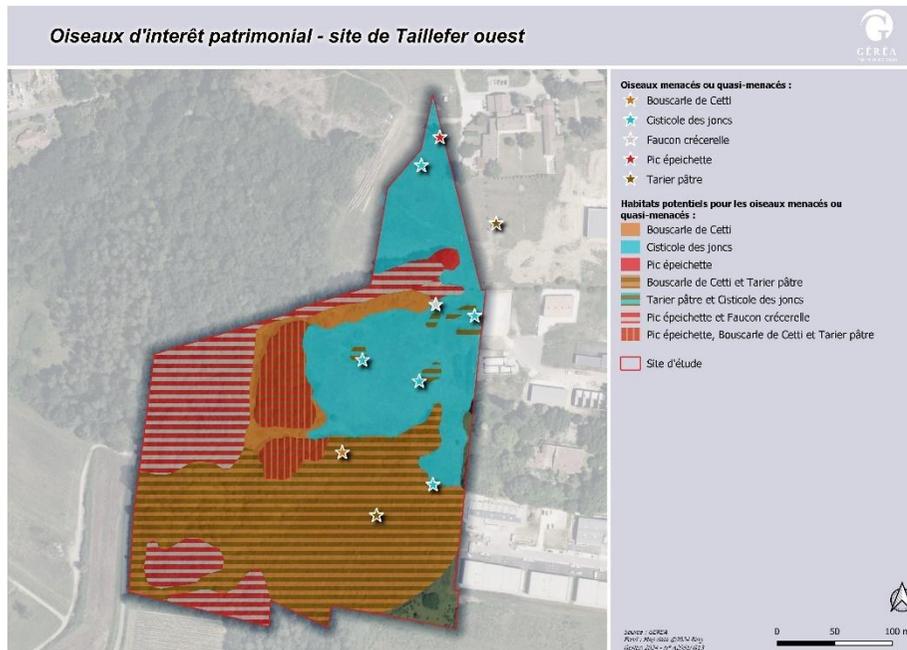
Pas de potentialités particulières pour la flore patrimoniale locale, le site est localement très fermé et assez homogène.

Flore/Habitats

Zone humide « potentielle »

Pédologie

Botanique



Faune

**Sensibilité écologique globale
(en l'état actuel des connaissances)**

Faible

Modéré

Forte

Commentaires :

Le site correspond à des fourrés arbustifs denses sur ronciers dans la moitié sud et à une chênaie-frênaie dans la moitié nord.

Extension zone d'activités – site « Taillefer ouest »

Pour les habitats, **quatre habitats à enjeu modéré** ont été recensés sur le site.
Pour la flore, aucun enjeu avéré ou potentiel ne ressort.

Diverses zones humides botaniques ont été recensées dans le site d'étude.

Les cinq sondages pédologiques effectués ont mis en évidence la présence d'une **vaste zone humide pédologique** sur le site (sols hydromorphes).

Pour la faune, l'enjeu est globalement **modéré à fort** et concerne notamment les espèces forestières notamment les mammifères (terrestres et/ou volants) et les oiseaux. La prairie peut également accueillir un cortège d'oiseaux menacés de milieux semi-ouverts à enjeu de conservation (menacés). La reproduction du Faucon crécerelle est suspectée au niveau de lisières ou des boisements alentours.

Préconisation (s) :

Repositionner l'extension envisagée de la zone d'activités.

Extension zone d'activités – Site « Taillefer est »

218

Description simplifiée :

Le site d'étude correspond à des prairies mésophiles utilisées en tant que terrains de foot et un boisement humide de feuillus bordant la Laurence.

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

Faune

Les mammifères :

- Aucun indice de présence de mammifères à enjeu n'a été relevé sur le site d'étude.
- Aucun arbre à présentant des caractéristiques favorables à l'accueil des chauves-souris

L'avifaune :

- Aucune espèce d'oiseau d'intérêt communautaire n'a été observée. Le site ne semble pas favorable à l'accueil d'oiseau à fort enjeu ;
- Aucune espèce menacée n'a été contactée ;
- Trois espèces communes, non menacées et protégées ont été observées sur le site : le Rougequeue noir (au niveau du stade), la Fauvette à tête noire et la Mésange bleue qui sont présentes au niveau de la ripisylve.

L'herpétofaune :

- Aucun reptile n'a été observé sur le site ;
- Aucun amphibien n'a été observé sur le site.

Les odonates : période de prospection non favorable.

Extension zone d'activités – Site « Taillefer est »

	<p>- Aucune espèce n'a été observée. Le site ne présente pas d'atout particulier pour l'accueil d'espèces patrimoniales de ce groupe.</p> <p><u>Les papillons de jour : période de prospection non favorable.</u></p> <p>- Aucune espèce protégée, d'intérêt communautaire et/ou menacée n'a été observée. Le site ne semble pas favorable à l'accueil de papillons patrimoniaux, notamment pour l'Azuré du Serpolet, le Cuivré des marais et le Damier de la Succise.</p> <p><u>Les insectes saproxylophages :</u></p> <p>- Aucune espèce n'a été observée. Le site ne présente pas d'atout particulier pour l'accueil des espèces à enjeu de conservation.</p> <p><u>Les espèces exotiques envahissantes :</u></p> <p>- Une espèce a été observé au niveau du cours d'eau : le Ragondin.</p>
Flore/Habitats	<p>- Aucune espèce végétale d'intérêt patrimonial (protégée, rare et/ou menacée) recensée lors de la prospection printanière. Flore commune et non menacée, largement répandue. Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux prairies mésophiles et terrains rudéralisés avec une diversité floristique assez pauvre compte tenu de l'homogénéité des milieux.</p> <p>- Pas d'espèce exotique envahissante à impact majeur en Nouvelle-Aquitaine répertoriée.</p> <p>- Habitats principaux présents :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le site est anthropisé avec des prairies mésophiles entretenues (terrains de foot) ou enfrichées ; • A l'extrémité est, se trouve le ruisseau la Laurence avec son aulnaie riveraine. <p>- Pas d'habitat d'intérêt communautaire.</p> <p>- Un habitat à enjeu a minima fort est présent dans le site d'étude, de par son rôle et ses sensibilités écologiques supérieures : l'aulnaie riveraine du ruisseau la Laurence.</p>
Zone humide : critère pédologique	<p>Trois sondages pédologiques ont été réalisés sur ce site (Sp01 à Sp03). Aucune zone humide pédologique n'a été définie.</p> <p>Il s'agit respectivement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • D'un Brunisol fluviatique limono-sableux à horizon rédoxique en profondeur, faiblement calcaire à partir de la mi-profondeur, avec éléments grossiers très rares au milieu du profil. Situé à proximité du cours d'eau mais nettement surélevé par rapport à celui-ci et certainement non inondable, l'hydromorphie n'est apparente qu'à partir de 90 cm de profondeur. La classe GEPPA associée est II, non caractéristique de zone humide ; • D'un Brunisol luviatique limono-sableux à limono-argileux, rédoxique, non calcaire, avec éléments grossiers très rares en profondeur. Une légère hydromorphie apparaît entre 50 et 75 cm de profondeur, et s'avère

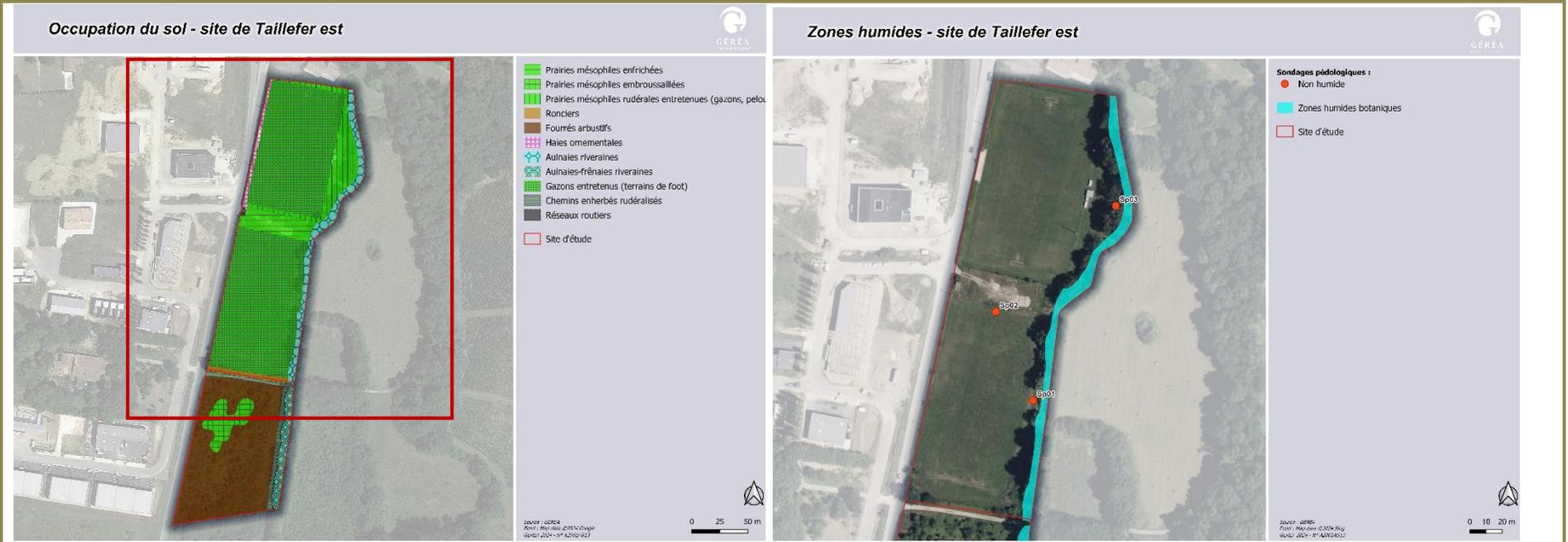
Extension zone d'activités – Site « Taillefer est »

tout aussi faible et diffuse plus en profondeur. La classe GEPPA correspondante est III, pour un solum non caractéristique de zone humide ;

- D'un Brunisol fluviatique, possiblement anthropisé à mi-profondeur (remblai calcaire ; solum non calcaire ailleurs sur le profil) limono-sableux, rédoxique, avec éléments grossiers très rares. La situation est identique au premier sondage, en bord surélevé du cours d'eau, avec une hydromorphie présente à moindre profondeur à partir de 58 cm. La classe GEPPA pour ce solum est également III et il est donc non caractéristique de zone humide également.

Zone humide :
critère botanique

Un type de végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté a été identifié sur le site d'étude : l'aulnaie riveraine du ruisseau la Laurence.



Occupation du sol et Zones humides

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels :

Faune

Les mammifères :

- Habitat favorable au Hérisson d'Europe (PN2) et de la Crossope à aquatique (PN2) au niveau de la ripisylve et/ou du cours d'eau.
- Habitat de transit favorable au Putois d'Europe (NT).

L'avifaune :

- Habitat favorable à la reproduction d'un oiseau protégé et menacé au niveau de la ripisylve : la Bouscarle de Cetti

Extension zone d'activités – Site « Taillefer est »

- Habitat favorable à la reproduction d'oiseaux communs au niveau de ripisylve.

L'herpétofaune :

- Les abords du cours d'eau pourraient accueillir des reptiles : Couleuvre vipérine (PN2, VU), Couleuvre helvétique (PN2, NT) et d'autre espèces plus communes le lézard à deux raies, lézard des murailles.

Les odonates :

- Aucun enjeu potentiel à signaler.

Les papillons de jour :

- Aucun enjeu potentiel à signaler.

Les insectes saproxylophages :

- Aucun enjeu potentiel à signaler.

Bonne potentialité au niveau de la ripisylve pour la flore patrimoniale (protégée, rare et/ou menacée) des bords de cours d'eau tels que le Butome en ombelle (*Butomus umbellatus*) et la Valériane à feuilles de sureau (*Valeriana excelsa*) : enjeux modérés à assez fort.

Flore/Habitats

Zone humide « potentielle »

Pédologique

Botanique



Faune

Extension zone d'activités – Site « Taillefer est »

Sensibilité écologique globale
(en l'état actuel des connaissances)Faible
(reste du site)

Modéré

TOUTE
(au niveau de la
ripisylve)**Commentaires :**

Le site, qui est anthropisé, correspond à des prairies mésophiles entretenues (terrains de foot) ou enfrichées. A l'extrémité est, se trouve le ruisseau la Laurence et sa ripisylve.

Pour les habitats, **un habitat à enjeu fort** a été recensé sur le site, correspondant à la ripisylve de la Laurence.

Pour la flore, aucun enjeu avéré ne ressort.

Enjeu potentiel au niveau de la ripisylve pour la flore patrimoniale (protégée, rare et/ou menacée) typiques des bords de cours d'eau tels que le Butome en ombelle (*Butomus umbellatus*) et la Valériane à feuilles de sureau (*Valeriana excelsa*) : enjeux modérés à assez fort.

Une zone humide botanique a été recensée dans le site d'étude (ripisylve). Aucune zone humide n'a été délimitée selon le critère pédologique.

Pour la faune, l'enjeu se cantonne principalement au niveau au cours d'eau avec sa ripisylve concernant certains taxons, : les mammifères, oiseaux communs et les reptiles.

Préconisation (s) :

Conservation de la ripisylve de la Laurence et des abords du cours d'eau pouvant notamment accueillir certaines espèces patrimoniales protégées ou non, corridor de déplacement local important.

Emplacement réservé station d'épuration – Sud Taillefer est

223

Description simplifiée :

Le site d'étude correspond à une prairie méso-phile, des fourrés et un boisement humide de feuillus.

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

Faune

Les mammifères :

- Aucun indice de présence n'a été relevé sur le site d'étude.

L'avifaune :

- Aucune espèce d'oiseau d'intérêt communautaire n'a été observée. Le site n'est pas favorable à l'accueil d'oiseau à fort enjeu ;

- Une espèce protégée et menacée a été observée : la Bouscarle de Cetti ;

- Trois espèces communes ont été contactées : Hypolaïs polyglotte, Merle noir et le Pouillot véloce.

L'herpétofaune :

- Aucun reptile n'a été observé sur le site ;

- Aucun amphibien n'a été observé sur le site.

Les odonates :

- Aucune espèce n'a été observée. Le site ne présente pas d'atout particulier pour l'accueil d'espèces patrimoniales de ce groupe.

Emplacement réservé station d'épuration – Sud Taillefer est

	<p><u>Les papillons de jour :</u></p> <p>- Aucune espèce protégée, d'intérêt communautaire et/ou menacée n'a été observée. Le site ne semble pas favorable à l'accueil de papillons patrimoniaux, notamment l'Azuré du Serpolet, le Cuivré des marais et le Damier de la Succise.</p> <p><u>Les insectes saproxylophages :</u></p> <p>- Aucune espèce n'a été observée. Le site ne présente pas d'atout particulier pour l'accueil des espèces à enjeu de conservation.</p> <p><u>Les espèces exotiques envahissantes :</u></p> <p>- La présence d'un mammifère est notée au niveau de cours d'eau : le Ragondin.</p>
Flore/Habitats	<p>- Aucune espèce végétale d'intérêt patrimonial (protégée, rare et/ou menacée) recensée lors de la prospection printanière. Flore commune et non menacée, largement répandue. Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux prairies mésophiles et fourrés arbustifs.</p> <p>- Pas d'espèce exotique envahissante à impact majeur en Nouvelle-Aquitaine répertoriée.</p> <p>- Habitats principaux présents :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La majorité du site est recouverte par des fourrés et rejets arbustifs de frênes, prunelliers, saules roux, cornouillers, ... ; • Une prairie mésophile enrichie commence à se refermer par le développement de ronciers ; • A l'extrémité est, se trouve le ruisseau la Laurence avec son aulnaie-frênaie riveraine. <p>- Pas d'habitat d'intérêt communautaire.</p> <p>- Un habitat à enjeu a minima fort est présent dans le site d'étude, de par son rôle et ses sensibilités écologiques supérieures : l'aulnaie-frênaie riveraine du ruisseau la Laurence.</p>
Zone humide : critère pédologique	<p>Deux sondages pédologiques ont été réalisés sur ce site (Sp04 à Sp05). Aucune zone humide pédologique n'a été définie.</p> <p>Il s'agit respectivement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • D'un Néoluvisol limoneux à limono-argileux, rédoxique, non calcaire, sans éléments grossiers. L'hydromorphie débute faiblement autour de 60 cm de profondeur, s'accroissant pour atteindre environ 25-30 % au bout du profil. La classe GEPPA associée est également III et le solum présent n'est donc pas caractéristique de zone humide ; <p>Enfin, le plus en amont et en bordure surélevée du cours d'eau, d'un Fluviosol brunifié anthropisé en subsurface (remblai calcaire entre 20 et 45 cm de profondeur ; non calcaire sur le reste du profil) limoneux à argileux, rédoxique, à horizon réductique en profondeur, sans éléments grossiers. Les traces d'hydromorphie commencent à hauteur de 5 % à 52 cm de profondeur, se prolongent et s'intensifient nettement en</p>

Emplacement réservé station d'épuration – Sud Taillefer est

profondeur jusqu'au bout du profil, avec un horizon réductique en profondeur à partir de 60-65 cm de profondeur (transition entre 75 et 85 cm de profondeur). Ce solum est proche d'être en zone humide (limite externe), avec comme classe GEPPA associée IIIc.

Zone humide :
critère botanique

Un type de végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté a été identifié sur le site d'étude : **l'aulnaie riveraine du ruisseau la Laurence.**



Occupation du sol et Zones humides

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels :

Faune

Les mammifères :

- Habitat favorable à la Genette commune (espèce bénéficiant d'une protection intégrale mais non menacée) au niveau des fourrés et au **Crossope aquatique** le long de la Laurence (espèce quasi-menacée en Aquitaine et bénéficiant d'une protection intégrale) ;

L'avifaune :

- Habitat favorable potentiellement à la reproduction de la **Bouscarle de Cetti** (quasi menacée, protégée)
- Habitat favorable aux passereaux communs mais protégés.

L'herpétofaune :

- Habitat favorable pour certains reptiles protégés : **Couleuvre vipérine** (dont les individus et l'habitat sont protégés, vulnérable) ainsi que, d'enjeu beaucoup plus faibles car protégées mais non menacées, la Couleuvre verte et jaune, le Lézard à deux raies et le Lézard des murailles.

Emplacement réservé station d'épuration – Sud Taillefer est

Flore/Habitats

Les odonates :

- Aucun enjeu potentiel à signaler.

Les papillons de jour :

- Aucun enjeu potentiel à signaler.

Les insectes saproxylophages :

- Aucun enjeu potentiel à signaler.

Bonne potentialité au niveau de la ripisylve pour la flore patrimoniale (protégée, rare et/ou menacée) des bords de cours d'eau tels que le Butome en ombelle (*Butomus umbellatus*) et la Valériane à feuilles de sureau (*Valeriana excelsa*) : enjeux modérés à assez fort.

Zone humide « potentielle »

Pédologie

Botanique



Faune

**Sensibilité écologique globale
(en l'état actuel des connaissances)**

**Faible
(reste du site)**

Modéré

**Forte
(au niveau de la
ripisylve)**

Emplacement réservé station d'épuration – Sud Taillefer est

Commentaires :

Le site est principalement recouvert par des fourrés et rejets arbustifs. Une prairie mésophile enfrichée est présente dans la partie nord du site. A l'extrémité est, se trouve le ruisseau la Laurence et sa ripisylve.

Pour les habitats, **un habitat à enjeu fort** a été recensé sur le site.

Pour la flore, aucun enjeu avéré ne ressort.

Enjeu potentiel au niveau de la ripisylve pour la flore patrimoniale (protégée, rare et/ou menacée) typiques des bords de cours d'eau tels que le Butome en ombelle (*Butomus umbellatus*) et la Valériane à feuilles de sureau (*Valeriana excelsa*) : enjeux modérés à assez fort.

Une zone humide botanique a été recensée dans le site d'étude. **Aucune zone humide n'a été délimitée selon le critère pédologique.**

Pour la faune, l'enjeu concerne principalement les mammifères, les oiseaux et les reptiles associées aux boisements frais à humides et aux cours d'eau.

Préconisation (s) :

Conservation de la ripisylve de la Laurence et des abords du cours d'eau pouvant notamment accueillir certaines espèces patrimoniales protégées ou non.

Dent creuse au cœur de l'enveloppe urbaine (aujourd'hui en zone N) – Jauquet**Description simplifiée :**

Le site d'étude correspond à une prairie fraîche.

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

Faune

Les mammifères :

- Aucun indice de présence n'a été relevé sur le site d'étude.

L'avifaune :

- Une espèce d'oiseau d'intérêt communautaire a été observée en vol au-dessus de l'aire d'étude : le Milan noir (inscrit à l'annexe I de la Directive Oiseaux). Le site n'est pas favorable à la reproduction cette espèce.

- Une espèce protégée et menacée a été observée en limite du site d'étude : le Verdier d'Europe (protégé et vulnérable) ;

- Cinq espèces communes ont été observées : Moineau domestique, Tourterelle turque, Etourneau sansonnet, Rougequeue à front blanc, Hypolaïs polyglotte.

L'herpétofaune :

- Aucun reptile n'a été observé sur le site ;

- Aucun amphibien n'a été observé sur le site.

Les odonates :



Dent creuse au cœur de l'enveloppe urbaine (aujourd'hui en zone N) – Jauquet

	<p>- Une espèce bénéficiant d'une protection partielle a été observée au niveau de prairie et sur le cœur du site à la limite extérieure du site : l'Agrion de mercure (vulnérable et bénéficiant d'une protection partielle, individus protégés) ;</p> <p><u>Les papillons de jour :</u></p> <p>- Aucune espèce protégée, d'intérêt communautaire et/ou menacée n'a été observée. Le site ne semble pas favorable à l'accueil de papillons patrimoniaux, notamment l'Azuré du Serpolet, le Cuivré des marais et le Damier de la Succise.</p> <p><u>Les insectes saproxylophages :</u></p> <p>- Aucune espèce n'a été observée. Le site ne présente pas d'atout particulier pour l'accueil des espèces à enjeu de conservation.</p> <p><u>Les espèces exotiques envahissantes :</u></p> <p>- Aucune espèce n'a été observée.</p>
Flore/Habitats	<p>- Aucune espèce végétale d'intérêt patrimonial (protégée, rare et/ou menacée) recensée lors de la prospection printanière. Flore commune et non menacée, largement répandue. Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux prairies fraîches.</p> <p>- Une espèce exotique envahissante à impact majeur en Nouvelle-Aquitaine a été répertoriée sur le site : le Galéga officinal (<i>Galega officinalis</i>).</p> <p>- Habitats principaux présents :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le site correspond à une prairie fraîche traversée par un fossé et avec une partie plus humide où des joncs se développent. <p>- Pas d'habitat d'intérêt communautaire.</p> <p>- Un habitat à enjeu a minima modéré est présent dans le site d'étude, de par son rôle et ses sensibilités écologiques supérieures : la prairie humide à joncs.</p>
Zone humide : critère pédologique	Non étudié
Zone humide : critère botanique	Un type de végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté a été identifié sur le site d'étude : une prairie humide à joncs.

Dent creuse au cœur de l'enveloppe urbaine (aujourd'hui en zone N) – Jauquet

Occupation du sol - site de Jauquet



Zones humides - site de Jauquet



Occupation du sol et Zones humides

Dent creuse au cœur de l'enveloppe urbaine (aujourd'hui en zone N) – Jauquet**Flore exotique envahissante - site de Jauquet****Flore exotique envahissante****Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels :**Les mammifères :

- Habitat favorable pour le Hérisson d'Europe (espèce dont les individus et les habitats sont protégés) sur les marges du site, espèce commune et intégralement protégée.

L'avifaune :

- Habitat favorable pour la reproduction du Verdier d'Europe (protégé et vulnérable) au niveau des éléments arborés ;

L'herpétofaune :

- Trois espèces de reptiles intégralement protégées (article 2) et inscrites à l'annexe IV de la Directive Habitat-Faune-Flore : le Lézard des murailles, la Couleuvre helvétique et la Couleuvre verte et jaune.

Faune

Les odonates :

- Habitat de repos et d'alimentation de l'Agrion de mercure ;

Les papillons de jour :

- Aucun enjeu potentiel à signaler.

Dent creuse au cœur de l'enveloppe urbaine (aujourd'hui en zone N) – Jauquet

Flore/Habitats

Zone humide « potentielle »

Les insectes saproxylophages :

- Aucun enjeu potentiel à signaler.

Pas de potentialités particulières pour la flore patrimoniale locale, le site est très homogène.

Pédologique

Botanique



Faune

Sensibilité écologique globale
(en l'état actuel des connaissances)

Faible

Modéré

Forte

Commentaires :

Le site correspond à une prairie fraîche de fauche, traversée par un fossé et avec au centre une partie plus humide où des joncs se développent.

Pour les habitats, **un habitat à enjeu modéré** a été recensés sur le site.

Pour la flore, aucun enjeu avéré ou potentiel ne ressort.

Une zone humide botanique a été recensée dans le site d'étude.

Dent creuse au cœur de l'enveloppe urbaine (aujourd'hui en zone N) – Jauquet

Le site semble potentiellement favorable à la présence de zones humides selon le critère pédologique.

Pour la faune, l'enjeu peut être considéré comme modéré. On retrouve des secteurs favorables à la reproduction du avec le Verdier d'Europe (observé), notamment sur les marges du site (éléments abordés). Nous avons observé l'Agrion de mercure qui stationne au niveau de la prairie humide (repos, alimentation) mais qui, normalement, devrait reproduire au niveau du cours d'eau. De plus, on suspecte la présence du Hérisson d'Europe (sur les marges) et de reptiles protégés mais communs : Lézard des murailles et de la couleuvre verte et jaune.

Préconisation (s) :

Au regard de son positionnement géographique et des sensibilités identifiées, la conservation de cette parcelle en zone naturelle est préconisée.