

Envoyé en préfecture le 04/07/2025

Reçu en préfecture le 04/07/2025

Publié le

ID : 033-213302938-20250703-DEL2025\_27-DE

S<sup>2</sup>LO



**MONTUSSAN**

# Plan Local d'Urbanisme



## 2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

PLU approuvé en conseil municipal le 3 juillet 2025

**Juin 2025**

Cabinet NOEL-COURTEY – GERA – S. FONTAINE

Envoyé en préfecture le 04/07/2025

Reçu en préfecture le 04/07/2025

Publié le



ID : 033-213302938-20250703-DEL2025\_27-DE

# SOMMAIRE

Envoyé en préfecture le 04/07/2025

Reçu en préfecture le 04/07/2025

Publié le

S<sup>2</sup>LO

et du végétal au sein des  
ID : 033-213302938-20250703-DEL2025\_27-DE

## INTRODUCTION \_\_\_\_\_ 5

### I. Préserver les espaces naturels sensibles et les ressources et réduire la vulnérabilité des habitants face aux risques \_\_\_\_\_ 6

#### I.1. Assurer une gestion raisonnée de la ressource en eau \_\_\_\_\_ 6

- L'alimentation en eau potable \_\_\_\_\_ 6
- La qualité des eaux superficielles \_\_\_\_\_ 6

#### I.2. Pérenniser les conditions de maintien de la biodiversité \_\_\_\_\_ 7

- Préserver les continuités écologiques \_\_\_\_\_ 7
- Assurer la pérennité des zones humides \_\_\_\_\_ 7

#### Carte - Préservation des espaces naturels sensibles et des ressources \_\_\_\_\_ 8

#### I.3. Réduire la vulnérabilité des habitants face aux risques \_\_\_\_\_ 9

- Intégrer les risques inondation et ruissellement des eaux pluviales \_\_\_\_\_ 9
- Prendre en compte le risque mouvements de terrain \_\_\_\_\_ 9
- Se prémunir des risques technologiques et industriels et veiller à la prise en compte des nuisances sonores \_\_\_\_\_ 9

#### Carte - Réduire la vulnérabilité des habitants aux risques \_\_\_\_\_ 10

### II. Garantir la préservation du cadre de vie en protégeant et en valorisant les paysages \_\_\_\_\_ 11

#### II.1. Préserver les caractéristiques et structures paysagères participant à la qualité du cadre de vie \_\_\_\_\_ 11

- Définir des limites à l'urbanisation qui permettent de pérenniser les paysages de collines et plateau \_\_\_\_\_ 11
- Préserver les paysages de vallons \_\_\_\_\_ 11
- Préserver les effets de fenêtres paysagères et points de vue \_\_\_\_\_ 11
- Intégrer les nouvelles constructions au contexte paysager \_\_\_\_\_ 12

- Préserver et valoriser la place de l'eau et du végétal au sein des espaces bâtis \_\_\_\_\_ 12

#### II.2. Préserver le patrimoine \_\_\_\_\_ 12

#### Carte - Garantir la préservation du cadre de vie en protégeant et en valorisant les paysages et le patrimoine \_\_\_\_\_ 13

### III. Maitriser l'attractivité résidentielle du territoire \_\_\_\_\_ 14

#### III.1. Traduire un projet de développement mesuré \_\_\_\_\_ 14

#### III.2. Développer une offre d'habitat cohérente avec les objectifs d'accueil de la population \_\_\_\_\_ 14

- Prendre en compte les besoins en logements nécessaires au maintien de la population actuelle (calcul du « point d'équilibre ») \_\_\_\_\_ 14
- Etablir les besoins en logements liés à l'accueil de nouveaux ménages \_\_\_\_\_ 15
- Approcher le besoin global en logements et en foncier \_\_\_\_\_ 15

#### III.3. Tendre vers une production diversifiée de logements et un équilibre social de l'habitat \_\_\_\_\_ 15

- Poursuivre l'amélioration du parc de logements, levier majeur de la transition énergétique du territoire \_\_\_\_\_ 15
- Diversifier les produits logements \_\_\_\_\_ 15
- Poursuivre une politique au service de la mixité sociale \_\_\_\_\_ 16
- Anticiper les besoins en direction des seniors \_\_\_\_\_ 16
- Poursuivre une politique d'équipements et services à la population \_\_\_\_\_ 16

### IV. Favoriser un développement urbain respectueux du cadre de vie \_\_\_\_\_ 17

#### IV.1. Encadrer le développement urbain \_\_\_\_\_ 17

- Des orientations adaptées aux différents secteurs bâtis \_\_\_\_\_ 17
- Une attention portée à la densification du tissu bâti \_\_\_\_\_ 17
- Une bonne organisation des développements futurs \_\_\_\_\_ 17

## **IV.2. Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain \_\_\_\_\_ 18**

- Réduire la consommation foncière au titre de l'habitat \_\_\_\_\_ 18
- Optimiser la consommation foncière au titre des activités et des équipements \_\_\_\_\_ 18
- Prendre en compte dans le cadre du PLU l'objectif de réduction du rythme de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, préconisé par la loi "Climat et résilience" \_\_\_\_\_ 19

## **Carte - Favoriser un développement urbain respectueux du cadre de vie \_\_\_\_\_ 20**

## **V. Conforter les atouts économiques du territoire \_\_\_\_\_ 21**

### **V.1. Garantir la pérennité des activités agricoles et viticoles \_\_\_\_\_ 21**

### **V.2. Valoriser l'économie résidentielle de la commune \_\_\_\_\_ 21**

- Poursuivre l'accueil d'activités sur le territoire communal et disposer pour ce faire d'un foncier économique complémentaire \_\_\_\_\_ 21
- Assurer une bonne interface entre zones d'activités et habitat. \_\_\_\_\_ 22
- Conforter la vocation commerciale et de services du bourg \_\_\_\_\_ 22
- Promouvoir le développement des communications numériques \_\_\_\_\_ 22

## **Carte - Conforter les atouts économiques du territoire \_\_\_\_\_ 23**

## **VI. Promouvoir un rééquilibrage en faveur des modes de déplacements alternatifs à la voiture \_\_\_\_\_ 24**

### **VI.1. Développer l'usage des transports collectifs et de l'intermodalité \_\_\_\_\_ 24**

### **VI.2. Pacifier les déplacements et développer les déplacements doux \_\_\_\_\_ 24**

## INTRODUCTION

**L'article L.151-5 du code de l'urbanisme** précise le contenu du *Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)* du PLU :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

[...]

Le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

[...] ».

## I. Préserver les espaces naturels sensibles et les ressources et réduire la vulnérabilité des habitants face aux risques

Les espaces naturels ancrés notamment autour du réseau hydrographique et des espaces agricoles et forestiers constituent une charpente structurante indispensable au développement du territoire. Ils assurent de multiples fonctions :

- Une fonction écologique en accueillant une faune et une flore riches et diversifiées ;
- Une fonction environnementale en constituant un puits de carbone et participant ainsi à la lutte contre le réchauffement climatique, en limitant l'érosion des terres, en permettant l'expansion des crues ;
- Une fonction économique au travers des activités agricoles ;
- Et enfin une fonction sociale et paysagère, qui fait toute la qualité du cadre de vie du territoire.

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.

L'objectif dans le cadre du PLU est de maintenir les qualités attractives et fonctionnelles du territoire, tout en assurant les besoins d'accueil résidentiel et de développement économique.

Pour cela, il convient de 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.

### I.1. Assurer une gestion raisonnée de la ressource en eau

#### L'alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable de la commune est actuellement assurée par l'intermédiaire de 3 forages du SIAEP de Carbon Blanc puisant dans l'Eocène Centre déficitaire **présentant d'importantes tensions en matière de prélèvements** (aucun forage n'étant présent sur le territoire ni aucun périmètre de protection associée).

La gestion optimale de la ressource en eau se traduit selon les axes suivants :

- ✚ Minimiser les extensions des réseaux et améliorer leurs performances pour éviter le gaspillage de l'eau potable ;
- ✚ Projeter un développement urbain compatible avec la ressource en eau potable disponible à l'échelle du SIAEP Carbon Blanc (ressources de substitution à évaluer à court et moyen terme) ;
- ✚ Organiser une maîtrise de la consommation en eau.

#### La qualité des eaux superficielles

La gestion de la ressource en eau passe aussi par la **maîtrise du recueil et du traitement des effluents urbains et des eaux de ruissellement**.

La conservation, voire la reconquête, de l'excellence de la qualité de l'eau superficielle et des milieux aquatiques nécessite :

- ✚ D'éviter un développement dans les secteurs présentant un aléa ruissellement maximal ;
- ✚ De pérenniser le renforcement des capacités d'assainissement collectif de la commune. Pour ce faire, un emplacement réservé sera matérialisé en vue de l'accueil de la future station d'épuration ;
- ✚ De veiller à l'aptitude des sols à l'assainissement individuel au sein de chaque zone urbaine délimitée non desservie par l'assainissement

collectif et de poursuivre l'amélioration des conditions d'assainissement autonome ;

- ✚ De préserver le réseau hydrographique et les ripisylves associées via l'utilisation de dispositions réglementaires spécifiques (article L.151-23).

## I.2. Pérenniser les conditions de maintien de la biodiversité

### ➡ Préserver les continuités écologiques

Montussan n'est valorisé par aucun zonage de protection ou d'inventaire du patrimoine naturel. Toutefois, le réseau hydrographique (ruisseau de la Laurence en premier lieu) et ses milieux naturels riverains constituent, aux échelles régionale et intercommunale un **support de biodiversité à préserver**. L'analyse communale a confirmé l'intérêt de ces milieux peu fragmentés pour le maintien et le déplacement de la biodiversité.

La commune, consciente des enjeux de préservation de la biodiversité, prendra les mesures nécessaires à la conservation des habitats, habitats d'espèces et espèces d'intérêt patrimonial ainsi que des composantes du réseau écologique présents sur le territoire.

#### Orientations du PLU :

- ✚ **Préserver et valoriser les abords de cours d'eau, leur ripisylve et les milieux potentiellement humides adjacents. Des dispositions spécifiques (article L.151-23) permettant la protection de ces milieux naturels sensibles seront privilégiées dans le cadre du PLU ;**
- ✚ **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. L'outil Espace Boisé Classé sera privilégié à cet effet.**

Envoyé en préfecture le 04/07/2025

Reçu en préfecture le 04/07/2025

Publié le

ID : 033-213302938-20250703-DEL2025\_27-DE

S<sup>2</sup>LO

### ➡ Assurer la pérennité des zones humides

Malgré les efforts engagés, la surface et la fonctionnalité des zones humides continuent à diminuer à l'échelon national et régional.

Sur le territoire de la commune les zones humides présentes sont en relation fonctionnelle directe avec le chevelu hydrographique qui parcourt le territoire.

#### Orientations du PLU :

- ✚ **Le principe qui guidera les réflexions en matière 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.**

## 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
-  Eviter un développement dans les secteurs présentant un aléa ruissellement maximal
-  Prendre en compte les continuités écologiques dans les orientations de développement urbain
-  Préserver et valoriser les espaces boisés au sein ou au contact de l'enveloppe urbaine

### I.3. Réduire la vulnérabilité des habitants face aux risques

#### Intégrer les risques inondation et ruissellement des eaux pluviales

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.

**Le PLU veillera à la protection des biens et des personnes** en lien avec les risques inondation par débordement de cours d'eau et ruissellement des eaux pluviales **via les axes suivants** :

- ✚ 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 des eaux pluviales 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 (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 boue.

#### Prendre en compte le risque mouvements de terrain

Plusieurs zones du territoire présentent une sensibilité particulière aux mouvements de terrain (aléa retrait-gonflement des argiles et cavité souterraine)

**Il s'agira donc de prendre en compte au sein du PLU les secteurs de sensibilités en veillant à :**

- ✚ Éviter un développement urbain dans les zones à risque fort de mouvement de terrain (fortes pentes, zones ...)
- ✚ Préserver les éléments paysagers participant à la lutte contre l'érosion des sols (haies, alignements arborés, bosquets, boisements de feuillus, murets, bandes enherbées ...) : utilisation de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, Espaces Boisés Classés, ...

#### Se prémunir des risques technologiques et industriels et veiller à la prise en compte des nuisances sonores

Le territoire communal ne présente pas d'enjeu fort lié aux risques technologiques et industriels, seule la présence de la RN 89 au Sud-Est du territoire est à prendre en considération. Cet axe, utilisé pour le cheminement de matières dangereuses, constitue par ailleurs une source importante de nuisances sonores.

- ✚ Une attention particulière sera portée aux conditions de développement urbain dans ce secteur.

## Carte - 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

## II. Garantir la préservation du cadre de vie en protégeant et en valorisant les paysages

### II.1. Préserver les caractéristiques et structures paysagères participant à la qualité du cadre de vie

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

Les objectifs de qualité paysagère (OQP) permettent ainsi de viser des principes d'équilibre entre préservation, aménagement et développement, en définissant le socle et le cadre de futurs projets d'aménagement et de développement de qualité, visant une démarche de cohérence d'ensemble et de développement durable. Les OQP permettront ainsi d'accompagner les mutations en cours tout en préservant « l'intangible », c'est-à-dire les valeurs paysagères et culturelles de la commune.

Ainsi, les OQP définis participent de la qualité de vie et du bien-être des populations, dans les espaces remarquables comme dans ceux du quotidien.

#### ➤ Définir des limites à l'urbanisation qui permettent de pérenniser les paysages de collines et plateau

*La commune dispose sur sa partie Nord-Ouest, de secteurs de collines viticoles et boisées particulièrement qualitatives, ainsi que sur sa partie nord, d'un plateau où alternent parcelles cultivées et zones boisées.*

Face à la pression urbaine de la métropole bordelaise et à des phénomènes d'extensions urbaines linéaires en accroche avec les voies de circulations, il convient de :

- **Garantir la préservation des grands ensembles de collines via des zonages naturels ou agricoles ;**
- **Maintenir les grandes coupures à l'urbanisation en stoppant l'urbanisation linéaire, via la mise en place de zonages urbains au plus près des constructions existantes, sans possibilité d'extensions urbaines linéaires.**
- **Préserver les grands boisements structurants des collines, via des zonages naturels ou agricoles et la mise en place d'outils réglementaires de protection (article L.151-19 et/ou Espaces Boisés Classés).**

#### ➤ Préserver les paysages de vallons

Montussan est également traversée par plusieurs cours d'eau qui forment une trame de vallons prairiaux et boisés participant à l'armature paysagère du territoire communal.

#### Orientations du PLU :

- **Garantir la préservation des paysages de vallons en maintenant leur cohérence d'ensemble et les effets de continuité de ces composantes de l'armature paysagère de la commune, via la définition de zonages naturels ou agricoles adaptés ;**
- **Pérenniser la trame arborée des cours d'eau et le maillage de haies via la mise en place d'outils réglementaires de protection (article L.151-19 et/ou Espaces Boisés Classés).**

#### ➤ Préserver les effets de fenêtres paysagères et points de vue

Il existe 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, qui participent de la qualité paysagère d'ensemble du bourg.

**Orientation du PLU :**

- **Préserver de toute urbanisation ces points de vue afin de conserver une lisibilité des paysages de la commune et des profondeurs de champs visuel particulièrement significatifs pour la qualité du cadre de vie sur la commune.**

### ➤ Intégrer les nouvelles constructions au contexte paysager

Dans un contexte de développement urbain pavillonnaire, l'intégration paysagère des constructions nouvelles (et des constructions existantes) est un enjeu important pour la qualité paysagère d'ensemble de la commune.

Il s'agira notamment de porter une attention vigilante au respect de la végétation existante, au traitement qualitatif et végétalisé des limites parcellaires ou encore à la gestion de l'interface entre les quartiers existants et les nouveaux quartiers, via des opérations de végétalisation et d'aménagement (espaces publics, continuités piétonnes, aires de jeux, etc.).

Pour cela, il s'agira de ne pas considérer l'approche paysagère comme une démarche de dissimulation des zones bâties mais plutôt d'intégration des nouveaux quartiers et constructions nouvelles à une trame végétalisée et arborée à l'échelle de la commune et au-delà.

**Orientation du PLU :**

- **Veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions dans le contexte paysager proche et éloigné, en tenant compte des spécificités paysagères, naturelles, urbaines et agricoles du territoire**

### ➤ Préserver et valoriser la place de l'eau et du végétal au sein des espaces bâtis

Compte tenu de l'omniprésence de l'eau sur le territoire et y compris dans la trame bâtie, il y a sur Montussan un enjeu fort de valorisation des espaces relevant du domaine de l'eau, ainsi que des espaces végétalisés et arborés, afin de les qualifier comme des composantes essentielles du cadre de vie et du bien-être des habitants, au sein des tissus habités.

Il conviendra également de veiller à ce que ces espaces forment une **trame d'espaces aménagés et végétalisés** aux autres et qui structurent un maillage d'espaces, en partie supports à des usages récréatifs et aux déplacements quotidiens pour les habitants.

**Orientations du PLU :**

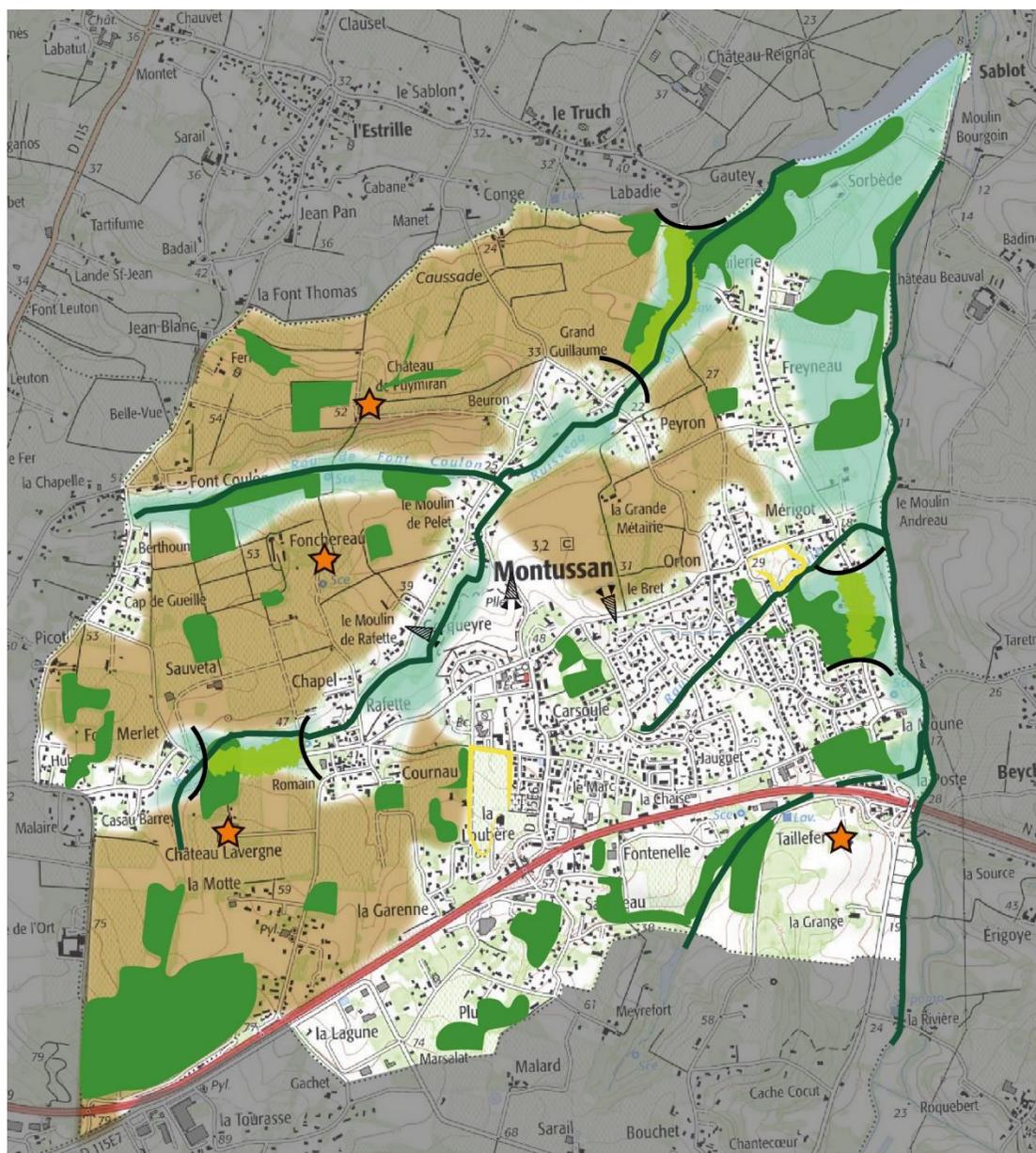
- **Préserver les trames éco-paysagères existantes au sein des quartiers habités, telles que les talus arborés ou les ripisylves des cours d'eau via la mise en place de zonages naturels adaptés et/ou d'outils réglementaires de protection (article L.151-19 et/ou Espaces Boisés Classés).**
- **Préservation des motifs paysagers participant au caractère champêtre du bourg : ripisylve des cours d'eau, talus arborés, trottoirs enherbés, via la mise en place d'outils réglementaires de protection (article L.151-19 et/ou Espaces Boisés Classés).**
- **Qualifier les espaces de gestion des eaux pluviales en espaces publics paysagers de type « jardins de pluie », au travers de la possibilité de mise en place d'une OAP Paysage sur le bourg à cette fin.**

## II.2. Préserver le patrimoine

Le territoire présente des ensembles et bâtiments patrimoniaux de caractère, qu'il s'agisse de châteaux viticoles (et parc associé), de maisons girondines, de maisons rurales et dépendances, de petit patrimoine rural ou religieux.

- **Dans le cadre du PLU, l'opportunité de dispositions spécifiques (article L.151-19), permettant une protection des éléments de patrimoine bâti ou végétal identifiés, sera examinée.**
- **Concernant les constructions existantes présentant un caractère patrimonial, le règlement d'urbanisme intégrera des dispositions permettant d'encadrer les travaux de rénovation/ réhabilitation/ extension adaptées au caractère et à l'architecture de ces mêmes constructions.**

# 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
-  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)

### III. Maîtriser l'attractivité résidentielle du territoire

#### III.1. Traduire un projet de développement mesuré

Le territoire a connu une croissance continue depuis 40 ans.

**La commune a examiné trois projections présentant des rythmes de développement différents :**

- une hypothèse basse, en forte rupture avec les évolutions enregistrées depuis 30 ans (variation annuelle moyenne de la population l'ordre de 2,6%/an) ; hypothèse basse que l'on pourrait situer à 1%/an.

- une hypothèse de croissance forte, de l'ordre de 3%/an, dans la continuité de la période 2008-2013, enregistrée au dernier Insee (en date du 1er Janvier 2022, valeur de référence 2019).

- une hypothèse de croissance beaucoup moins soutenue, qui poursuit la tendance amorcée sur la dernière période Insee (variation annuelle moyenne de la population l'ordre de +1,8%/an) et la confirme. Cette hypothèse pourrait se situer aux environs de +1,5%/an ;

**L'hypothèse modérée s'appuie ainsi sur une tendance observée de ralentissement de la croissance depuis 2013.**

En outre, les disponibilités foncières ne sont plus aussi importantes (notamment les grandes unités foncières d'un seul tenant) et les élus souhaitent conserver un cadre de vie de qualité en évitant une surdensification.

**Une croissance de +1,5%/an traduit néanmoins une volonté d'accueil en phase avec l'attractivité communale.**

- ✚ **Opter pour une hypothèse visant à maintenir l'attractivité du territoire, tout en conservant une évolution maîtrisée au sein de l'enveloppe urbaine existante.**

- ✚ **L'hypothèse modérée correspond à ce choix. Elle conduit à une population à horizon 2034 de 4 200 habitants.**

#### III.2. Développer une offre d'habitat cohérente avec les objectifs d'accueil de la population

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

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

Il s'agit de prendre en compte le besoin en logements lié au desserrement des ménages (réduction de la taille des ménages liée aux phénomènes de décohabitation, au vieillissement de la population ...), au renouvellement du parc (remplacement des logements désaffectés).

##### Le desserrement des ménages

A Montussan, le nombre moyen de personnes par ménage n'a cessé de diminuer depuis 30 ans, passant de 3,1 en 1990 à 2,43 en 2017 (Insee 2020). Mais il reste au-dessus de la moyenne nationale et départementale. Au regard des évolutions récentes et de la composition du parc de logements, on peut estimer que la moyenne va continuer à baisser légèrement.

- ✚ **Il est retenu une valeur de 2,35 occupants par logement à échéance du PLU.**

##### Le renouvellement du parc

Ce facteur résulte d'un double phénomène complexe de création et/ou de disparition de logements sans nouvelles constructions.

- ✚ **Le renouvellement du parc est établi sur la base d'un taux de + 0,14%/an.**

## La variation du parc de logements vacants

La part de logements vacants sur la commune (6%) n'apparaît pas comme problématique ; on estime qu'autour de 5%, la vacance est structurelle, permettant la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements.

Bien qu'il faille rester vigilant (la vacance a augmenté ces dernières années), le territoire étant attractif, il est attendu que la vacance restera continûment limitée.

- ✚ Il n'a pas été retenu de variation de logements pour ce segment.

### ➡ Etablir les besoins en logements liés à l'accueil de nouveaux ménages

Sur la base d'un scénario d'évolution modérée, le besoin en logements supplémentaires dû à l'arrivée de nouveaux habitants, est ainsi estimé sur la base d'un objectif de 4 203 habitants en 2034, et d'une taille moyenne des ménages de l'ordre de 2,35 (comme précisé à l'analyse du desserrement des ménages).

- ✚ Le besoin en logements liés à l'accueil de nouveaux ménages est ainsi établi à 234 logements.

### ➡ Approcher le besoin global en logements et en foncier

## Le besoin en logements

Prospective 2024-2034	
Phénomène de desserrement des ménages Hypothèse (de 2,41 à 2,35)	37
	+
Renouvellement du parc (taux de +0,14%/an)	19
	+
Variation du parc de logements vacants	nul
	=
<b>Point d'équilibre : logements nécessaires pour maintenir la population</b>	<b>56</b>

Envoyé en préfecture le 04/07/2025

Reçu en préfecture le 04/07/2025

Publié le



ID : 033-213302938-20250703-DEL2025\_27-DE

Effet démographique (accueil nouveaux ménages) annuel : +1,5%	247
---	-----

TOTAL LOGEMENTS À PRODUIRE	303
----------------------------	-----

- ✚ Le besoin en logements à horizon 2034 s'établit à environ 303 logements.

## III.3. Tendre vers une production diversifiée de logements et un équilibre social de l'habitat

### ➡ Poursuivre l'amélioration du parc de logements, levier majeur de la transition énergétique du territoire

La commune présente un parc ancien peu développé (environ 19% des logements ont été construits avant 1970).

Toutefois un parc des années 70 et même 80, est concerné par un enjeu de performance énergétique.

**L'amélioration du bâti existant, en particulier en matière de transition énergétique, va se poursuivre (cadastre solaire, mise en place d'une structure de conseils en matière d'amélioration énergétique.)**

- ✚ Le PLU pourra identifier des secteurs pour lesquels une action de la requalification du parc de logements pourrait être mise en œuvre (secteur de la Poste par exemple)

### ➡ Diversifier les produits logements

La commune enregistre une diminution constante de la taille des ménages en lien avec les évolutions sociétales.

Mais elle présente un parc de logements majoritairement constitué de maisons individuelles et de grands logements. Elle a cependant enregistré une forte progression de la part des logements collectifs (de 3 à 17% en 10 ans),

La typologie des logements se diversifie également, avec une progression des petits logements.

Ces évolutions permettent une offre plus diversifiée et mieux adaptée à la diversité des ménages.

- ✚ Dans le PLU, des orientations en matière de diversité de l'habitat en termes de statuts et de typologies de logements seront proposées sur les zones de développement.

L'évolution des PC sur la période récente 2015-2020 confirme le rééquilibrage entre logements collectifs et individuels avec une répartition au niveau de la production de logements de 71% en individuel et 29% en collectif.

**Dans la continuité des évolutions passées, il est retenu au PLU**

- ✚ Un objectif moyen de la production neuve présentant une part de 60% de logements en habitat individuel et 40% en habitat collectif

### ➡ Poursuivre une politique au service de la mixité sociale

Le parc de logements sociaux a fortement progressé sur la commune, de 15 logements en 2007 à 75 actuellement, mais compte tenu de l'évolution du parc global de logements, la part de logements sociaux reste faible (5,5% du parc).

Les attendus en matière de mixité sociale introduits par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) ont élargi le champ des communes assujetties à l'objectif de 25 % de logements sociaux aux communes atteignant 3500 habitants situées dans une agglomération de plus de 50 000 habitants.

La commune de Montussan, avec un peu plus de 3200 habitants en 2017 (Insee 2021) devrait franchir la barre des 3500 habitants à 10 ans et ainsi être concernée par l'obligation d'un taux de 25% de logements locatifs sociaux.

**Dans le cadre du PLU, il est retenu de tendre progressivement vers un rattrapage en matière d'offre sociale, et de fixer, au sein de la production**

**globale de résidences principales, un objectif sociaux (locatifs sociaux et accession sociale)**

**Dans cet objectif, plusieurs dispositifs seront mobilisés :**

- ✚ Une part de logements sociaux sur tous les nouveaux programmes de logements (part pouvant être différenciée suivant la taille du programme) ; mixité des statuts d'occupation (locatif privé, locatif public, accession à la propriété, ...)
- ✚ 60% de logements sociaux minimum dans les zones 1AU

### ➡ Anticiper les besoins en direction des seniors

Bien que la part des plus de 75 ans reste modeste (deux fois moindre qu'à l'échelle départementale), l'adaptation au vieillissement constitue néanmoins un enjeu de société important.

La commune s'est récemment dotée d'une résidence intergénérationnelle de 28 logements portée par Logévie, située à toute proximité des services et des commerces.

- ✚ Répondre, dans le cadre du PLU, à la volonté communale affirmée de poursuivre la réalisation de programmes de logements pour les anciens (Résidences personnes âgées ou EHPAD)

### ➡ Poursuivre une politique d'équipements et services à la population

La commune est bien dotée en équipements et développe une politique dynamique afin de renforcer le service 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.

- ✚ Intégrer au PLU les équipements retenus pas la commune en réponse aux besoins sociaux identifiés.

## IV. Favoriser un développement urbain respectueux du cadre de vie

La commune présente une structure urbaine qui correspond à celle d'un territoire attractif, qui a connu un fort développement pavillonnaire à partir des années 70-80 ; puis une centralité de plus en plus affirmée, avec une offre d'équipements conséquente et des extensions urbaines plus encadrées.

La diversification des typologies de logements (logements collectifs et semi-collectifs) et une réduction de la taille des parcelles a conduit à une moindre consommation d'espaces.

### IV.1. Encadrer le développement urbain

Le projet de la commune, dans le cadre de son PADD, s'appuie sur un développement urbain encadré, associé à un développement qualitatif respectueux du cadre de vie des habitants.

#### Des orientations adaptées aux différents secteurs bâtis

Le tissu urbain communal est différencié selon les secteurs bâtis : le noyau central du bourg et ses extensions immédiates, puis le bourg élargi ; des 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 ...) ; des écarts bâtis.

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

- ✚ **Prioriser le développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine du bourg et, pour ce faire, promouvoir une densification contrôlée du noyau urbain central, prenant appui sur les équipements.**
- ✚ **Contenir l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine des quartiers**
- ✚ **Limiter la construction dans les écarts.**

#### Une attention portée à la densification du tissu bâti

Le tissu bâti est majoritairement composé de lotissements de maisons individuelles ou d'individuels diffus, avec des niveaux de densité assez variables suivant la date de construction.

Dans la période récente, l'attractivité de la commune, en seconde couronne de la métropole bordelaise, a généré un phénomène de divisions parcellaires, qui a permis une intensification urbaine.

Le développement d'opérations en collectif a également permis une plus grande densité.

La commune souhaite toutefois encadrer des phénomènes de divisions parcellaires, parfois peu qualitatives au plan paysager et urbain (voiries et réseaux peu adaptés, imperméabilisation des parcelles), et source potentielle de conflits de voisinage.

**Orientation dans le cadre du PLU :**

- ✚ **Favoriser une urbanisation qualitative et doter la commune d'outils de régulation des divisions parcellaires (division de parcelles bâties)**

#### Une bonne organisation des développements futurs

Une analyse fine des espaces résiduels disponibles permet de préciser les secteurs d'enjeux (parcelles résiduelles d'une certaine dimension au sein de la zone bâtie, secteurs potentiels de division parcellaire).

Ces secteurs pourront faire l'objet d'orientations d'aménagement particulières.

Il en sera de même des zones à urbaniser, qui fixeront des intentions en matière d'organisation des futures emprises publiques (voiries, cheminements doux, espaces publics, ...), de programmation de logements, de qualité urbaine, de traitement des franges entre espaces bâtis et non bâtis.

#### Orientation dans le cadre du PLU :

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

### IV.2. Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain

Dans le cadre de la révision du PLU, une analyse de la **consommation foncière sur la commune a été établie sur la période 2011-2021** (consommation foncière à vocation d'habitat, à vocation d'activités ou d'équipements). Elle a été approchée à **40,5 ha, dont 30,8 ha de consommation foncière des espaces NAF.**

#### ➡ Réduire la consommation foncière au titre de l'habitat

L'analyse a permis d'établir la consommation foncière à vocation d'habitat sur les 10 dernières années (2011-2021) à environ 27 ha de terrains (dont 19 ha classés en Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) ; se répartissant de manière assez équilibrée entre les différentes zones constructibles, du bourg et des zones d'habitat pavillonnaires plus diffuses.

L'objectif de réduction de la consommation foncière des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers préconisé par la loi résilience et climat et retenu dans le cadre du PADD du PLU **s'appuie sur plusieurs orientations du PLU :**

- ✚ Un développement urbain priorisé au sein de l'enveloppe urbaine du bourg et 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 est de 700 m<sup>2</sup> et de 250 m<sup>2</sup> pour le logement collectif, dans le respect du contexte urbain environnant ; Soit une moyenne globale de 525 m<sup>2</sup> par logement.

L'analyse de la consommation passée a mis en évidence la part des espaces consommés par l'urbanisation, sur des terrains déjà artificialisés (de l'ordre de 30% sur la période 2011-2021).

Une orientation complémentaire du PLU consistera ainsi à :

- ✚ Favoriser, à partir d'une analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis, une urbanisation des espaces déjà artificialisés.

#### ➡ Optimiser la consommation foncière au titre des activités et des équipements

La consommation foncière à vocation d'activités et d'équipements s'est établie à environ 15 ha sur la période 2011-2021 (dont 14 ha classés en Espaces Naturels Agricoles).

Cette consommation prend en compte une partie de l'urbanisation du lotissement artisanal de Taillefer (3,5 ha), qui a démarré en 2021 et se poursuit.

Comme précisé dans le chapitre suivant, la commune a l'ambition de répondre à la forte demande d'implantations d'activités qui s'exprime sur la commune.

De ce fait les orientations dans le cadre du PLU s'articulent autour des points suivants :

- ✚ Valoriser de manière économe le foncier économique résiduel en zone d'activité afin de répondre aux besoins.
- ✚ Poursuivre la mise à disposition d'un foncier économique à proximité de l'échangeur n°4 sur la RN.89.

Par ailleurs la commune a été retenue pour l'accueil d'un collège afin de répondre à la saturation de la carte scolaire actuelle et de tenir compte des perspectives démographiques sur le territoire élargi.

### Orientation dans le cadre du PLU :

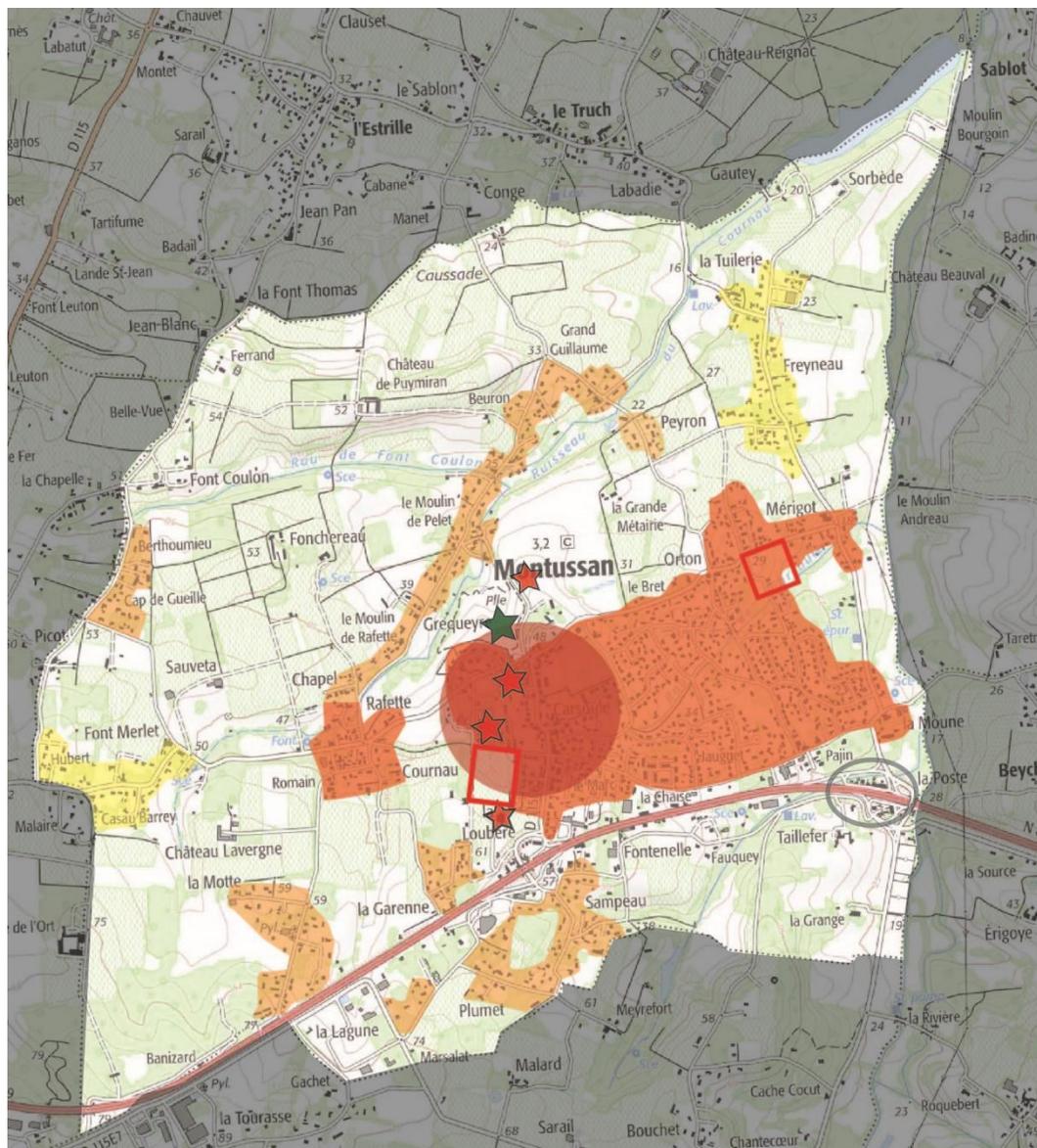
- ✚ Permettre la réalisation de l'équipement communautaire que constitue le collège (foncier de 2,7 ha).

➡ Prendre en compte dans le cadre du PLU l'objectif de réduction du rythme de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, préconisé par la loi "Climat et résilience"

La commune est attachée, dans le respect de ses besoins en matière de logements, d'équipements et d'activités, de mieux prendre en compte les conséquences environnementales des projets de construction et d'aménagement des sols.

- ✚ Elle retient ainsi au PLU un objectif un objectif de réduction de la consommation foncière des espaces NAF d'à minima 50%.

## Carte - Favoriser un développement urbain respectueux du cadre de vie



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

## V. Conforter les atouts économiques du territoire

### V.1. Garantir la pérennité des activités agricoles et viticoles et favoriser l'oenotourisme

L'activité agricole de la commune est essentiellement tournée vers la viticulture, qui reste importante puisque la superficie plantée en vigne, avec 206 ha représente encore en 2018 un ¼ de la superficie communale.

#### Les orientations du PLU :

- ✚ En articulation avec le SCOT de l'aire métropolitaine de l'agglomération bordelaise, le projet de territoire veillera à la préservation du socle viticole.

A ce titre, les projets de développement qui impactent ce socle, comme c'est le cas pour le projet de collège (parcelles intégrées au socle viticole et non plantées), devront conduire à une compensation. Cette compensation a été estimée à 3 fois la superficie consommée par le collège.

- ✚ Autoriser les changements de destination de bâtiments ayant perdu leur vocation agricole

Compte tenu de l'actuelle crise viticole majeure, la possibilité de développer la diversification des exploitations à des fins d'accueil touristique sera favorisée.

- ✚ Une attention particulière sera portée à la gestion des espaces d'interfaces entre espaces urbains et viticoles.

Le respect de lisières ville-nature fera ainsi l'objet d'une déclinaison réglementaire dans les pièces concernées (zonage, OAP, règlement).

- ✚ Encourager le développement de nouvelles pratiques agricoles (circuits courts, maraichage ...)

La commune souhaite développer un approvisionnement des écoles (et collège) par une production locale. Le PLU prévoit des zones dédiées (zone à vocation maraîchère).

### V.2. Valoriser l'économie résidentielle de la commune

Le SCOT retient au plan économique de promouvoir l'activité économique au cœur de tous les territoires.

La communauté de communes des Rives de la Laurence constitue un pôle d'emplois important ; la commune de Sainte-Eulalie étant classée au SCOT comme constituant un pôle d'équilibre ; et celles de Saint-Loubès et de Beychac-et-Caillau comme des pôles d'équilibre locaux.

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

L'économie résidentielle constitue l'un des vecteurs de développement économique.

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

Les zones d'activités économiques sont concentrées sur la RN.89 et se développent de part et d'autre de l'ensemble de l'axe.

Elles sont à ce jour, en quasi-totalité occupées.

Le dernier secteur disponible, secteur Taillefer, à l'extrémité Sud-Est de la commune, et immédiatement desservi par l'échangeur n°4, est en cours de construction (artisanat, bureaux, ...).

#### Orientations du PLU :

- ✚ Définir au PLU un foncier économique complémentaire, en extension du secteur Taillefer, afin de répondre à la demande économique importante sur la commune.

**Assurer une bonne interface entre zones d'activités et habitat.**

Au sud de la commune et de la RN.89, le développement urbain a juxtaposé des activités économiques mais aussi des poches d'habitat préexistantes qui se sont développées.

**Orientations du PLU :**

- Préciser la vocation des zones pour une meilleure lisibilité et un fonctionnement optimal

Afin d'assurer un fonctionnement optimal de la zone économique et des secteurs d'habitat, une analyse de la délimitation des zones et de leur interface sera opérée dans le cadre du PLU.

**Conforter la vocation commerciale et de services du bourg**

Le centre bourg bénéficie de nombreux atouts. Son attractivité, en lien avec l'aménagement du parc de Gourrège, va être renforcée par le développement des équipements : collège, extension des écoles, déménagement de la médiathèque, etc.

**Orientation du PLU**

- Maintenir une offre de commerces et de services diversifiée et complémentaire

La déclinaison réglementaire du PADD devra permettre un zonage et un règlement adaptés à cette valorisation.

**Orientation du PLU**

- Favoriser la complémentarité économique entre le bourg et la zone commerciale de la RN 89

Le PLU pourra préciser, concernant la zone commerciale sur la RN.89, des règles de typologie de commerces (taille, type d'activités ...) afin de ne

pas concurrencer les activités du bourg (proximité, services de santé).

**Orientation du PLU**

- Favoriser l'émergence de lieux adaptés aux nouvelles pratiques

La commune souhaite offrir les conditions d'implantation et de développement d'espaces de coworking, permettant outre de favoriser les échanges et les synergies, mais également le télétravail, et par conséquent de moindres déplacements pendulaires.

**Promouvoir le développement des communications numériques**

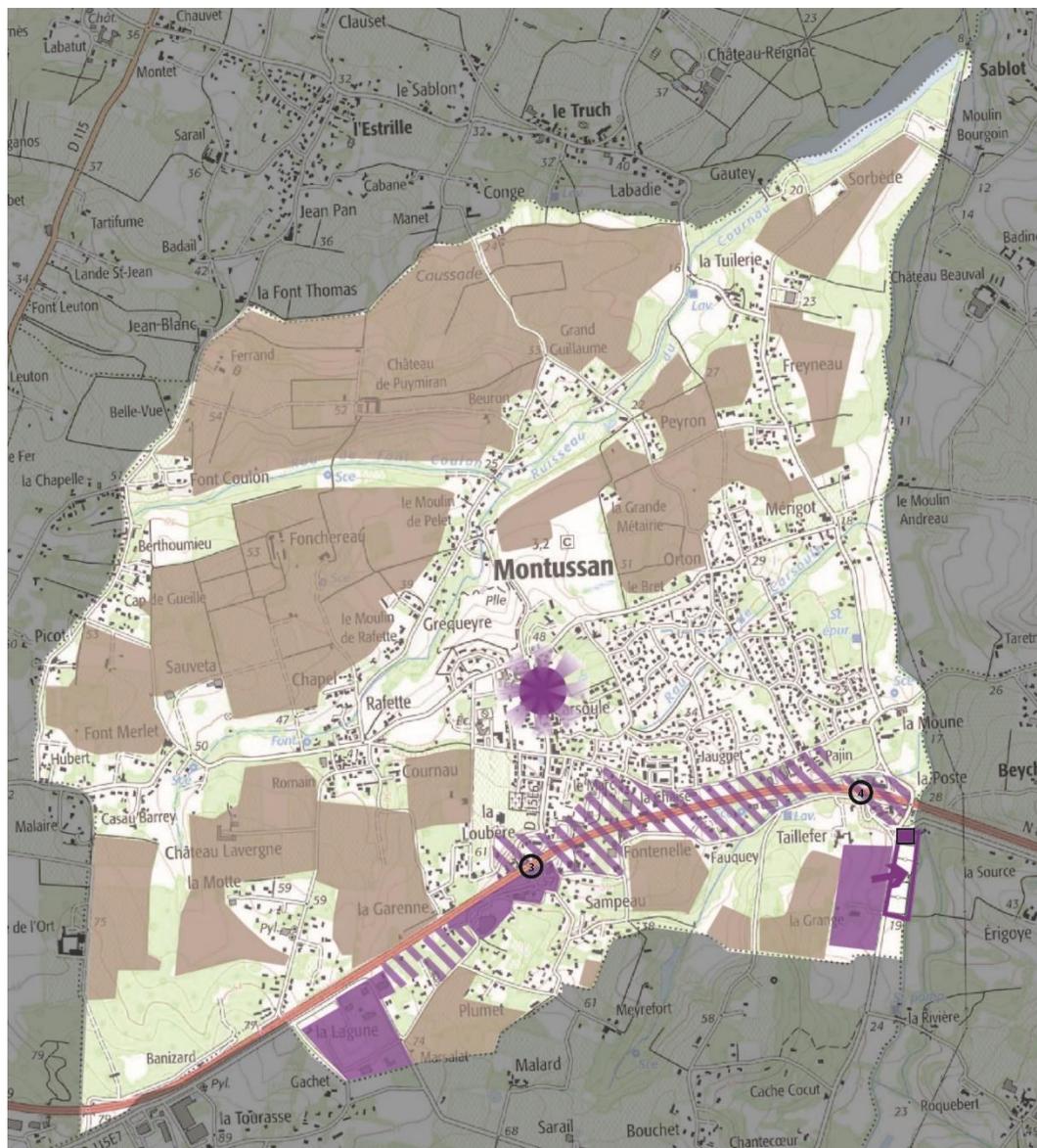
Le projet de Gironde Numérique consiste, en matière d'accès à internet haut débit, à résorber les zones blanches, améliorer les débits insuffisants, préparer l'arrivée du très haut débit (THD) via des technologies comme la fibre optique.

Compte tenu de l'importance des accès internet haut débit tant pour les particuliers que pour les entreprises, la commune s'inscrit dans les projets de développement initiés par les territoires élargis.

**Orientations du PLU**

- Articulation du projet communal avec le projet communautaire de développement de la fibre, en particulier dans les zones d'activités
- Articulation du projet communal avec le projet de Gironde Numérique.

## 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

## VI. Promouvoir un rééquilibrage en faveur des modes de déplacements alternatifs à la voiture

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.

La commune de Montussan est ainsi concernée en matière de transports par un usage très majoritaire de la voiture individuelle, puisque plus de 88% des déplacements pour se rendre au travail (Insee 2020) sont effectués en voiture individuelle.

### VI.1. Développer l'usage des transports collectifs et de l'intermodalité

Les déplacements collectifs sont peu développés (deux lignes de bus Modalis ; une desserte ferroviaire localisée hors de la commune -ligne Bordeaux- Libourne, à Saint-Loubès ; ligne Bordeaux-Saint-Mariens à Sainte-Eulalie-Carbon-Blanc).

Le SCOT a préconisé 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.

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) est envisagée.

La commune soutient pleinement ce projet de création.

#### Orientation dans le cadre du PLU

- ✚ Intégrer au PLU, en tant que de besoin, les points de déclinaison réglementaires en accompagnement d'un transport collectif rapide qui pourrait être créé.

A noter que la commune s'est doté d'une zone de covoiturage de 50 places.

### VI.2. Pacifier les déplacements et développer les déplacements doux

Les principales voies communales pâtissent d'un trafic routier important. Elles enregistrent en outre des vitesses excessives, facteur d'insécurité routière.

#### Orientation dans le cadre du PLU

- ✚ Intégrer au PLU, si besoin, des réservations pour aménagements de sécurité.

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.

Dans le cadre du PLU, les projets de développement urbain seront accompagnés de 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.

#### Orientation dans le cadre du PLU

- ✚ Prévoir des liaisons sécurisées au quartier de la mairie et aux principaux équipements (scolaires, sportifs et culturels), ainsi qu'au Parc de Gourrège.