



MONTUSSAN

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°2



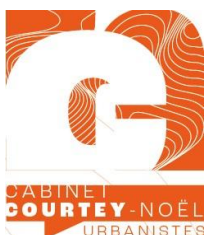
1. RAPPORT DE PRESENTATION

PLU approuvé en conseil municipal le 3 juillet 2025

Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée en conseil municipal le 14 avril 2026

Juin 2026

Modification n°2 du PLU réalisée par :



v.courtney.urba@gmail.com

06.69.96.03.34

17 Place des martyres de la Résistance

33000 BORDEAUX

SIRET : 98299035000018



contact@gerea.fr

05.56.64.82.23

Site Montesquieu 12 allée Magendie

33650 MARTILLAC

SIRET : 39056788100029

SOMMAIRE

I. NOTE LIMINAIRE	4
I.1. Objet de la modification	4
I.2. La procédure de modification	4
I.3. Le contexte communal	6
II. LE PLU : LES ORIENTATIONS DU PADD	8
III. LA MODIFICATION	9
Modifications du règlement	9
Zone A	9
Zones A et N	10
Zones UB et UC	10
IV. INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION	12
V. FONDEMENT JURIDIQUE DE LA MODIFICATION	14
VI. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION	14
VII. COMPOSITION DU DOSSIER ET PROCEDURE DE MODIFICATION	14
VII.1. Composition du dossier	14
VII.2. Suivi de la procédure	15

I. NOTE LIMINAIRE

I.1. Objet de la modification

La commune de Montussan a approuvé son **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** par délibération du conseil municipal en date **du 3 juillet 2025** ;

Une **modification simplifiée n°1** a été approuvée le **14 avril 2026** afin de répondre au contrôle de légalité, de corriger une erreur matérielle et de modifier quelques points du règlement.

La collectivité a prescrit un nouvel arrêté pour une modification n°2 de son PLU afin de :

-  **réaliser des ajustements ponctuels du règlement, notamment pour répondre à des demandes spécifiques de la Chambre d'agriculture ;**
-  **assouplir la règle relative aux espaces de pleine terre pour les constructions existantes à date d'approbation du PLU dans les zones UB et UC.**

I.2. La procédure de modification

Depuis l'entrée en vigueur de la **loi HUWART** n°2025-1129 du 26 novembre 2025 (applicable depuis le 26 mai 2026), **les procédures de révision allégée et de modification simplifiée ont été supprimées.**

Désormais, seules deux procédures subsistent :

- la révision, en cas de modification substantielle du PADD ;
- la modification, qui s'applique à tous les autres cas.

Dans le cas présent, c'est **la procédure de modification qui a été retenue**, en raison de la nature des demandes formulées.

Les articles du code de l'urbanisme qui régissent la modification :

Article L153-36 du code de l'Urbanisme

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme fait l'objet de la procédure de modification mentionnée aux articles L. 153-37 à L. 153-44. ... ».

Article L153-37 du code de l'Urbanisme

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification. ».

Article L153-40 du code de l'Urbanisme

« Avant la mise à disposition du public du projet, le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. »

Article L153-41 du code de l'Urbanisme

« I.-Le projet de modification est mis à la disposition du public par le maire. Le maire peut également, en substitution à cette mise à disposition, recourir à une procédure de participation du public au sens de l'article L. 123-19 du code de l'environnement ou à une enquête publique.

Lorsque le projet de modification est soumis à une évaluation environnementale en application de l'article L. 104-1 du présent code, le recours à la participation du public par voie électronique ou à l'enquête publique est obligatoire.

[...]

II.-Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à la disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le conseil municipal. Elles sont portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

[...] »

Article L153-43 du code de l'Urbanisme

« A l'issue de la mise à disposition du public, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public, est approuvé par délibération du conseil municipal.»

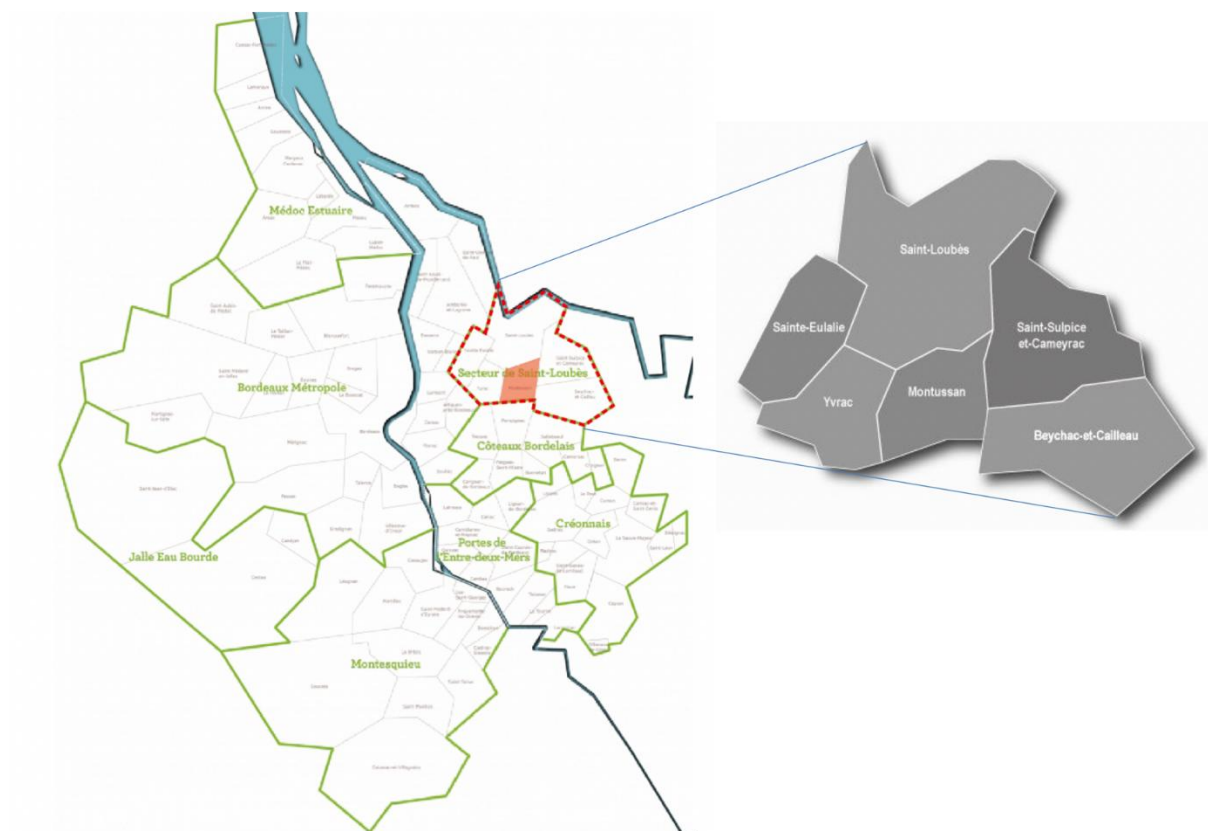
Article L153-44 du code de l'Urbanisme

« L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26. »

I.3. Le contexte communal

La commune de Montussan fait partie de la seconde couronne de l'agglomération bordelaise. Elle appartient à la communauté de communes des Rives de Laurence.

Elle est en outre située au sein du territoire de l'aire métropolitaine Bordelaise, qui dispose d'un Schéma de COhérence Territorial.



La commune de Montussan compte 3 506 habitants en 2022 (Insee 2025) sur un territoire de 8,3 km².

Elle présente une **situation attractive** de par son positionnement et une liaison facilitée à la métropole par la RN.89 (échangeurs n° 3 et 4).

Cette attractivité a généré, en particulier depuis les années 2000, un développement démographique important, qui a généré une situation de tension entre le maintien d'un territoire agricole et viticole et une dynamique d'accueil de nouveaux résidents.

Au plan urbain, le développement bâti s'est néanmoins structuré au sein d'une enveloppe urbaine centrale, qui se densifie progressivement, mais il concerne également des ensembles bâtis plus lâches, qui se sont initialement développés le long des axes de communications.

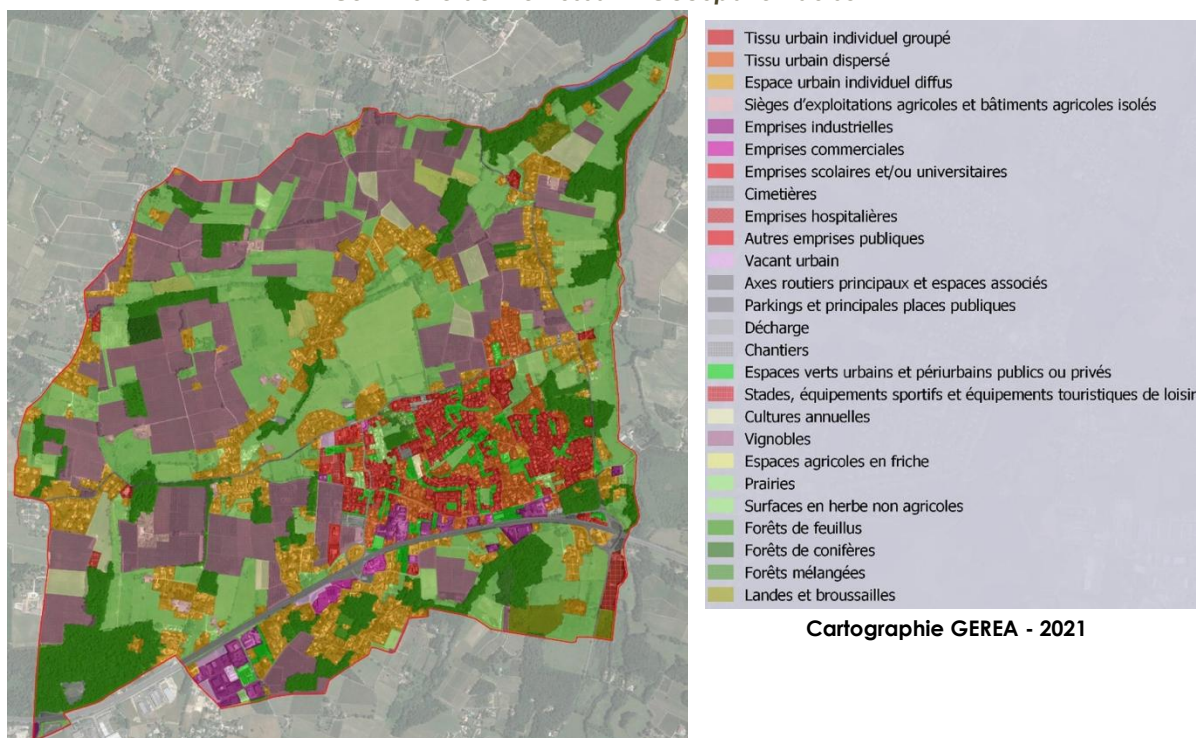
Au plan environnemental et paysager, la commune, au sein du Pays de l'Entre-deux-Mers, se caractérise par un paysage façonné par la présence de vallons structurants, liés à un

ensemble de cours d'eau ; et présente un paysage diversifié de prairies et petits boisements. Ce cadre de vie participe de l'identité du territoire.

Au plan économique, les zones d'activités sont concentrées **sur la RN.89** (les zones à vocation économique du PLU sont organisées de part et d'autre de la quasi-totalité de l'axe de la RN.89).

La commune conserve cependant une activité agricole et viticole ; avec des surfaces à vocation agricole qui représentent plus de la moitié du territoire communal. Néanmoins, la viticulture connaît des difficultés et de nombreuses vignes ont été arrachées ces dernières années.

Commune de Montussan – Occupation du sol



II. LE PLU : LES ORIENTATIONS DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables se décline en 6 axes :

- **Axe 1** : Préserver les espaces naturels sensibles et des ressources et réduire la vulnérabilité des habitants aux risques
- **Axe 2** : Garantir la préservation du cadre de vie en protégeant et en valorisant les paysages
- **Axe 3** : Maîtriser l'attractivité résidentielle du territoire
- **Axe 4** : Favoriser un développement urbain respectueux du cadre de vie
- **Axe 5** : Conforter les atouts économiques du territoire
- **Axe 6** : Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain
- **Axe 7** : Promouvoir un rééquilibrage en faveur des modes de déplacements alternatifs à la voiture

Les orientations du PADD restent valides dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLU engagée.

III. LA MODIFICATION

Modifications du règlement

Zone A

Articles I.1 et 2 - Autorisations, interdictions et limitations de certains usages et affectations de sols, constructions et activités

Le règlement de la zone A du PLU approuvé stipule que sont autorisées « 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**.

Cependant, l'Article L.101-3 du Code de l'Urbanisme, indique clairement que « La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, **en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions** ». Par conséquent, le règlement du PLU ne peut pas figer ou édicter des contraintes ou obligations sur l'activité agricole ou la provenance des produits agricoles. De plus, l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme autorise les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles dès lors que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, **sans imposer une provenance strictement communale**.

Le règlement est ainsi modifié :

Règlement <u>avant</u> modification	Règlement <u>après</u> modification
Articles A.I.1 et 2 - Autorisations, interdictions et limitations de certains usages et affectations de sols, constructions et activités	
- 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, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	- 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, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Zones A et N

Article II.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Petite correction de texte concernant les matériaux de toiture et non uniquement les tuiles, portant sur la couleur des annexes.

Le règlement est ainsi modifié :

Règlement <u>avant</u> modification	Règlement <u>après</u> modification
ARTICLE II.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE Constructions neuves d'architecture courante	
Les bâtiments annexes à l'habitation, tels que garage, abris de jardin ..., seront couverts en matériaux ayant l'aspect de la tuile, ou de plaques de support de tuile avec tuiles de couvert. La couleur des tuiles sera identique à celles de l'habitation. Les toitures en bardeaux bitumés seront toutefois autorisées.	Les bâtiments annexes à l'habitation, tels que garage, abris de jardin ..., seront couverts en matériaux ayant l'aspect de la tuile, ou de plaques de support de tuile avec tuiles de couvert. La couleur des tuiles des matériaux de toiture sera identique à celles de l'habitation. Les toitures en bardeaux bitumés seront toutefois autorisées.

Zones UB et UC

Assouplissement de la règle relative aux espaces de pleine terre

La règle des espaces de pleine terre, conçue pour encadrer la (sur)densification et favoriser l'absorption des eaux pluviales, s'est révélée (à l'instruction) parfois trop rigide pour les extensions ou annexes des maisons déjà construites.

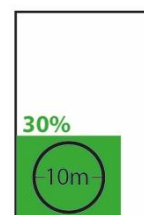
Le règlement avant la modification :

Article II.3 – traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

« Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

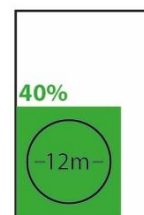
Zone UB

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.



Zone UC

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.



Commun aux 2 zones

- 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.
- L'espace de pleine terre inclut le stationnement lorsque celui-ci n'est pas imperméabilisé.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par cette disposition. »

Il est proposé d'ajouter une autre dérogation pour les zones UB et UC :

« Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, il peut être dérogé à l'obligation d'inscription d'un cercle de pleine terre pour les extensions de la construction principale et/ou la construction d'annexes et de piscine. »

→ **Cette dérogation s'applique uniquement pour les constructions existantes** à la date d'approbation du PLU (soit le 3 juillet 2025), dans des configurations (bâties et/ou parcellaires) qui avaient été pensées avant l'instauration de la règle sur les espaces de pleine terre.

Elle vise à éviter le blocage de projets d'extension ou d'annexe (qui a pu être constaté depuis l'approbation du document), tout **en maintenant l'exigence globale de 30 % (UB) ou 40 % (UC) d'espace de pleine terre sur le terrain.**

L'objectif est d'assouplir l'application stricte du cercle d'un seul tenant pour les constructions existantes, sans remettre en cause la part globale d'espaces naturels à préserver.

Les cercles indivisibles sont maintenus pour les nouvelles constructions.

IV. INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION

Le tableau ci-dessous évalue, par thématique, conformément aux attendus de l'article R.104-34 du code de l'urbanisme, les incidences potentielles des évolutions proposées dans le cadre de la procédure de modification simplifiée et tient lieu d'auto-évaluation.

Thème	Auto-évaluation des incidences
Milieus naturels, biodiversité et zones humides	Les évolutions du règlement écrit introduites par la procédure visent exclusivement à tenir compte de la réalité des exploitants agricoles sur le territoire dont certains ne présentent pas leur siège social sur la commune, corriger un libellé lié aux règles architecturales et assouplir la règle relative aux cercles de pleine de terre en zones UB et UC de manière à tenir compte des constructions déjà existantes à la date d'approbation du PLU (sans pour autant supprimer le coefficient de pleine terre imposé). Aucune incidence particulière n'est donc à attendre sur les milieux naturels ou la biodiversité par rapport à la situation pré-existante (absence d'incidence supplémentaire par rapport à ce que le PLU autorise déjà).
Consommation de l'espace	Cette modification du PLU ne génère aucune consommation d'espace naturel, agricole ou forestier dans la mesure où il s'agit uniquement de faire évoluer à la marge des règles applicables aux zones agricoles, naturelles et urbaines (UB et UC) délimitées dans le PLU en vigueur.
Trame verte et bleue	Cette évolution ne génère aucune incidence sur la trame verte et bleue dans la mesure où il s'agit uniquement de faire évoluer à la marge le règlement écrit s'appliquant aux zones urbaines, agricoles et naturelles du document en vigueur.
Paysages et patrimoine bâti	Les évolutions apportées au règlement écrit ne génèrent pas d'évolution significatives relatives aux caractéristiques architecturales du bâti autorisé, qui permettent en réalité de clarifier la règle relative aux couleurs de toiture des annexes en zones A et N qui pouvait porter à confusion. Aucune incidence n'est à attendre sur les paysages ou le patrimoine bâti.
Ressource en eau (eau potable, assainissement, eaux pluviales)	Sans objet au regard de la nature des évolutions. L'assouplissement de la règle relative au cercle de pleine terre pour les constructions existantes avant l'approbation du PLU en zones UB et UC vise à tenir compte de l'existant dont les morphologies urbaines ont été élaborées sans tenir compte de cette règle. Il ne s'agit en aucun cas de revenir sur la règle relative au pourcentage d'espace de pleine terre imposé dans ces zones.

Thème	Auto-évaluation des incidences
Risques naturels et technologiques	Sans objet au regard de la nature des évolutions (sans lien avec les risques).
Emissions de gaz à effet de serre, air, énergie et climat	Sans objet au regard de la nature des évolutions.
Nuisances sonores	Au regard de la nature même des évolutions apportées, aucune nuisance sonore supplémentaire n'est à attendre.
Sols pollués et déchets	Eu égard à la nature des objets de la procédure, aucune incidence n'est à attendre sur cette thématique.
Thématiques cumulées	Au regard de l'ensemble des éléments susmentionnés, la somme des incidences sur l'ensemble des thématiques considérées ne constitue pas d'incidence notable sur l'environnement.

La présente procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Montussan vise à faire **évoluer de façon extrêmement ponctuelle le règlement écrit afin de prendre en compte les remarques de la Chambre d'Agriculture et tenir compte des constructions déjà existantes avant l'approbation du PLU.**

Compte-tenu de la nature des objets traités par la procédure de modification et de ses caractéristiques, il peut être estimé que **la modification n°2 du PLU de Montussan ne présente aucun impact sur l'environnement.**

V. FONDEMENT JURIDIQUE DE LA MODIFICATION

La procédure de modification, comme précisé aux articles L.153-31 et L.153-36 du code de l'Urbanisme, portant distinction de la révision et de la modification, respecte le critère suivant :

☛ Ne pas modifier les orientations définies dans le PADD

La modification du Plan Local d'Urbanisme respecte les orientations d'aménagement déclinées dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, qui ont présidé à la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme et qui demeurent inchangées.

VI. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION

La modification du PLU est compatible avec :

- les lois d'aménagement et d'Urbanisme

Par sa nature et son caractère limité, la modification respecte les lois d'aménagement et d'urbanisme actuellement en vigueur ainsi que l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

- les Servitudes d'Utilité Publique

La modification du PLU respecte les servitudes d'utilité publique figurant au dossier de PLU approuvé.

- les Projets d'Intérêt Général

La commune de Montussan n'est pas concernée par la mise en œuvre d'un Projet d'Intérêt Général.

VII. COMPOSITION DU DOSSIER ET PROCEDURE DE MODIFICATION

VII.1. Composition du dossier

Le dossier comporte les pièces suivantes :

1 - Le présent rapport de présentation

5 - Le règlement modifié (*numéroté « 5 » et non « 2 » car il a vocation à se substituer à la pièce n°5 du PLU approuvé*)

VII.2. Suivi de la procédure

- Le dossier fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de la MRAe qui doit rendre un avis conforme sur la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale.
- Le projet de modification simplifiée est notifié aux Personnes Publiques Associées mentionnées à l'article L. 132-7 du code de l'urbanisme.
- Il fera ensuite l'objet d'une mise à disposition au public, accompagné des avis émis par les personnes publiques associées.
- A l'issue de la mise à disposition, le Maire en présente le bilan devant le conseil communal, pour adoption du projet, modifié le cas échéant pour tenir compte des avis émis et des observations du public.