MONTUSSAN

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°3



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
Modification n°2 du PLU prescrite par arrêté du 3 juin 2026
Modification n°3 du PLU prescrite par arrêté du 22 juillet 2026

Juillet 2026

Cabinet COURTEY-NOEL

Modification n°3 du PLU réalisée par :

v.courtey.urba@gmail.com
06.87.90.92.15
17 Place des martyres de la Résistance
33000 BORDEAUX
SIRET : 98299035000018

SOMMAIRE

I. NOTE LIMINAIRE ____ *4*

I.1. Objet de la modification ____ 4

I.2. La procédure de modification ____ 4

I.3. Le contexte communal ____ 5

II. LE PLU : LES ORIENTATIONS DU PADD ____ *7*

III. LA MODIFICATION ____ *8*

L'ajout d'un changement de destination ____ 8

IV. COMPOSITION DU DOSSIER ET PROCEDURE DE MODIFICATION ____ *11*

IV.1. Composition du dossier ____ 11

IV.2. Suivi de la procédure ____ 11

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 approuvé le **14 avril 2026** afin de corriger une erreur matérielle et de modifier quelques points du règlement.
Une **modification (loi Huwart) n°2** est actuellement en cours pour des modifications ponctuelles du règlement.

La collectivité a prescrit un nouvel arrêté pour une **modification n°3** de son PLU afin :

- **D'ajouter l'identification d'un bâtiment pour changement de destination (article L.151-11 du CU) situé en zone N** - projet d'équipement public au sein d'un bâtiment existant.

I.2. La procédure de modification

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.»

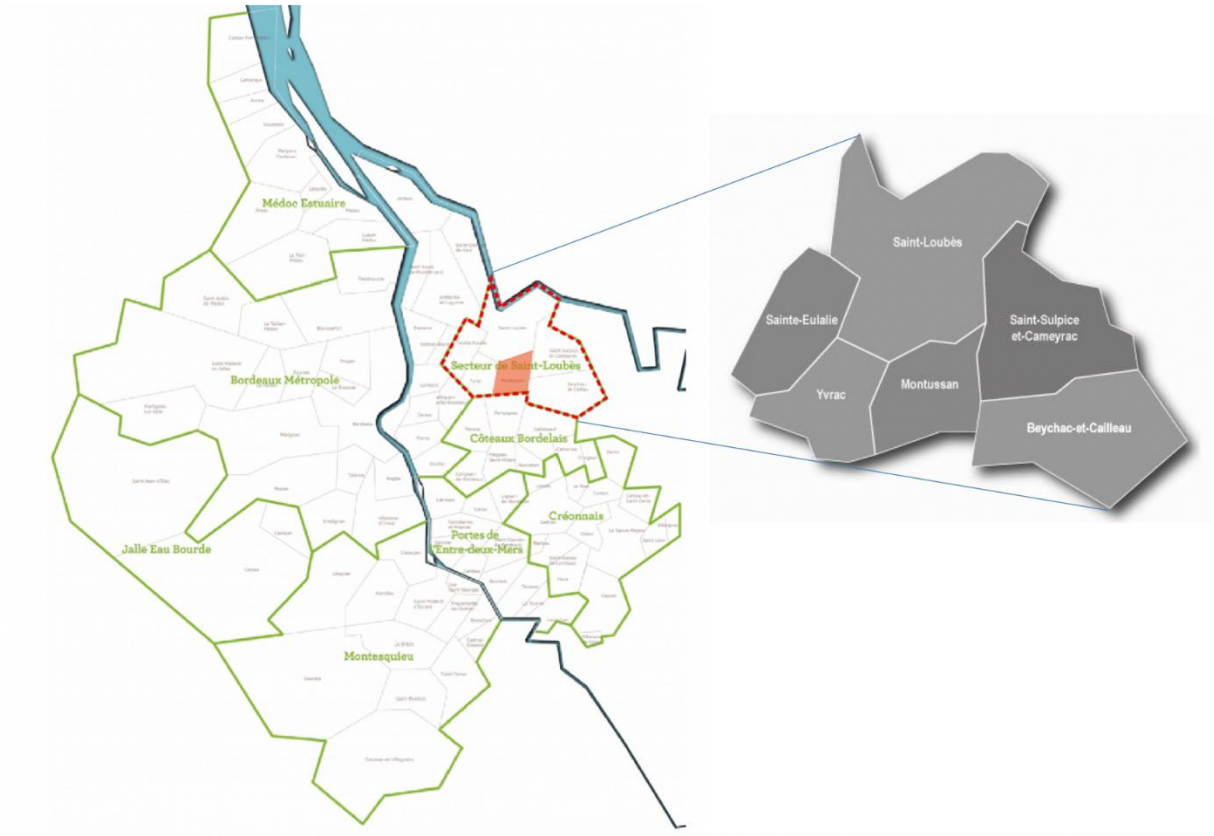
Article L153-44 du code de l'Urbanisme

« 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 résidants.

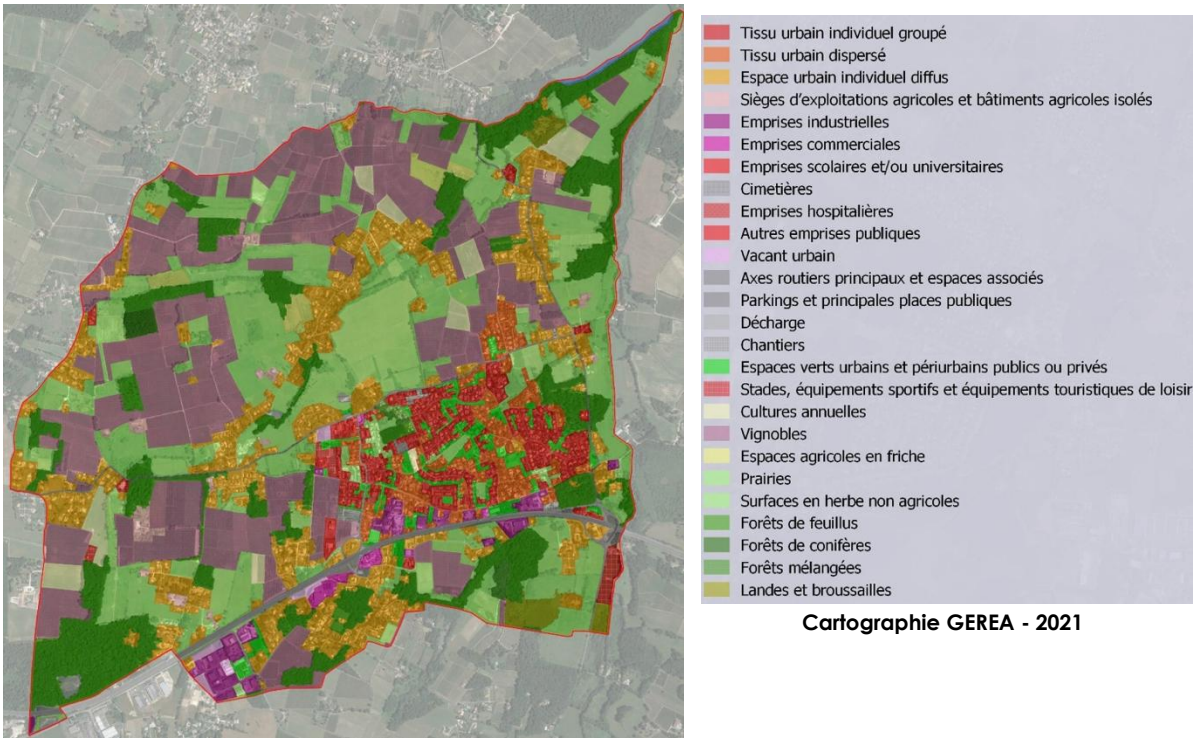
Au plan urbain, le développement bâti s'est néanmoins structuré au sein d'une enveloppe urbaine centrale, qui se densifie progressivement, mais il concerne également des ensembles bâtis plus lâches, qui se sont initialement développés le long des axes de communications.

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 connait des difficultés et de nombreuses vignes ont été arrachées ces dernières années.

Commune de Montussan – Occupation du sol



Cartographie GEREA - 2021

II. LE PLU : LES ORIENTATIONS DU PADD

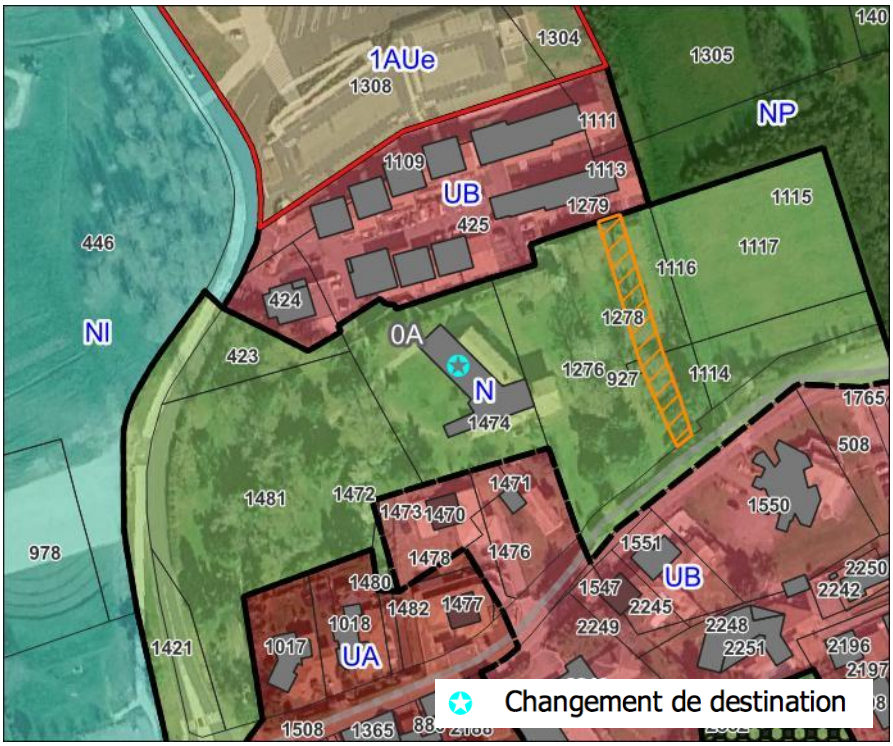
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables se décline en 6 axes :

- **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°3 du PLU engagée.

III. LA MODIFICATION

L'ajout d'un changement de destination



Le bâtiment faisant l'objet d'une identification pour 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 identifié au plan de zonage.	Changement de destination

Le PLU identifie déjà 9 bâtiments, 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

Le bâtiment ajouté dans le cadre de la présente modification (la numérotation suit celle du tableau figurant au PLU approuvé) :

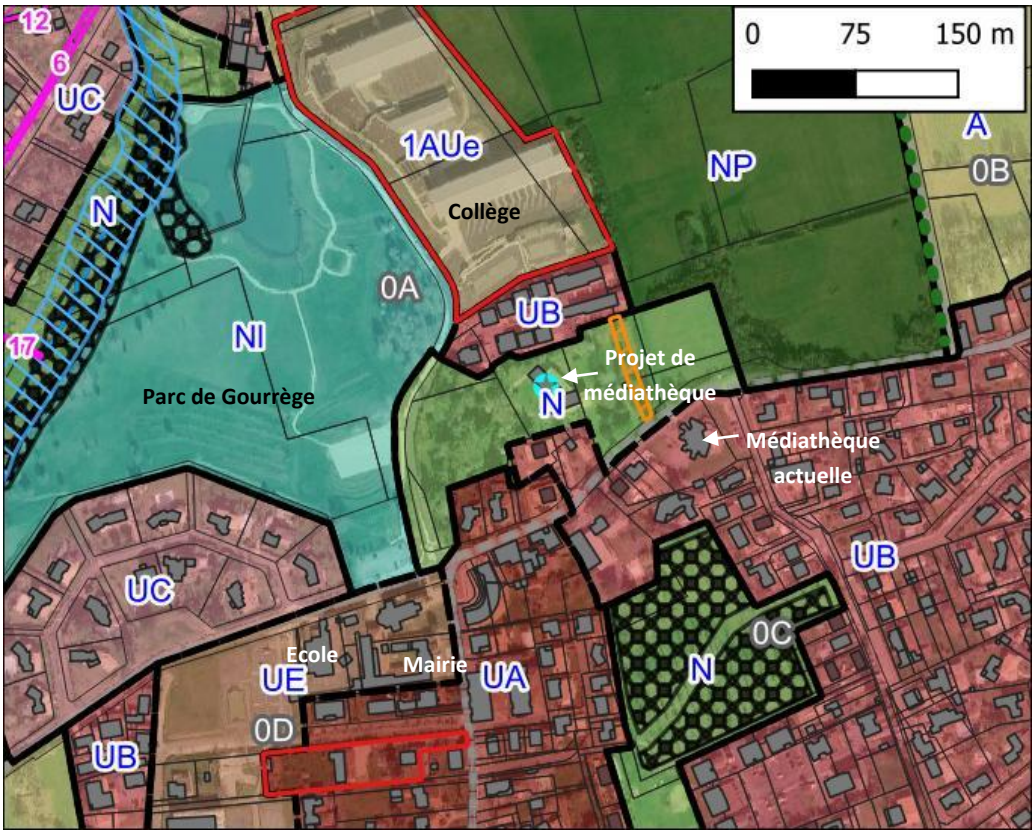
N°	Nature du bâti	Destination	Lieu-dit et zone du PLU
10	Habitation	Equipement public	Route de la Cure Zone N

N° de parcelle	Photo
OA 1474	

Le projet d'équipement public consiste à transférer la médiathèque, actuellement implantée légèrement plus à l'est, sur la parcelle OC 1550 (voir carte ci-après).

Cette nouvelle implantation permet de rapprocher la médiathèque des écoles et du collège, tout en maintenant sa proximité avec les commerces et le parc de Gourrège, **renforçant ainsi son accessibilité et son intégration au sein des principaux équipements communaux**.

Ce transfert est motivé par les limites du bâtiment actuel, dont l'isolation est insuffisante et dont la surface ne répond plus aux besoins de fonctionnement de l'équipement. **Le futur bâtiment, de dimensions plus importantes, offrira des espaces mieux adaptés. Il pourra, en complément, accueillir des bureaux administratifs.**


0
75
150 m
12
6
UC
1AUe
Collège
NP
A
0B
N
0A
UB
NI
17
Parc de Gourrège
Projet de
médiathèque
N
Médiathèque
actuelle
UB
UC
0C
Ecole
Mairie
UE
UA
N
0D
UB

IV. COMPOSITION DU DOSSIER ET PROCEDURE DE MODIFICATION

IV.1. Composition du dossier

Le dossier comporte les pièces suivantes :

1 – Le présent rapport de présentation

2 – Le tableau des changements de destination identifiés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

IV.2. Suivi de la procédure

- 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.