



erea

URBANISME TRANSPORT ENVIRONNEMENT

39, rue Furtado
33800 BORDEAUX

Tél : 05 56 31 46 46

Fax : 05 56 31 40 77

e-mail : erea@erea-conseil.fr

D. NOEL

architecture & urbanisme

95 rue du Palais Gallien
33000 BORDEAUX

Tél : 05 56 48 48 05

Fax : 05 56 48 48 04

e-mail : d.noel.archi.bx@wanadoo.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

RECUEIL
DES
DECISIONS
PREF 33

COMMUNE DE MONTUSSAN



*Mairie de
Montussan*
Depuis d'Autre Deux Mers

PIECE N° **1.0**

RAPPORT DE PRESENTATION

REVISION ARRÊTÉE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 29 SEPTEMBRE 2005

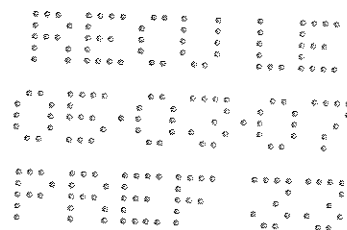
REVISION APPROUVÉE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 01 MARS 2007

*ce
rapport pour être annexé à la
deliberation du 1^{er} mars 2007*



Le Maire,

Claude Arnathau
Claude ARNATHAU



COMMUNE DE MONTUSSAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport de Présentation

EREA

*39 rue Furtado,
33800 BORDEAUX
tél. : 05 56 31 46 46
Fax : 05 56 31 40 77
e-mail : erea@erea-conseil.fr*

Dominique NOËL

*95, rue du Palais Gallien
33000 BORDEAUX
tél. : 05 56 48 48 05
Fax : 05 56 48 48 04
e-mail : d.noel.archi.bx@wanadoo.fr*

SOMMAIRE

PREAMBULE	6
1. Contenu de la présentation	6
2. Organisation de la démarche.....	7
2.1. Les raisons d'une élaboration	7
2.1.1. Rappel des procédures antérieures	7
2.1.2. La présente élaboration	7
2.2. La démarche adoptée.....	7
2.2.1. Le diagnostic et l'état initial de l'environnement	7
2.2.2. Les hypothèses de développement et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable	8
CHAPITRE I – DIAGNOSTIC /ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	9
1. Présentation de la commune et des principaux enjeux	9
2. L'environnement et le cadre de vie	10
2.1. Le cadre physique : géologie et pédologie.....	10
2.1.1. La topographie.....	10
2.1.2. La géologie	10
2.1.3. La pédologie.....	12
2.2. Données sur l'hydrographie et l'hydrogéologie.....	13
2.2.1. Le réseau hydrographique	13
2.2.2. L'hydrogéologie.....	13
2.3. Le milieu naturel	15
2.3.1. La flore	15
2.3.2. La faune.....	18
2.3.3. Zones d'intérêt écologique	19
2.4. Analyse du paysage	21
2.4.1. Principes d'analyses	21
2.4.2. Le paysage : caractéristiques générales.....	23
2.4.3. L'organisation paysagère	25
2.5. Patrimoine historique et archéologique : les monuments classés et inscrits	28
2.5.1. Le patrimoine historique.....	28
2.5.2. Le patrimoine archéologique	28
3. La démographie.....	32
3.1. Le contexte démographique	32
3.2. Principales évolutions démographiques.....	34
3.2.1. L'évolution de population	34
3.2.2. Les mécanismes d'évolution	36
3.2.3. Structures par âges	37
3.2.4. Taille des ménages	39
3.3. Conclusion	39
4. Les activités économiques	40
4.1. La population active et l'organisation des activités.....	40
4.1.1. La population active	40
4.1.2. Le cas de Montussan	41
4.1.3. Le chômage et les populations en marge du travail	42
4.1.4. L'organisation de l'emploi et les migrations alternantes	44
4.2. Le tissu des entreprises de Montussan.....	46
4.2.1. La structure du parc d'entreprises communales	46
4.2.2. La localisation des activités sur Montussan	49
4.2.3. En conclusion	49
4.3. L'activité agricole à Montussan	51
4.3.1. Présentation générale	51
4.3.2. Description des exploitations	55
4.3.3. Devenir de l'agriculture	56

5. Analyse urbaine	57
5.1. L'habitat et la construction	57
5.1.1. Rappel des textes législatifs en matière d'habitat et de logement	57
5.1.2. Le parc de logements	57
5.1.3. Le logement locatif social	61
5.1.4. L'accueil des gens du voyage	61
5.1.5. Conclusion	61
5.2. Morphologie du bâti	62
5.2.1. Introduction	62
5.2.2. Le bâti traditionnel	62
5.2.3. Le bâti récent	64
5.3. Morphologie urbaine	65
5.3.1. Le bourg	65
5.3.2. Tissu en grappe	67
5.3.3. Les autres secteurs de la commune	67
5.3.4. Les espaces publics	67
5.3.5. Conclusion	68
6. Le développement de l'urbanisation	69
6.1. Rappel méthodologique	69
6.2. Approche globale sur le long terme	69
6.3. Approche par types de construction	70
6.3.1. Les types de logements réalisés	70
6.3.2. Les locaux autres qu'habitations	71
6.4. Analyse de la demande des permis de construire des maisons individuelles	72
6.5. Analyse de la demande de certificats d'urbanisme	74
6.6. Analyse des lotissements	76
6.7. Appréciation des capacités d'accueil encore disponibles sur la base du POS/PLU en vigueur en tenant compte des orientations du Schéma Directeur de l'aire métropolitaine bordelaise	78
6.8. Conclusion	78
7. Les équipements	79
7.1. Les infrastructures de transports	79
7.1.1. Les principaux axes routiers	79
7.1.2. Les transports en commun et pistes cyclables	82
7.2. Les réseaux	82
7.2.1. Le réseau d'assainissement	82
7.2.2. Le réseau d'adduction d'eau potable	83
7.2.3. Le réseau électrique	84
7.2.4. Le réseau téléphonique	84
7.3. Les services publics	84
7.3.1. Les services administratifs et sociaux et les équipements de cultures et loisirs	84
7.3.2. Le bureau de poste	84
7.3.3. Les établissements scolaires et parascolaires	84
7.4. Les équipements sportifs	86

CHAPITRE II : LA REVISION DU P.L.U. 87

1. Les principes guidant la revision et les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable	87
1.1. Les motifs de la révision	87
1.2. La prise en compte de servitudes et de contraintes grevant le territoire communal	87
1.2.1. Sécurité incendie	87
1.2.2. La Loi sur l'Eau	89
1.2.3. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux	91
1.2.4. La Loi sur le Bruit	91
1.2.5. Les risques naturels	92
1.2.6. Les autres servitudes d'utilité publique	92
1.2.7. Les projets d'intérêt général	93

1.3. Les principes guidant l'établissement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et les autres pièces du dossier..... 93

1.3.1. Les hypothèses de développement 93

1.3.2. Un cadre clairement fixé : la volonté affirmée de juguler une urbanisation trop forte et diversifier l'offre de logements..... 94

1.3.3. La volonté de renforcer l'attraction du centre-bourg en étendant le pôle des équipements 95

1.3.4. La réhabilitation du hameau de Carsoule..... 96

1.3.5. Une politique de développement économique raisonnée et fortement contrainte 96

1.3.6. Une politique du cadre de vie active 98

2. Deroulement de la procedure 99

2.1. Le déroulement des études de la présente révision 99

2.2. La consultation des Personnes Publiques Associées 99

2.3. L'Enquête Publique 100

2.4. L'approbation 100

CHAPITRE III - PRESENTATION DU DOSSIER 101

1. La composition du dossier de PLU 101

1.1. Le rapport de présentation 101

1.2. L'expression du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la municipalité 101

1.2.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable..... 102

1.2.2. Le Document d'Orientations d'Aménagement..... 102

1.3. Les plans de zonage..... 102

1.4. Le règlement d'urbanisme..... 103

1.4.1. QUOI ? : les Articles 1 et 2 103

1.4.2. COMMENT ? : les Articles 3 à 13 104

1.4.3. COMBIEN ? : l'Article 14..... 104

1.5. Le recueil des servitudes d'utilité publique 105

1.6. Les annexes sanitaires 105

2. Le contenu du P.L.U. 106

2.1. La zone " UA " : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement..... 106

2.1.1. Caractère et vocation de la zone 106

2.1.2. Principales dispositions du règlement..... 106

2.2. La zone " UB " : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement..... 107

2.2.1. Caractère et vocation de la zone 107

2.2.2. Principales dispositions du règlement..... 107

2.3. La zone " UC " : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement..... 108

2.3.1. Caractère et vocation de la zone 108

2.3.2. Principales dispositions du règlement..... 108

2.4. La zone " UD " : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement..... 109

2.4.1. Caractère et vocation de la zone 109

2.4.2. Principales dispositions du règlement..... 109

2.5. La zone " UE " : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement..... 110

2.5.1. Caractère et vocation de la zone 110

2.5.2. Principales dispositions du règlement..... 110

2.6. La zone " UY " : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement..... 111

2.6.1. Caractère et vocation de la zone 111

2.6.2. Principales dispositions du règlement..... 111

2.7. La zone " 1 AU " : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement.....	112
2.7.1. Caractère et vocation de la zone	112
2.7.2. Principales dispositions du règlement.....	112
2.8. La zone " 2 AU " : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement.....	113
2.9. La zone " AUY " : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement.....	113
2.9.1. Caractère et vocation de la zone	113
2.9.2. Principales dispositions du règlement.....	114
2.10. La zone " A " : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement.....	114
2.10.1. Caractère et vocation de la zone	114
2.10.2. Principales dispositions du règlement.....	115
2.11. La zone " N " : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement.....	115
2.11.1. Caractère et vocation de la zone	115
2.11.2. Principales dispositions du règlement	116
2.12. Les Emplacements Réservés.....	116
2.13. Les Espaces Boisés Classés.....	117
2.13.1. Les principes	117
2.13.2. Description	117
2.13.3. Conclusion	118
3. Prise en compte de l'environnement et du paysage.....	119
3.1. Une orientation clairement établie	119
3.2. Les différentes mesures.....	119
3.2.1. L'environnement naturel.....	119
3.2.2. Le paysage	119
4. Compatibilité avec le schéma directeur de l'aie métropolitaine bordelaise...	121
4.1. Les préconisations du Schéma Directeur	121
4.1.1. Le renforcement des structures urbaines existantes	121
4.1.2. La Protection et la mise en valeur des grands paysages et des espaces naturels	121
4.1.3. Les orientations d'affectation des espaces du Schéma Directeur sur la commune de Montussan	122
4.2. Les dispositions du P.L.U. de Montussan	122
4.2.1. Le renforcement des centralités	122
4.2.2. La protection des paysages et des espaces naturels	123
5. Les surfaces des zones et les capacités d'accueil du zonage	126
5.1. Les superficies du zonage	126
5.2. Les capacités d'accueil du P.L.U.	127
5.2.1. Les zones couvrant "l'enveloppe urbaine" principale (UA, UB et UC)	127
5.2.2. La zone couvrant les extensions périphériques (UD) et la zone 1 AU de La Chaise.....	127
5.2.3. Évaluation de la capacité totale.....	129
6. Conclusions	130



PREAMBULE

L'article R.123.2 du Code de l'Urbanisme précise ce que doit être le Rapport de Présentation du Plan d'Occupation des Sols.

ART. R.123.2 (Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001)

1. CONTENU DE LA PRESENTATION

1. Il propose un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

2. Il analyse, en fonction de la sensibilité du milieu, **l'état initial de l'environnement** et évalue les incidences des orientations du Plan Local d'Urbanisme sur son évolution et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

3. Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable retenu. Celui-ci peut caractériser les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou réhabiliter, identifier les espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces et voies publics, les entrées de villes, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, le renouvellement urbain.

4. Il explique les choix retenus pour établir la **délimitation des zones** et expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement, au regard des objectifs définis par le projet d'aménagement et de développement durable.

5. Il justifie que les dispositions du Plan Local d'Urbanisme sont compatibles avec le Code de l'Urbanisme et les prescriptions prises pour son application, respectent les servitudes d'utilité publique et ne compromettent pas la mise en œuvre des projets d'intérêt général.

6. Il justifie la compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, du Schéma de Secteur, du Schéma de Mise en Valeur de la Mer, ainsi que du Plan de Déplacements Urbains et du Programme Local de l'Habitat, lorsqu'ils existent.

7. Il peut comporter (sans obligation légale) la superficie des différents types de zones urbaines et de zones naturelles ainsi que des espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1.



2. ORGANISATION DE LA DEMARCHE

2.1. Les raisons d'une élaboration

2.1.1. Rappel des procédures antérieures

La commune de Montussan est gérée au regard de l'urbanisme par le Plan d'Occupation des Sols approuvé le 4 mars 1994, qui a fait l'objet de plusieurs modifications, la dernière en date du 22 juillet 1997.

2.1.2. La présente élaboration

À la suite de ces différentes évolutions, constatant la nécessité de revoir sa politique d'aménagement sur certains secteurs du territoire communal et désireuse de mener à bien un certain nombre de projets, la commune de Montussan a décidé par délibérations du Conseil Municipal des 25 novembre 1999 et 13 septembre 2001, la révision de son Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble de son territoire communal.

La municipalité a, par la même occasion, décidé de s'adjoindre les compétences d'un bureau d'études en urbanisme. Après consultation, la conduite des études a été confiée à l'équipe constituée par la société **erea** et le cabinet **Dominique NOËL**, de Bordeaux.

À la suite de la réunion des Personnes Publiques Associées du 19 Mars 2002, consacrée au lancement officiel, avec les Personnes Publiques Associées, de la révision du Plan Local d'Urbanisme, les premières études ont débuté en avril 2002 et la révision s'est organisée en trois phases :

- Au cours du premier semestre 2002 : la phase d'études préalables et de diagnostic.
- Au cours du premier semestre 2003 : l'élaboration du futur Plan d'Aménagement et de Développement Durable.
- En 2004 : la mise au point du dossier de P.L.U..

Le contenu du dossier de P.L.U. a été exposé aux Personnes Publiques Associées lors de deux réunions, le 24 juin 2004, puis le 2 décembre 2004.

Le projet de révision du P.L.U. a été arrêté par délibération du Conseil Municipal le **6 janvier 2005**.

2.2. La démarche adoptée

2.2.1. Le diagnostic et l'état initial de l'environnement

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement du P.L.U. de Montussan a pour objet de fournir les éléments de référence indispensables pour mettre en évidence les enjeux dominants et les grandes contraintes.

Au-delà d'une simple analyse monographique du territoire communal, la réflexion s'est efforcée d'apporter un éclairage sur certaines questions fondamentales relatives au **développement durable de la commune dans son contexte**¹.

Elle développe une présentation du cadre de vie et de l'environnement avec notamment une analyse du milieu naturel et des paysages ainsi qu'une analyse socio-économique allant de la démographie aux équipements en passant par les activités et l'habitat.

Cet état initial constitue une base de donnée à partir de laquelle la commune a construit les orientations à retenir au sein de son Plan Local d'Urbanisme.

2.2.2. Les hypothèses de développement et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le Comité de Pilotage du P.L.U., présidé par Monsieur le Maire, composé d'élus et de représentants des administrations concernées et des Personnes Publiques Associées (telles que la Région, le Département et les Chambres Consulaires), après avoir étudié tous les aspects de l'état existant, a mis au point les options communales d'aménagement et de développement qui en découlent.

L'architecture du Plan Local d'Urbanisme de Montussan est issue de ces réflexions.

On trouvera donc, dans une deuxième partie du Rapport de Présentation :

- La description des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable retenu et le rappel succinct de son contenu.
- La justification du zonage et du règlement s'attachant à chacune des zones.

Précisons enfin que l'ensemble des indications statistiques fournies dans le diagnostic (démographie, déplacements, population active) résultent largement des données du Recensement Général de la Population de 1999, seules sources aisément disponibles et systématiques et ne tiennent pas compte des évolutions récentes qui peuvent être significatives. Lorsque cela a été possible (ce qui est malheureusement assez peu fréquent) on s'est employé à utiliser des sources plus récentes, notamment pour l'évolution de la construction.



¹ Aussi, plus particulièrement dans les domaines touchant à la démographie, à l'habitat et au logement, ainsi qu'aux activités économiques, une comparaison systématique avec les communes voisines de Montussan a été réalisée. Pour ce faire, le secteur représentatif de la communauté de communes de Saint-Loubès, composé de 6 communes, a été retenu : Saint-Loubès, Sainte-Eulalie, Montussan, Yvrac, Beychac-et-Caillau, Saint-Sulpice-et-Cameyrac.

CHAPITRE I – DIAGNOSTIC /ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. PRESENTATION DE LA COMMUNE ET DES PRINCIPAUX ENJEUX

Commune périurbaine de l'agglomération bordelaise, située au Nord-Est de la rocade de Bordeaux et pratiquement en totalité au Nord de la RN 89, **Montussan** apparaît comme une commune fortement urbanisée, marquée par l'importance des lotissements, alors même que moins de la moitié de ses 830 ha est concernée.

Outre son étendue, son territoire rural présente un intérêt réel en termes de qualité paysagère et de mise en valeur d'un terroir viticole important couvert par une zone A.O.C. d'une superficie de 244 ha.

Sa population était en 1999 de 2 441 habitants et venait d'enregistrer un accroissement significatif au cours de la dernière décennie, avec 538 nouveaux habitants depuis 1990.

Du point de vue de son organisation spatiale, le secteur urbanisé s'est développé de manière cohérente entre, la RD 115-E6, où se trouve le centre ancien du bourg (Mairie, église, écoles, complété aujourd'hui par une petite galerie marchande) et la RN 89 qui lui est parallèle.

Les secteurs encore libres pour poursuivre l'urbanisation dans cette zone agglomérée sont relativement peu nombreux et la réflexion sur le développement à venir devra nécessairement considérer des sites périphériques au périmètre aggloméré actuel.

On note aussi un axe secondaire, assez dense, qui part du hameau de "Courneau" vers Saint-Loubès. Toute cette urbanisation s'est organisée le long de la voie selon un développement assez extensif que le nouveau Code de l'Urbanisme ne permettra plus de poursuivre à l'identique, mais en privilégiant les voies équipées de l'assainissement collectif.

Les secteurs construits de la commune sont assainis à 90 % par le réseau collectif, ce qui incite, quand cela sera possible au regard des autres paramètres, à ne pas disperser l'urbanisation future.

Enfin la commune a réalisé une première partie des aménagements prévus dans la Convention d'Aménagement de Bourg qui pourra être poursuivi par le P.A.D.D. du futur P.L.U..



2. L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE

2.1. Le cadre physique : géologie et pédologie

Les données prises en compte dans l'analyse du cadre physique sont en partie issues de :

- L'étude d'aménagement du bourg de Montussan réalisée par l'Agence de paysage et d'urbanisme TRICAUD & CHAPPELLIERE (juin 1999).
- L'étude du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune de Montussan au sein du S.I.V.O.M. de Saint-Loubès et de la vallée de la Laurence réalisée par HYDROLOG (avril 2000).

2.1.1. La topographie

Le territoire de Montussan se caractérise par une topographie légèrement vallonnée. En règle générale, le relief est doux (pente faible de l'ordre de 2 à 4 %) mais ponctuellement chahuté (le long des ruisseaux présents sur la commune).

Il est constitué d'un plateau qui suit une pente générale Sud-Ouest Nord-Est vers la Dordogne. Ce plateau est creusé par deux sillons importants :

- À l'Est le Val de la Laurence qui sépare Montussan de Saint-Sulpice.
- Au centre le ruisseau de Courneau orienté Sud-Ouest Nord-Est.

Le lit de ce ruisseau coupe le plateau en deux dans la diagonale et dessine un fond de vallon dominé par deux promontoires qui se font face : Puymiran au Nord (56 m) et le Château Lamothe au Sud.

À l'Est, une cuvette, inclinée dans le sens Nord-Ouest Sud-Est en direction de la rivière Laurence, avec un point bas au niveau du lieu-dit la Poste (21 m), est le support de l'urbanisation communale. Cette cuvette est limitée au Nord par la route de la Cure qui suit une ligne de crête en point haut (48 m place de l'église).

L'altitude moyenne de la commune est de 40 m, le point le plus haut culmine à 75 m au lieu-dit la Lagune et le point le plus bas est à 21 m au lieu-dit "La Poste".

2.1.2. La géologie

2.1.2.1. Cadrage géologique

Le territoire de la commune de Montussan présente les traits caractéristiques de la région de l'Entre-Deux-Mers.

La région géologique de Bordeaux recouvre plusieurs régions naturelles qui offre une synthèse géographique et géologique des terrains Nord-aquitains :

- La plaine sans relief recouverte par la formation fluvio-éolienne du Sable des Landes.
- La zone des terrasses fluviales anciennes de la Garonne.

- La plaine alluviale, surtout développée sur la rive gauche. Sur la rive droite, elle est séparée de la plaine alluviale de la Dordogne par le bourrelet du Bec d'Ambès à remplissage flandrien.
- Enfin, à l'Ouest d'une diagonale Bordeaux / Saint-André-de-Cubzac, apparaissent les plateaux constitués par les calcaires oligocènes de l'Entre-Deux-Mers.

L'examen de topographies souterraines montre que les structures profondes, héritées des mouvements hercyniens et ayant rejoué durant les périodes secondaires et tertiaires, font de cette région une zone charnière entre le plateau continental à l'Ouest, submergé à différentes époques, et le domaine émergé à l'Est.

De façon plus précise, de la plus récente à la plus ancienne, les couches géologiques présentes sur le territoire communal sont les suivantes.

2.1.2.2. Les couches géologiques présentent sur le territoire communal

a) Les limons et argiles sableuses colluvionnées (CF) : le secteur de Taillefer

Les dépôts sont très importants notamment au contact des formations anciennes. Il s'agit d'argiles sableuses et de limons rougeâtres à grisâtres à graviers épars.

b) Formation des argiles de Mattes (Fyb) : le long de la limite Est de la commune

Localisée, elle est constituée par des argiles bleuâtres à grisâtres à passées tourbeuses. La phase argileuse est dominée par les minéraux micacés.

c) Pléistocène inférieur moyen - Sables argileux et graviers (FxbD) : au Sud-Ouest du territoire communal

Cette formation graveleuse, attribuable à la Dordogne en provenance du massif central, est constituée par des sables et des graviers emballés dans une gangue argileuse rougeâtre.

d) Oligocène moyen : Stampien - Calcaire à Astéries, calcaire à Archiacines (q2) : secteur de Carsoule

À la base, on observe un calcaire fin de patine et de teinte grise à gris bleu. À l'affleurement, ce calcaire fin constitue la base des coteaux de la rive droite entaillés par de nombreuses carrières et se retrouve également dans l'Entre-Deux-Mers. Cet horizon se termine localement par un niveau de calcaire rosé, azoïque, d'origine vraisemblablement lacustre.

La partie médiane transgressive par rapport aux calcaires sous-jacents est essentiellement constituée par des calcaires bioclastiques gris à jaunes. À l'affleurement, ces calcaires constituent la partie médiane des coteaux et se retrouvent dans l'Entre-Deux-Mers où ils constituent la zone des carrières souterraines.

La partie supérieure du calcaire à Astéries correspond à la phase carbonatée transgressive majeure. Elle est constituée par un calcaire grossier, jaune, riche en moules internes et contre-empreintes de mollusques. Cet horizon constitue le substratum de l'entablement de l'Entre-Deux-Mers et du cubzadais.

En sub-surface, cet horizon est souvent absent, érodé soit lors de la transgression miocène, soit lors de l'établissement des terrasses alluviales de la Garonne.

e) Marnes et calcaires lacustres, type Castillon (q1C) : au Nord de la D 115, entre les lieux-dits Courneau et Orton

Cet horizon surmonte les affleurements de la molasse du fronsadais et se présente sous forme d'un niveau soit d'argile verte ou blanche à nodules de calcaires blanchâtres à gris clairs soit de calcaires gris azoïque ou à limnées et planorbes.

Cet horizon argileux est souvent difficile à observer en affleurement de par sa faible épaisseur. Il est souvent caché par des éboulis et de plus il est parfois érodé par des niveaux sus-jacents du Stampien Marin. Il correspond souvent à un niveau de sources.

f) Molasse du Fronsadais (q1M) : au Nord de la commune

Cette formation est de constitution très variable. La géométrie de ses dépôts est de type lenticulaire. Elle est essentiellement composée de sables hétérotriques micacés et feldspathiques de couleur gris clair avec parfois des inclusions graveleuses et des nodules ou fuseaux diagénétiques de grès arkosiques. Dans la partie inférieure s'observe le développement de niveaux argileux.

L'épaisseur de la Molasse du Fronsadais est de l'ordre de 30 à 40 mètres. Elle correspond au fond des vallées et forme des croupes et des pentes arrondies, souvent protégée par un niveau d'argile des strates sus-jacentes. Ces sables sont secs.

2.1.3. La pédologie

La nature et la qualité des sols est bien sûr directement liée aux caractéristiques des formations géologiques affleurantes. C'est la raison pour laquelle on peut différencier quatre unités pédologiques :

- Les sols sablo-argileux : en surface, ce type de sol de couleur marron présente une couche de terre végétale de 40 à 50 cm, légèrement argileux (lessivée par les précipitations et par les systèmes racinaires). Au-dessous on se trouve en présence d'un sable ayant toujours un fuseau granulométrique étroit mais additionné d'éléments fins (argile qui diminue le comportement de ce sol face à l'eau).
- Les sols argilo-sableux : en surface, ce type de sol de couleur marron à jaunâtre présente une couche de terre végétale légèrement lessivée de 40 à 50 cm suivant les secteurs. Au-dessous on se trouve en présence d'une argile marron comportant toujours une fraction sableuse de granulométrie fine (ceci rendant le sol moins compact et plastique en période humide).
- Les sols argileux : en surface, ce type de sol de couleur marron à jaunâtre présente une couche de terre végétale de 40 à 50 cm formée d'une argile altérée par les transferts hydriques. Au-dessous on se trouve en présence d'une argile grisâtre à jaunâtre, celle-ci n'étant pas plastique mais s'effritant au doigt.
- Les sols d'argile à graviers : en surface, ce type de sol de couleur ocre présente une couche d'argile rougeâtre variant de quelques centimètres à quelques dizaines de centimètres suivant les secteurs. Au-dessous on se trouve en présence de couches de quelques dizaines de centimètres à plusieurs mètres de graviers cimentés par cette même argile. Cette couche est supérieure à 3 m.

Ces quatre types de sols sont peu perméables et ne sont pas aptes à l'épandage souterrain, leur capacité épuratrice est faible.

2.2. Données sur l'hydrographie et l'hydrogéologie

2.2.1. Le réseau hydrographique

La commune de Montussan se situe dans le bassin versant de la Dordogne.

Sur le territoire communal, les eaux de surface sont drainées par un réseau hydrographique bien différencié. Les eaux s'écoulent du Sud vers le Nord par le ruisseau de la Laurence et par ses multiples affluents :

- À l'Est, le ruisseau de La Laurence constitue la limite communale avec Saint-Sulpice-et-Cameyrac avant de se jeter dans la Dordogne.
- Du Sud vers le Nord, La Laurence reçoit les affluents suivants : le ruisseau de Fontenelle, le ruisseau de Courneau, le ruisseau de Foucoulon et le ruisseau de Conge qui constitue la limite communale avec Saint-Loubès.

2.2.2. L'hydrogéologie

Le secteur de l'Entre-Deux-Mers présente un sous-sol particulièrement riche en niveaux et ressources aquifères.

Parmi les aquifères les plus sollicités par les captages, on citera en particulier, la nappe des calcaires et sables éocènes, alors que des ressources en eau souterraine, plus accessibles, restent encore disponibles dans les formations quaternaires.

2.2.2.1. Les nappes superficielles

Elles constituent un complexe aquifère aux caractéristiques hydrauliques très contrastées suivant les unités considérées.

a) Les alluvions du quaternaire ancien

Appelées argiles à gravier, elles constituent un aquifère aux caractéristiques hydrauliques médiocres, alimenté par la surface et superposé au calcaire à astéries. Les débits susceptibles d'en être extraits sont extrêmement limités ; ils peuvent cependant satisfaire les besoins domestiques lorsque que les calcaires stampiens se trouvent à une profondeur trop importante pour être économiquement captés.

En raison de la **faible porosité efficace du réservoir**, les variations inter-saisonnières du niveau piézométrique peuvent dépasser 5 mètres.

b) Les nappes des alluvions anciennes autres que celles des argiles à graviers

Les nappes d'alluvions anciennes à perméabilité relativement élevée :

- Les terrasses *Fxc* de la Garonne et de la Dordogne, très peu argileuse et dont l'épaisseur varie entre 3 et 7 mètres.
- Les terrasses *Fxb2g* et *d*, d'une épaisseur moyenne de 5 à 6 m, pouvant atteindre 12 m localement pour la terrasse *Fxb2g*.
- La terrasse *Fxb1g* plus perméable au sommet qu'à la base, sur une épaisseur de 4 à 6 m, compte tenu d'un pourcentage d'argile moins important.

- La terrasse *Fxb1d*, peu argileuse et épaisse de 5 à 6 m.

Les nappes d'alluvions anciennes à perméabilité relativement faible : il s'agit des nappes des terrasses *Fxbg* et *Fxbd* renfermant une fraction argileuse notable et dont l'épaisseur extrêmement variable peut localement atteindre 15 m.

Ces nappes sont alimentées par infiltration des météoriques et contribuent à la recharge des nappes sous-jacentes. Elles sont drainées par les ruisseaux affluents de la Garonne et de la Dordogne.

c) La nappe des alluvions sous-flandriennes

L'épaisseur des formations alluvionnaires sablo-graveleuses à galets du Sous-Flandrien dépend de l'état d'érosion du bed-rock. Le mur est le plus souvent constitué par les calcaires ou marnes de l'oligocène : calcaires altérés en rive gauche de la Garonne et en marne en rive droite et sur les rives de la Dordogne.

Les courbes de niveau hydrologiques, sensiblement parallèles aux vallées, fluctuent saisonnièrement avec les marées à proximité des cours d'eau de la Garonne et de la Dordogne.

Généralement, ces eaux conviennent aux usages agricoles ou industriels et leur composition chimique varie selon le confinement local du réservoir, elles peuvent nécessiter une déferrisation.

2.2.2.2. Les nappes semi-profondes

a) La nappe des calcaires oligocènes (Stampien)

Cette nappe, dont l'épaisseur maximale atteint une trentaine de mètres dans l'Entre-Deux-Mers et 80 m en rive gauche de la Garonne, **est découpée par les vallées de la Garonne et de la Dordogne.** L'alimentation directe de ce réservoir calcaire est extrêmement limitée étant donné la faible superficie des affleurements. L'alimentation indirecte s'effectue généralement au travers des nappes alluviales anciennes.

La piézométrie étroitement conditionnée par le modelé topographique montre un drainage par les vallées. **Les caractéristiques hydrauliques de cet aquifère sont extrêmement hétérogènes** et fonction principalement de l'état de karstification de la roche.

b) Le complexe aquifère éocène

Les formations argileuses de l'oligocène inférieur (d'une épaisseur moyenne de 30 m) et celles de l'éocène supérieur (d'une épaisseur plus variable pouvant atteindre une centaine de mètres) en constituent le **toit imperméable**, le mur argileux se situant en général à 200 m au-dessous.

L'alimentation du complexe éocène s'effectue en partie par infiltration directe ou par drainage des aquifères adjacents au travers des formations argileuses ou marneuses semi-perméables encaissantes. **Les exutoires sont situés en mer et sous l'estuaire de la Gironde** d'où un risque d'invasion des nappes par les eaux d'origine marine si l'exploitation entraînait un abaissement trop accentué de la surface piézométrique.

2.2.2.3. Les nappes profondes

a) Les nappes du Crétacé supérieur et des Sables infra-éocènes

Les formations aquifères des calcaires du crétacé supérieur et des sables infra-éocènes sont captives.

Les caractères hydrauliques du réservoir sont médiocres, mais des débits relativement élevés peuvent être extraits compte tenu des larges possibilités de rabattement qui sont offertes.

b) La nappe du Cénomanién-Turonien

Le captage des formations essentiellement calcaires et calcaréo-argileuses cénomano-turonniennes a été réalisé entre 840 et 1 053 m de profondeur.

2.3. Le milieu naturel

L'analyse du milieu naturel communal repose sur des visites de terrain, l'étude des photographies aériennes et l'utilisation des rares données bibliographiques existantes.

Le territoire de la commune de Montussan apparaît totalement marqué par l'action humaine. L'agriculture, et surtout la viticulture (principalement au Nord et à l'Ouest de la commune), et l'urbanisation (principalement au Sud et à l'Est) occupent la quasi-totalité de l'espace.

Les espaces naturels ou semi-naturels de la commune sont de deux types :

- **Les prairies**, encore assez bien représentées.
- **Les boisements**, qui ne sont plus que relictuels.

L'absence de secteur de fort intérêt écologique sur la commune se traduit d'ailleurs par l'absence de recensement (ZNIEFF¹, ZICO², Natura 2000) ou de protection réglementaire (arrêté de biotope, ZPENS³).

2.3.1. La flore

2.3.1.1. Les boisements

On distingue deux sortes de boisements sur la commune :

- Les boisements linéaires.
- Les boisements non linéaires.

a) Les boisements linéaires

Ils présentent également deux types : d'une part les haies, d'autres part les ripisylves.

*** Les haies**

Elles ont quasiment disparu du territoire communal. Les rares qui subsistent sont composées pour la strate arborescente par le Chêne pédonculé, ou par le Robinier, ou, comme au lieu-dit "Sauveta", par le Peuplier commun ou par le Charme.

*** Les ripisylves**

Appelées également boisements ripariaux, **les ripisylves sont les boisements qui se développent sur le bord des cours d'eau.** Ils appartiennent généralement à la série du bord des eaux, c'est-à-dire à celle de l'Aulne et du Saule, mais souvent aussi à celle du Chêne pédonculé.

¹ Zone d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

² Zone d'Importance Communautaire pour les Oiseaux

³ Zone de Préhension des Espaces Naturels Sensibles

La strate arborescente est constituée par l'Aulne glutineux et/ou le Chêne pédonculé et/ou le Robinier, parfois accompagnés du Peuplier commun.

La strate arbustive se compose de Saules, du Prunellier, du Sureau et de la Ronce.

La composition de la strate herbacée évolue à mesure que l'on s'élève sur rive (espèces hygrophiles, mésohygrophiles, mésophiles¹). On peut citer, parmi les espèces les plus communes : l'Iris jaune, la Salicaire, le Gouet maculé, l'Ortie et le Lierre.

Les ripisylves se retrouvent sur les bords :

- **De l'affluent en rive gauche du ruisseau la Laurence**, au Sud de la voie rapide Bordeaux-Libourne. Le boisement est ici bien développé, dominé par l'Aulne glutineux, le Chêne pédonculé et des Saules.
- **Du ruisseau la Laurence, plutôt dans la partie Nord de la commune**. Le Chêne pédonculé domine, accompagné par l'Aulne et le Robinier.
- **Du ruisseau du Courneau**. Ses parties amont et aval présentent, lorsqu'elle existe, une ripisylve plus variée (Chêne pédonculé, Aulne et Robinier) que la partie médiane (une rangée d'arbres, souvent du Robinier).
- **Du ruisseau de Font Coulon**. Le Chêne pédonculé domine, accompagné par l'Aulne et le Robinier.
- **De l'affluent en rive gauche du ruisseau du Courneau**, qui constitue la limite Nord de la commune. Le Chêne pédonculé l'Aulne et le Robinier sont présents, ainsi que le Frêne (Sud du lieu-dit "Labadie").

b) Les boisements non linéaires

Les autres boisements de la commune, à l'exception du bois de l'Ort, couvrent de petites surfaces. On recense :

- **Le bois de l'Ort**, qui s'étend au Sud-Ouest de la commune, sur un peu plus d'une vingtaine d'hectares. Il est formé par la chênaie-charmaie et la chênaie silicicole atlantique.
- **Un boisement d'environ 5 ha, à l'Ouest du lieu-dit "Taillefer"** (Sud de la voie rapide Bordeaux-Libourne). Se développant sur la pente d'un coteau, il est constitué en partie basse par la chênaie-charmaie, en partie médiane par la chênaie et en partie haute par la pinède à Pin maritime.
- **Une quinzaine de boisements d'une superficie variant de 4 à 1 ha**. Répartis sur l'ensemble de la commune, à l'exception du centre urbain, ces boisements sont, pour leur majorité, formés par la chênaie, parfois la chênaie-charmaie. Le Robinier, signe de dégradation anthropique, et lié à la viticulture, est souvent présent.
- **Une quinzaine de boisements d'une superficie inférieure à 1 ha**. Également répartis sur l'ensemble de la commune, ces boisements sont, pour leur majorité, constitués par la chênaie et/ou le Robinier. À noter aux lieux-dits "Fontenelle" (Sud de la commune) et "Hubert" (Ouest de la commune), deux petits boisements jeunes, dominés par le Bouleau accompagné de jeunes Chênes pédonculés et d'ajonc d'Europe, qui correspondent à un stade de colonisation ligneuse de parcelles abandonnées.

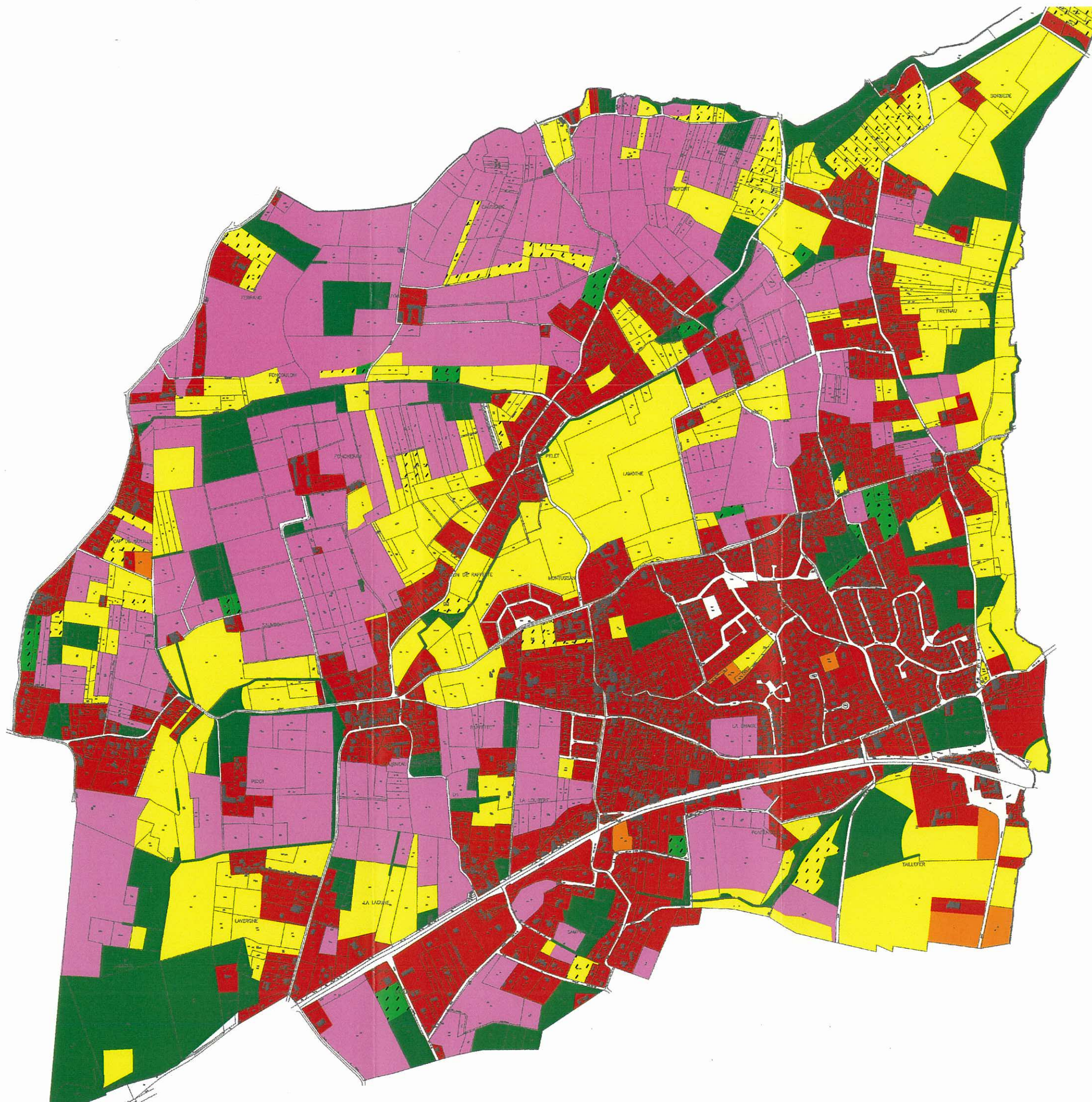
¹ Ces termes traduisent un degré croissant d'humidité, allant de mésophile (espèce recherchant des sols d'humidité moyenne) à hygrophile (espèce recherchant des sols très humides, en passant par mésohygrophile (espèce recherchant des sols humides).

Occupation du sol

Révision du POS en vue de le transformer en PLU

mai 2002

-  Urbanisation et terrain associé
-  Terres labourées
-  Pré, prairie
-  Vigne
-  Boisement
-  Pinède
-  Friche
-  Friche arbustive
-  Vergers
-  Ripisylve, haie



Le morcellement des boisements traduit la pression exercée par l'urbanisation et par la viticulture. Il traduit peut-être aussi un état de fait plus ancien, lié à l'histoire de la commune.

La composition floristique de la chênaie silicicole atlantique montre une strate arbustive qui accueille le Houx, la Ronce, le Fragon et la Fougère aigle. La strate herbacée se compose de graminées comme la Canche flexueuse, de la Germandrée à odeur d'ail, du Lierre et du Chèvrefeuille des bois.

La chênaie-charmaie, ici acidiline¹ possède une strate arbustive composée du Fragon, de la Ronce et du Houx. La strate herbacée accueille le Lierre, l'Euphorbe des bois, la Stellaire holostée, le Gouet d'Italie et le Lierre terrestre,

2.3.1.2. Les prairies

Les prairies apparaissent encore **bien représentées sur la commune. Les différents degrés d'humidité déterminent plusieurs types de formations herbacées.** En allant des plus humides, situées à proximité des cours d'eau, vers les plus sèches, on rencontre :

- Des prairies mésohygrophiles à Joncs. Elles se caractérisent par la présence du Jonc en panicule étalé, du Jonc des bois et de diverses graminées, en particulier des Agrostides.
- Des prairies mésohygrophiles à graminées. Des espèces plus mésophile y apparaissent alors que diminue l'abondance des Joncs et des Agrostides. La Centaurée des prés et la Carotte Sauvage sont très bien développées. On observe également le Dactyle et le Vulpin.
- Des prairies mésophiles à graminées. Elles se caractérisent par un important tapis graminéen à base de Pâturin commun, de Chiendent, de Fromental.
- Des prairies mésoxérophiles à graminées. Elles se caractérisent également par un important tapis graminéen.

2.3.2. La faune

2.3.2.1. La faune des prairies et des cultures

Les cultures et les prairies fournissent des zones de nourrissage pour de nombreuses espèces. On y rencontre les hôtes habituels de ces espaces ouverts : la Pie, la Corneille, le Faucon Crécerelle.

Les prairies mésohygrophiles peuvent constituer en outre des zones de nidification pour des espèces comme le Bruant proyer, le Traquet pâle et la Bergeronnette printanière.

Des mammifères fréquentent également ces milieux comme le Mulot, le Campagnol et des petits mustélidés, tels que le Putois.

2.3.2.2. La faune des boisements

Sur le sol des boisements vivent des amphibiens et des reptiles. Mais c'est l'avifaune qui est particulièrement représentée :

- Par des passereaux sylvoles, comme la Mésange charbonnière, le Verdier, le Rouge-Gorge, le Pinson des arbres, le Pouillot véloce, le Geai des Chênes...

¹ Préférant légèrement les sols acides

- Par des Colombidés, comme la Tourterelle des bois et la Palombe.
- Par le Pic vert et le Pic épeiche, qui exploitent le développement des insectes xylophages, hôtes des arbres et du bois mort.
- Par des rapaces, comme la Buse variable.

Des mammifères fréquentent également le secteur. On peut citer le Lapin, le Renard ainsi que des micro-mammifères et les petits carnivores qui leurs sont inféodés. Le Chevreuil n'est présent que dans les boisements de grande taille.

2.3.2.3. La faune des zones humides

Une faune spécifique des milieux humides se retrouve sur les bords des cours d'eau et du plan d'eau du Courneau. On peut citer :

- Des batraciens, comme la Grenouille verte, la Grenouille agile, le Crapaud commun, le Triton palmé.
- Des reptiles, comme la Couleuvre à collier, la Couleuvre vipérine.
- Des oiseaux, comme la Poule d'eau, des anatidés, comme le Canard Colvert.
- Des mammifères, en particulier des rongeurs, tels le Surmulot et le Ragondin.

2.3.3. Zones d'intérêt écologique

2.3.3.1. Aspect général

Les termes d'intérêt et de valeur écologiques traduisent **la richesse d'un milieu qui se caractérise schématiquement :**

- **Soit par la présence de peuplements végétaux ou animaux riches et diversifiés.**
- **Soit par la présence d'espèces ou d'associations végétales ou animales originales, rares ou en limite de répartition géographique.**

2.3.3.2. Intérêt écologique des formations de la commune

L'étude du milieu naturel met en évidence un contexte très artificialisé. Les formations naturelles ou semi-naturelles de la commune sont de deux types :

- Les prairies, encore assez bien représentées.
- Les boisements, qui ne sont plus que relictuels.

L'absence de secteurs de fort intérêt écologique sur la commune se traduit d'ailleurs par l'absence de recensement ou de protection réglementaire.

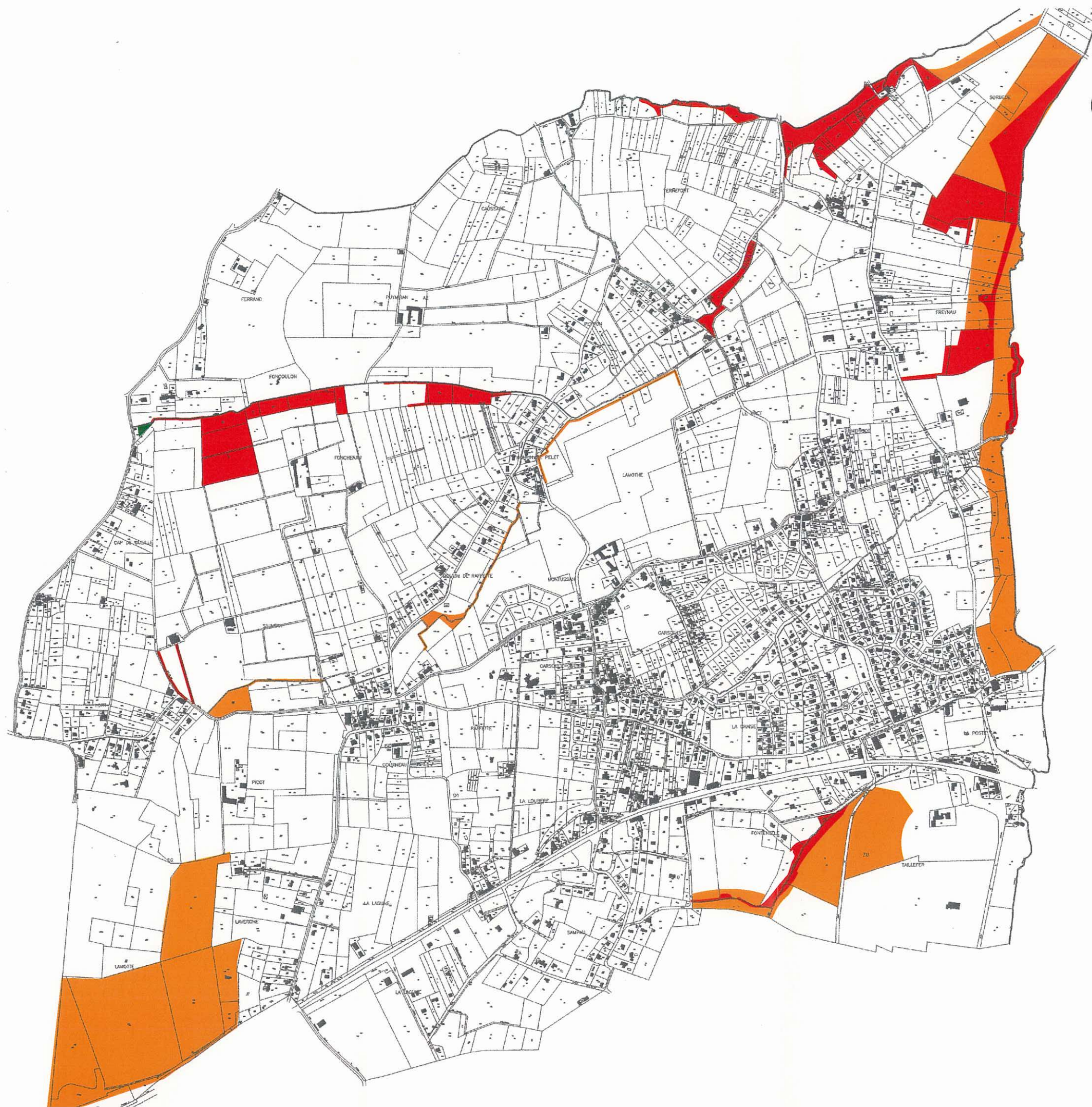
COMMUNE DE MONTUSSAN

Intérêt écologique

Révision du POS en vue de le transformer en PLU

mai 2002

-  Intérêt écologique assez fort
-  Intérêt écologique moyen



Cependant, certaines formations présentent un intérêt qui, à défaut d'être fort, se montre moyen ou assez fort. Ce sont :

- **Les prairies mésohygrophiles.** Aucune prairie de la commune ne semble abriter d'espèce rare ou de valeur patrimoniale. De même, les associations végétales en présence restent tout à fait banales. Celles des prairies mésohygrophiles situées en bordure du ruisseau la Laurence, du ruisseau de Courneau (partie aval) et de l'affluent en rive gauche du ruisseau La Laurence, au Sud de la voie rapide Bordeaux-Libourne, le sont un peu moins, sans être rares. En outre, elles présentent un certain intérêt pour la faune, accentué par leur complémentarité avec les ripisylves. C'est le cas des prairies mésohygrophiles situées en bordure du ruisseau la Laurence en aval de la voie rapide et de l'affluent en rive gauche de la Laurence, auxquelles on peut attribuer une valeur écologique moyenne.

- **Les boisements :**

- * **Non linéaires d'une taille assez importante,** à savoir le bois de l'Ort et le boisement à l'Ouest du lieu-dit "Taillefer" (Sud de la voie rapide Bordeaux-Libourne). Ils permettent le développement d'une faune sylvicole et présentent un intérêt écologique moyen.

- * **Linéaires avec les rares haies et les ripisylves en bon état.** Il convient de rappeler que l'intérêt écologique des cours d'eau, des ripisylves et aussi des haies (et donc des secteurs bocagers), tient notamment à l'effet de lisière. En effet, les zones de transition entre deux biotopes ou écotones (lisière de forêt, rivages de la mer ou des cours d'eau, estuaires...) présentent toujours une abondance d'espèces végétales et animales beaucoup plus élevée que les biotopes homogènes situés de part et d'autre. Notons que les ripisylves dégradées, à base de Robinier, ne possèdent qu'une valeur moyenne.

2.4. Analyse du paysage

2.4.1. Principes d'analyses

Cette expertise paysagère vise à comprendre l'état du paysage actuel de la commune de Montussan, afin d'en dégager le caractère général et les éléments essentiels qui en constituent l'identité et la qualité. Il s'agira aussi d'en comprendre les logiques de constitution et d'évolution ainsi que son aptitude morphologique à être modifié.

2.4.1.1. Les principes généraux

Précisons d'emblée que certains critères entrant en ligne de compte dans cette évaluation de la qualité paysagère des sites peuvent partiellement faire appel à la subjectivité. Cependant, l'objet de l'étude est de donner les moyens d'apprécier le paysage, en essayant de rationaliser les jugements, afin d'aboutir à une hiérarchie logique des différentes zones le composant, basée sur des facteurs que chacun peut restituer.

On se placera donc ici d'un point de vue d'une **appréciation qualitative et esthétique d'une partie de territoire façonnée historiquement de deux manières :**

- **Naturellement** (éléments de géographie, relief, cours d'eau, végétation etc...).
- **Culturellement** (mode d'occupation du sol, agricole, construit etc...).

D'autre part, on s'emploiera à définir la **perception de ce territoire** au travers de l'ensemble de ces signes naturels et culturels, qui se transforment en images, puis en sensation, voire émotion pour celui qui regarde et qui en font sa qualité, sans oublier que cette transformation des signes en images se fait au travers de la propre culture de l'observateur.

Aussi, compte tenu des objectifs d'un P.O.S., on ne retiendra que les aspects les plus partagés de ces critères pour tendre vers un point de vue le plus consensuel possible. On éliminera en particulier tous les éléments fluctuants ou mouvants de la qualité d'un paysage, comme l'influence de la lumière au cours de la journée, l'influence des saisons ou de la météo, etc...

2.4.1.2. La méthodologie

Cette analyse du paysage local consiste d'abord en un examen de ses caractéristiques principales avant d'en évaluer sa sensibilité.

2.4.1.3. Les caractéristiques du paysage

Par **caractéristiques**, on entend habituellement la **morphologie** du domaine d'étude et la mise en évidence de ses **lignes structurantes** (lignes de crête, escarpements, fronts de cotes...) qui organisent les grands traits du paysage. Cela comprend aussi les éléments physiques qui, ponctuellement, présentent en eux-mêmes un intérêt esthétique ou historique.

Plus globalement, l'organisation paysagère repose sur une typologie d'éléments constitutifs, les **composantes**, dont la combinaison donne naissance aux grands ensembles de paysages reconnus sur la zone et aux différents espaces, ou **unités paysagères**, qui s'individualisent en leur sein.

Au-delà de cette première étape de la lecture du paysage :

- On examinera l'échelle de lecture des différentes unités paysagères, composant le site.
- On repérera les points de vue intéressants ou particuliers sur le territoire de la commune. Ceux-ci ont été identifiés à la suite d'un parcours systématique du territoire en ayant pour souci de ne retenir que ceux dont la fréquentation par le public et/ou les habitants est reconnue.
- On prendra en compte les phénomènes de covisibilité, c'est-à-dire les interférences visuelles entre une composante et son environnement paysager.
- On dressera l'inventaire des points d'appel visuel, composantes ponctuelles, qui, par leur grande visibilité, interviennent fortement dans la construction de l'identité et la qualité d'un site.

L'analyse de l'ensemble de ces aspects permettra de caractériser chacune des unités paysagères.

2.4.1.4. La sensibilité des sites

La sensibilité paysagère des sites doit être appréciée selon deux critères :

- Le premier est intrinsèque au site lui-même : il s'agit de son aptitude à accepter des transformations sans perdre pour autant son identité ou ses qualités plastiques.

- Le second est lié à "l'usage social" de ces sites et à la perception qui en est faite par la population locale ou de passage. Ici, on peut sommairement définir un indice de sensibilité :

- * La plus forte sensibilité sera liée à l'usage touristique ou de loisirs du site, usage souvent basé sur les caractéristiques plastiques de ce site. En cas de modifications profondes, l'impact sera élevé.
- * L'indice lié aux zones habitées est a priori moins élevé, moins lié à l'identité du site. Cependant, des modifications trop importantes du cadre de vie pourront être analysées comme des impacts négatifs vis-à-vis de l'habitant.

2.4.2. Le paysage : caractéristiques générales

Montussan présente les caractéristiques paysagères naturelles de l'Entre-deux-Mers où se mêlent le vignoble, composante emblématique qui donne son image de marque à cette région, une couverture boisée assez dense et variée, une topographie à la fois ample et, par endroits, affirmée, offrant de nombreux points de vue, et un patrimoine bâti traditionnel digne d'intérêt. Le tout compose un ensemble d'unités paysagères présentant de réelles qualités visuelles.

Toutefois, sa proximité de l'agglomération bordelaise a contribué, au cours des dernières décennies, au développement d'une urbanisation pavillonnaire importante dans le centre de la commune, qui est venue obérer en partie ces paysages originels en leur faisant courir le risque de se banaliser et de perdre leur identité.

L'assemblage de ces composantes donne naissance à un paysage assez compartimenté en une succession d'unités paysagères¹ à l'identité plus ou moins affirmée et plus ou moins aptes à accepter les modifications.

Dans cette optique, on s'intéressera plus particulièrement aux unités ayant conservé une dimension naturelle prédominante pouvant présenter une sensibilité plus ou moins affirmée au développement de l'urbanisation.

Compte tenu de cette organisation générale, on relève au total **sept unités paysagères** répondant à ce critère, qui sont :

- Le territoire du Centre bourg et du Château de Lamothe.
- Le territoire de la colline viticole, autour des lieux-dits de Foncoulon, Puymiran, Fonchereau, Moulin de Rafette.
- Le territoire du plateau, autour des lieux-dits de Courneau, Lamothe, Lavergne...
- Le territoire du coteau, autour des lieux-dits de La Tuilerie, Gautey.
- Le territoire du coteau, autour des lieux-dits de Freynau, La Moune.
- Le territoire du coteau, autour des lieux-dits de Fontenelle, Taillefer.
- Le territoire traversé par la RN 89.

On décrira ci-après les principaux traits de ces différentes unités.

¹ Une unité paysagère est l'entité de base de la lecture du paysage. Il s'agit d'un espace aux limites visuelles clairement perçues et dont les caractéristiques morphologiques sont homogènes. Parfois, au sein de cet ensemble bien individualisé peuvent être identifiés des sites qui privilégient l'une ou l'autre de ces caractéristiques, on parlera alors, à leur propos, de sous-unités

CARTE 1 : LES GRANDES UNITÉS PAYSAGÈRES

LÉGENDE



-  Territoire essentiellement viticole
-  Bosquets arborescents
barrière visuelle végétale
-  Grandes prairies remarquables
-  Territoire ample, très vallonné et ouvert sur
les coteaux viticoles
-  Territoire peu ou non perceptible depuis la
route d'Yvrac
-  Ligne de crête
-  Site inscrit
-  Bâtiment présentant un intérêt architectural
et plus ou moins perceptible à l'horizon
-  1 Territoire du Centre bourg
et du Château de LAMOTHE
-  2 Territoire de la colline des lieux-dits de
FONCOULON, PUYMERAND,
FONCHEREAU, MOULIN DE RAFETTE..
-  3 Territoire du plateau des lieux-dits de
COURNEAU, LAMOTTE, LAVERGNE...
-  4 Territoire du coteau des lieux-dits de
LA TUILERIE, GAUTEY
-  5 Territoire du coteau des lieux-dits de
FREYNAU, LA MOUNE
-  6 Territoire du coteau des lieux-dits de
FONTENELLE, TAILLEFER

2.4.3. L'organisation paysagère

2.4.3.1. L'unité paysagère du Centre bourg et du Château de Lamothe

Au Nord de la zone urbanisée, perceptible à partir de la route de la Cure, à proximité de l'église, se développe un paysage vallonné de prairies qui met en scène le château de Lamothe.

Cette étendue de prairies constitue une unité largement ouverte sur le paysage limitrophe représenté principalement par des vignobles, notamment à l'Ouest, au lieu-dit du Moulin de Rafette et à l'Est, au lieu-dit de la Bret.

Au Nord, une ligne bocagère continue, longeant le ruisseau Le Courneau et jouxtant une zone d'habitations le long de la route de Caussade, forme un écran végétal à la fois physique et visuel qui délimite clairement l'unité et permet de conserver une perception en continue de la vallée du Moulin de Rafette et la ligne de crête de la colline de Fonchereau.

Au sein de cette unité, le point haut de la route de la Cure s'identifie comme un belvédère proposant d'une part des vues remarquables sur le paysage Nord-Ouest et Nord-Est de Montussan et d'autre part avec la proximité des infrastructures principales comme l'Église, la Mairie, la Galerie marchande des vues sur l'organisation spatiale du centre-bourg au Sud-Est.

On soulignera que l'église, localisée sur un point haut, est l'élément architectural qui constitue le principal appel visuel pour l'observateur sur une large partie du territoire communal.

Deux directions s'imposent depuis la route de la Cure pour parcourir toute la zone Ouest de Montussan : la route d'Yvrac et la route d'Angéline.

La route d'Angéline, sinueuse, s'inscrit harmonieusement sur la pente du coteau dans un esprit champêtre. La présence d'un accotement engazonné, d'une clôture très ajourée (piquets en bois) et d'un bouquet d'arbres aux abords du virage renforce cette image.

Il est souhaitable de maintenir ces éléments, notamment les quelques arbres, et de conserver les vues sur l'église, le château de Lamothe et les prés, tout en préconisant la plantation d'une haie bocagère qui servirait d'écran visuel autour du lotissement Gourrège qui possède une forte visibilité, en raison de son implantation en haut de pente et qui tend à remettre en cause le caractère rural du site. Le promeneur pourra ainsi apprécier une unité paysagère champêtre quel que soit son point de vue.

La route d'Angéline débouche sur la route de Caussade représentée en partie au Sud par une séquence d'habitats individuels limitrophes au territoire de la colline viticole. Cette zone habitable reste cependant isolée du regard par la présence de la ligne bocagère en limite du ruisseau Le Courneau. Cette coulée verte doit donc être maintenue ou renforcée.

La route d'Yvrac, quant à elle, s'éloigne du centre bourg pour desservir à la fois au Nord le territoire de la colline viticole et au Sud le plateau du lieu-dit de Lavergne.

2.4.3.2. L'unité paysagère de la colline viticole des lieux-dits de Moulin de Rafette, Sauveta, Cap de Gueille, Fonchereau, Foncoulon, Ferrand, Caussade, Puymiran

Ces lieux-dits, identifiés comme un seul territoire homogène, vallonné, vaste et ouvert, sont représentés par de grandes étendues de vignobles ponctuées de masses boisées. Ces bosquets s'inscrivent principalement sur la ligne de crête ou détournent en partie les domaines viticoles.

Ce territoire constitue le principal patrimoine paysager viticole de la commune et, à ce titre, présente un intérêt incontestable.

Sa topographie vallonnée ajoute une notion d'amplitude, de mouvement créant une atmosphère paysagère toute particulière renforcée par le graphisme des rangs de vignes.

Sa perception, aisée depuis la route d'Yvrac et l'avenue de la Chapelle, ainsi qu'au croisement de la route de Caussade et du chemin de Conge au Nord, expose une unité paysagère à grande échelle immédiatement repérable par l'observateur.

En dehors du relief qui souligne principalement les limites de ce territoire, deux axes urbanisés, l'un au Sud de l'avenue de la Chapelle et l'autre au Sud de la route de Caussade, ferment physiquement et visuellement les lieux-dits Cap-de-Gueille et Moulin de Rafette.

Il apparaît donc essentiel de préserver les perspectives existantes, localisées d'une part à l'Ouest de la route d'Yvrac et d'autre part au Nord depuis l'avenue de la Chapelle et la route de Caussade.

Une belle allée de peupliers du lieu-dit Sauveta, point singulier et attractif dans le paysage, débouchant sur la route d'Yvrac, annonce la route de Fontmerlet qui libère à l'Est de larges ouvertures visuelles sur la colline.

Toutefois, de récentes constructions pavillonnaires au carrefour de la route de la Chapelle et de Fontmerlet laissent entrevoir une urbanisation possible, à l'Ouest de Montussan, des lieux-dits Picot et Cap-de-Gueille. On attirera l'attention sur la nécessité de minimiser l'urbanisation au Nord et à l'Est de la route de Fontmerlet afin d'appréhender pleinement le paysage viticole de la colline.

Au Nord, sur le plateau de l'avenue de la Chapelle, un paysage viticole remarquable s'offre à l'observateur, ponctué de beaux domaines arborés.

Le contournement plus à l'Est de ce site de coteaux, sur un chemin enherbé, difficilement praticable par un véhicule, permet au randonneur pédestre d'apprécier longuement ce paysage viticole vallonné typique de l'Entre-Deux-Mers.

2.4.3.3. L'unité paysagère du plateau des lieux-dits de Courneau, Lamothe, Lavergne...

Au Sud, le territoire communal s'organise en un vaste plateau, plus au moins vallonné.

Ce territoire viticole, ponctué de haies bocagères, de bosquets d'ormes, robiniers et de chênes et entrecoupé de prairies reste peu identifiable dans sa globalité.

Il est desservi par deux voies qui débouchent sur la route d'Yvrac. La présence d'un front pavillonnaire très dense et d'une lisière remarquable très arborée rend la perception de ces dessertes difficile, d'autant plus que la route d'Yvrac se situe en contrebas du territoire étudié.

L'observateur ne soupçonne guère la **qualité paysagère** de ce territoire. Il lui faudra franchir le front pavillonnaire pour découvrir le long d'une voie à caractère champêtre le léger vallonnement de ces terrains viticoles et de ces prairies entrecoupés de bosquets.

Une attention toute particulière au maintien de la perception de ce plateau depuis la route d'Yvrac sera nécessaire, notamment autour de la mise en évidence des accroches des voies de dessertes (route du Courneau et route de la Garenne).

Au Sud, le long de la RN 89, une urbanisation pavillonnaire enclavée par une masse arborée s'organise à l'Est de la route de la Garenne sans nuire au panorama général. Un contrôle de cette urbanisation s'avère toutefois primordial pour sauvegarder l'homogénéité paysagère de cette portion de territoire, en maintenant et en ceinturant par exemple les habitations existantes par des masses boisées.

Dans la même logique, la lisière très arborée qui jouxte le front pavillonnaire de la route d'Yvrac doit être conservée. Elle participe à l'ambiance champêtre de la route (accotement enherbé..) et permet de cadrer le regard, plus au Nord, sur les coteaux de la colline viticole des lieux-dits de Sauveta et Fonchereau.

2.4.3.4. L'unité paysagère du coteau des lieux-dits de La Tuilerie et de Gautey

C'est un territoire pittoresque, champêtre, confiné par la présence de bosquets qui longent le ruisseau Le Courneau.

On y accède de manière intéressante depuis le chemin de Conge. Ce dernier propose une promenade sur un plateau haut en limite d'un terrain viticole.

Le chemin, bordé au Nord et en contrebas de taillis arborescents denses et de vignes au Sud, laisse entrevoir le coteau plus ou moins urbanisé de la commune de Saint-Loubès.

Ces barrières physiques maintiennent le promeneur sur le chemin très exposé à la lumière qui découvrira la petite oasis de verdure de la route de la Tuilerie. Le relief contribue ici largement à la qualité de ce territoire. Il offre des perspectives rapprochées sur les prairies pâturées par les moutons et sur les bosquets d'arbres, proposant une atmosphère de fraîcheur. Au printemps et en été, la lumière tamisée par l'ombrage léger de la frondaison des arbres, la verdure presque luxuriante due à la présence de l'eau, détonnent dans le paysage des coteaux de vignes.

Plus à l'Est, cette atmosphère disparaît sur la route de Sorbède qui présente sur un axe Nord-Sud une urbanisation pavillonnaire plus importante.

L'abondante végétation longeant le ruisseau Le Courneau crée un appel visuel au Sud. L'observateur en suivant la route du Taudinat et la route de Peyron retrouvera à nouveau le paysage des coteaux viticoles à travers les lieux-dits Peyron et Le Bret.

2.4.3.5. L'unité paysagère du coteau des lieux-dits Freynau et La Moune

La découverte de ces lieux-dits, à l'Est de la commune, s'effectue depuis la route de Sorbède. Les vues sont localisées essentiellement sur les champs et masses boisées de la colline de la commune de Saint-Sulpice-et-Cameyrac. Les perspectives sont plus ou moins lointaines selon le relief de la route de Sorbède et la position de l'observateur.

La présence d'une urbanisation pavillonnaire très dense et sans attrait majeur en limite de la route et le passage d'une ligne à haute tension, tendent à dévaloriser le panorama.

Plus au Sud, seule la lisière d'un bois concède une qualité paysagère à la route. Cet ombrage végétal soudain rompt avec le linéaire d'habitations et signale l'approche d'un carrefour desservant à la fois le centre bourg et le Sud de la RN 89.

Ce carrefour, à mi-chemin de la route de Sorbède, permettant de longer la route de Mérigot et la route de la Cure afin de contempler le paysage de vignes du lieu dit Le Bret, le château de Lamothe, est peu mis en valeur. Il s'agit pourtant d'un point stratégique autour duquel s'articulent les voies délimitant à la fois toute la zone pavillonnaire du centre bourg au Sud et le paysage viticole au Nord.

2.4.3.6. L'unité paysagère de la vallée des lieux-dits de Fontenelle et de Taillefer

Au Sud de la RN 89, l'unité à présenter une qualité paysagère particulière est le territoire des lieux-dits de Fontenelle et de Taillefer.

Au croisement de la route de Fontenelle et de Taillefer, la route de Bouchet propose un trajet étonnant. Une première étape s'identifie par la traversée d'un sous-bois sur un terrain relativement pentu pour déboucher soudainement, lors d'une deuxième étape, sur un paysage de coteaux de vignes au relief accentué.

À la sortie du sous-bois, l'appel de lumière induit par l'ouverture visuelle sur les vignes ajoute à la splendeur du panorama. Le contraste des formes, des couleurs, des textures incitent le promeneur à mesurer la qualité des deux paysages traversés. De plus, l'horizon des vignes, fermé par des masses boisées à l'Ouest, et le tracé sinueux de la voie escarpée attirent l'attention de l'observateur.

Plus à l'Ouest, la route de Fontenelle dessert une urbanisation pavillonnaire assez développée le long de la RN 89 et sur les coteaux dans un cadre très boisé. Cela confère à ces résidences une qualité paysagère réelle. À l'inverse, le territoire en limite Ouest de la commune, présente un paysage très fragmenté (bois, vignes, champs, habitations) sans grand intérêt. Ces séquences paysagères rapprochées brouillent la lecture globale et n'invitent pas à la flânerie.

2.4.3.7. L'unité paysagère traversée par la RN 89

La traversée de la RN 89 s'accompagne d'une vision confuse du panorama de Montussan. Le paysage plus ou moins perceptible selon le vallonnement des terrains n'est aucunement mis en valeur. Le traitement des accotements de la route nationale, de faible qualité, ne met pas en scène le front paysager et bâti, l'attention de l'automobiliste est focalisée sur l'axe de la route.

L'incohérence des aménagements périphériques : haies bocagères plus ou moins interrompues, bandes de séparation en béton en limite des habitations, accotements enherbés peu entretenus, clôtures en grillage le long de certaines propriétés et routes limitrophes, créent un paysage peu attrayant qui ne suggère pas la qualité du territoire de la commune.

La mise en œuvre d'un aménagement paysager le long de la RN 89 s'avère ici primordiale. En étroite relation avec la topographie du site, il présentera une unité végétale plus ou moins dense dégageant des perspectives singulières sur l'arrière paysage et masquant les quelques habitations en bord de route.

Une attention toute particulière sera apportée aux deux entrées de ville, l'objectif étant de mettre en scène la traversée de la RN 89 à l'aide d'un aménagement représentatif de la qualité paysagère de la commune.

2.5. Patrimoine historique et archéologique : les monuments classés et inscrits

2.5.1. Le patrimoine historique

Le patrimoine bâti de Montussan n'offre pas de monuments classés ou inscrits.

Il faut cependant citer un site inscrit, le site du château de Puymiran, inscrit le 8 décembre 1977.

2.5.2. Le patrimoine archéologique

La commune accueille plusieurs sites archéologiques, historiques et préhistoriques, vestiges des civilisations du passé.

CARTE 2 : POINTS DE VUES ET LECTURE DU PAYSAGE



LÉGENDE

-  Territoire essentiellement viticole
-  Bosquets arborescents
barrière visuelle végétale
-  Grandes prairies remarquables
dégageant de belles perspectives
-  Territoire ample, très vallonné et ouvert
sur les coteaux viticoles
-  Territoire peu ou non perceptible depuis la
route d'Yvrac
-  Ligne de crête
-  Site inscrit
-  Bâtiment présentant un intérêt architectural
et plus ou moins perceptible à l'horizon
-  Point d'appel visuel architectural principal
représenté par l'Église de Montussan
-  Large cône de vues
sur le paysage particulièrement remarquable
-  Principaux points d'appels visuels
-  Bouquets d'arbres et lisières en limite de
chaussée présentant un intérêt paysager
-  Front bâti ne libérant aucune perspective sur
l'horizon paysager

Le Service Régional de l'Archéologie (S.R.A.) mentionne les lieux suivants :

- "Sauveta" (ou "Domaine des Quatre Vents") vestiges gallo-romains (parcelles A1 n° 235 et 236).
- Puymiran : vestiges gallo-romains (parcelles A2 n° 260a, 260b, 305 et 306).
- Le château Lamothe : ancienne église du Moyen Age; château d'époque moderne reconstruit probablement sur des structures médiévales (parcelles A1 n° 143, 146 – partielle –, 425 et 426).
- La Moune : maison noble du XVI^{ème} siècle (parcelle C n° 931).
- La Motte : une motte du Moyen Age (parcelles D2 n° 413b, 492a et 492b).

Deux découvertes ne peuvent cependant être précisément localisées :

- Caussade : mobilier préhistorique (Néolithique ?).
- Grand Guillaume : mobilier préhistorique (Néolithique ?).

Cette liste de secteurs sensibles ne peut être considérée comme exhaustive. Elle ne mentionne que les vestiges repérés à ce jour (inventaire de 1997). La découverte fortuite de sites archéologiques, lors de la réalisation de travaux, reste tout à fait possible.

Le S.R.A. précise que *"conformément aux dispositions de l'article L 522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites en cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L 531-14 du Code du Patrimoine."*





VILLE DE MONTUSSAN

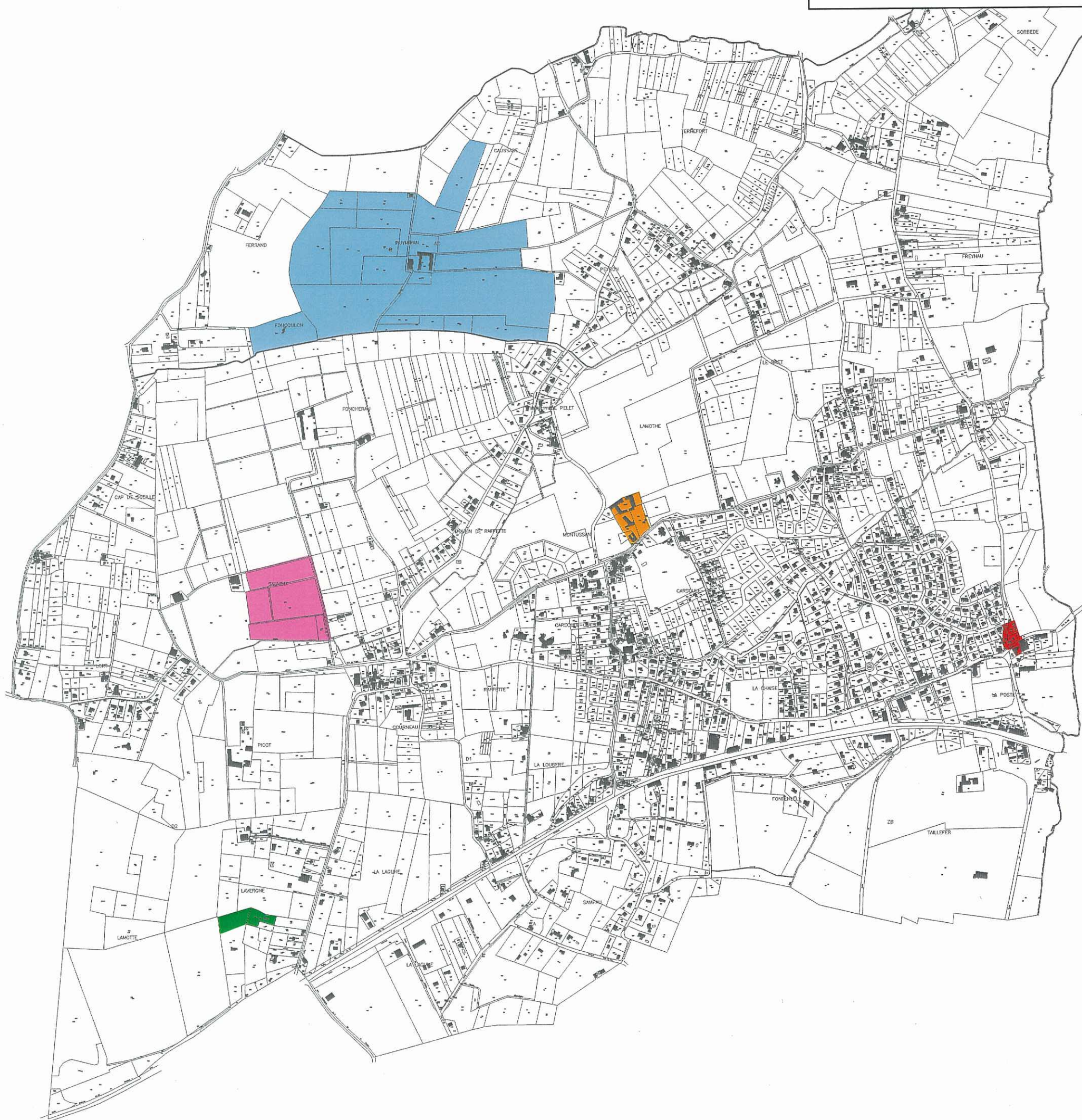
Patrimoine architectural

Révision du POS en vue de le transformer en PLU

février 2003

source : DRAC

-  Château de Puymiran
-  Puymiran, site inscrit
-  Château Lamothe
-  La Moune
-  La Motte



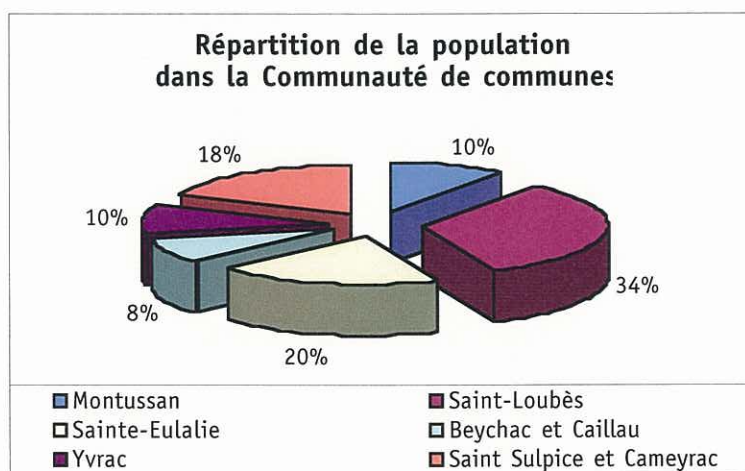
3. LA DEMOGRAPHIE

On rappellera que les sources statistiques utilisées pour cette partie de l'analyse communale sont issues du Recensement Général de la Population de 1999, la seule base exhaustive disponible à ce jour. Les conclusions énoncées ne peuvent donc pas tenir compte des dernières évolutions qui ne sont pas négligeables dans certains domaines.

3.1. Le contexte démographique

La Communauté de Communes de Saint-Loubès regroupe 6 communes de tailles très variables. Au dernier Recensement Général de la Population, la structure intercommunale regroupait 21 346 habitants.

En son sein, avec **2 208 habitants**, Montussan représentait 10 % de la population intercommunale. **Le recensement de population intervenu en 2004 fait ressortir un chiffre de population de 2 529 habitants¹.**



Source : INSEE-RGP 1999

Les habitants se répartissent de la manière suivante :

- Les communes de Saint-Loubès et de Sainte-Eulalie regroupent plus de la moitié de la population (54 %) sur l'ensemble du territoire. La commune de Saint-Loubès, avec 34 % de la population intercommunale, s'affirme comme l'élément moteur du dynamisme démographique de ce secteur.
- Sainte-Eulalie et Saint-Sulpice-et-Cameyrac représentent, chacune, 20 % de la population communautaire.
- Le reste de la population se répartit équitablement entre les communes de Montussan (10 %), Yvrac (10 %) et Beychac-et-Caillau (8 %).

¹ Ce recensement ne donne que le chiffre brut de la population résidente, mais ne donne aucune information sur la structure interne de cette population et encore moins les évolutions enregistrées depuis le RGP de 1999, qui reste la seule source globale.



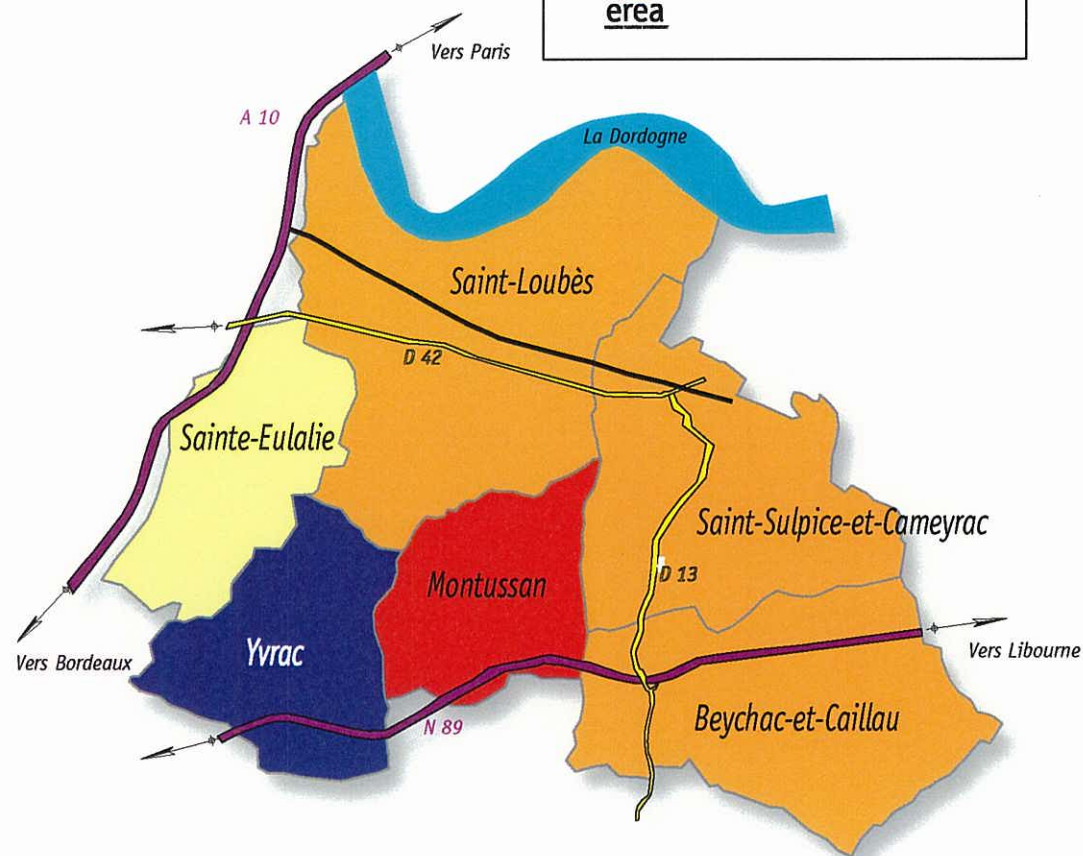
VILLE DE MONTUSSAN

Évolution de la population en 1999

Révision du POS en vue de le transformer en PLU

février 2003

-  de 5 à 10% de croissance
-  de 10 à 15 % de croissance
-  > 15 % de croissance
-  Commune en déclin démographique (-1%)



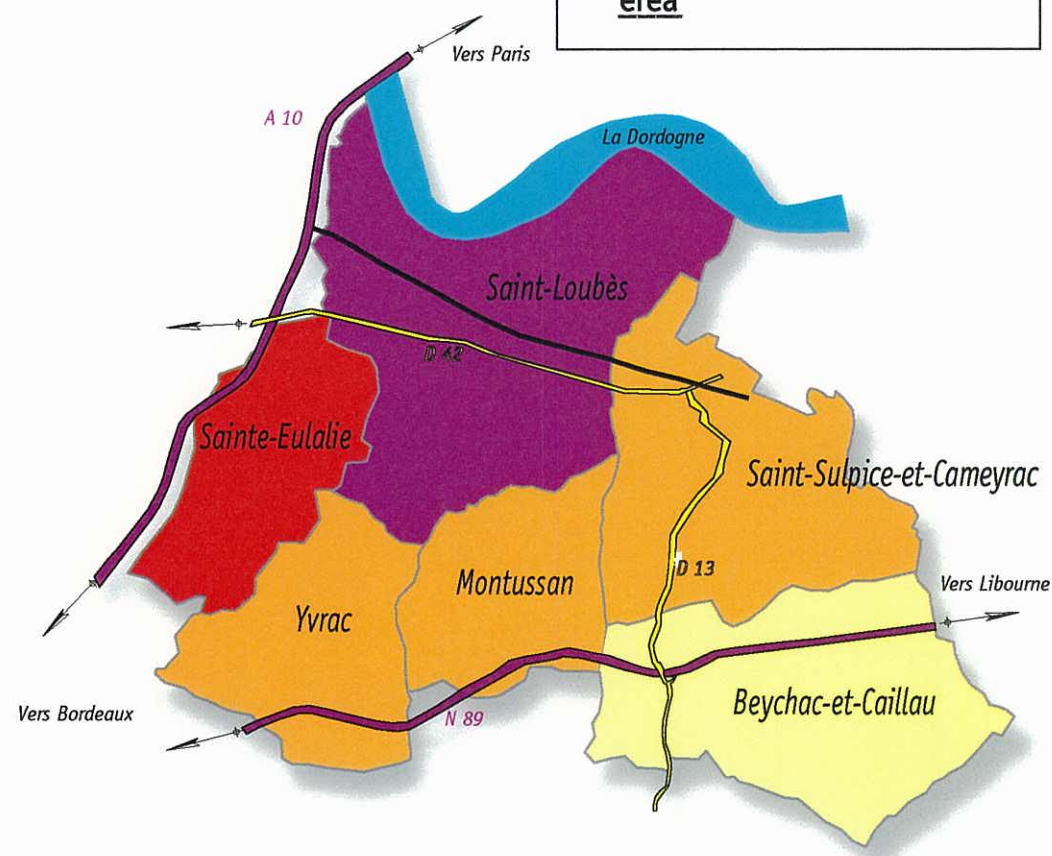
VILLE DE MONTUSSAN

Répartition de la population en 1999

Révision du POS en vue de le transformer en PLU

février 2003

-  < 2000 habitants
-  de 2000 à 4000 habitants
-  de 4001 à 6000 habitants
-  > 6000 habitants



En termes de densité de population, les communes de la Communauté de Communes présentent des densités supérieures à 200 habitants au km², à l'exception de Beychac-et-Caillau (114 habitants au km²). *A contrario*, Sainte-Eulalie détient le territoire le plus densément peuplé (plus de 460 habitants au km²). Les autres communes, dont Montussan, dépassent les 250 habitants au km².

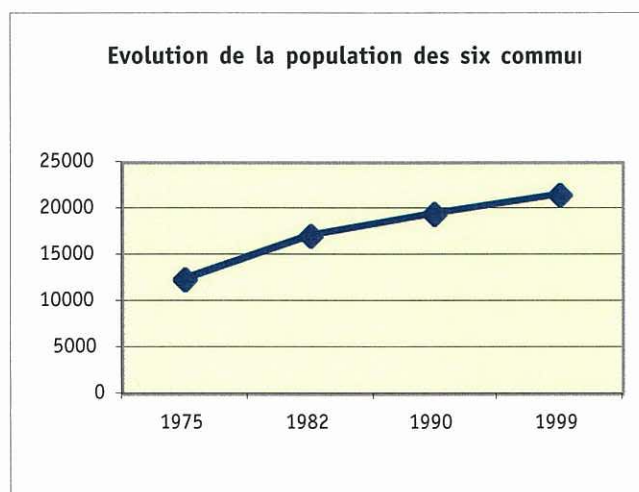
Les différentes densités de population relevées sur le territoire intercommunal apparaissent étroitement liées à la localisation de chacune des communes. En effet, les communes les plus proches du noyau urbain bordelais subissent avec plus d'ampleur le phénomène de périurbanisation (Sainte-Eulalie, Saint-Loubès) que les autres.

3.2. Principales évolutions démographiques

3.2.1. L'évolution de population

3.2.1.1. La Communauté de Communes de Saint-Loubès

En presque 20 ans, depuis 1982, la Communauté de Communes a gagné plus de 4 400 habitants (évolution de + 26 %), témoignant de l'importance du phénomène de périurbanisation dans ce secteur de la périphérie bordelaise. Cette évolution n'a cependant pas été constante. Ainsi, sur la période 1982-1990, la population cantonale s'est accrue de 14 % alors qu'entre 1990 et 1999 cette progression atteignait à peine 10 %.



Source : RGP 1999.

Dans le détail, les situations restent toutefois dissemblables :

- Entre 1982 et 1990, les communes les plus peuplées du secteur (Saint-Loubès et Sainte-Eulalie) ont connu un fort accroissement de leur population (jusqu'à 25 %). À cette période, ces deux communes sont les garantes du dynamisme démographique local
- Saint-Sulpice-et-Cameyrac, Montussan et Beychac-et-Caillau, sur cette même période, ont enregistré des hausses significatives de leur population (+ 10 %). Cependant le faible poids démographique des deux dernières communes restreint l'importance quantitative de ces augmentations.
- Yvrac subit, à l'inverse, une baisse de sa population (- 1 % entre 1982 et 1990). Ce léger déclin démographique n'entache toutefois en aucune façon l'essor démographique du secteur.

Sur la dernière période intercensitaire (1990 et 1999), l'accroissement démographique, déjà amorcé entre 1982 et 1990, se poursuit sur les deux communes "pilotes" : Saint-Loubès et Sainte-Eulalie. Toutefois, l'ampleur de l'augmentation est moindre que lors de la période précédente, en particulier sur la commune de Sainte-Eulalie dont le taux de progression plafonne à +7 %. La population de Saint-Loubès continue, quant à elle, sa progression grâce à un gain effectif de 883 personnes (+14 %).

Toutefois, c'est la commune de Montussan qui enregistre la plus forte progression avec un gain de 16 % de population. Ce dynamisme démographique permet ainsi à la commune de renforcer son poids démographique au sein de la communauté et accroît son écart avec les communes de Beychac-et-Caillau et Yvrac qui, de leurs cotés, enregistrent des évolutions moins favorables (avec respectivement +10 % et -1 %).

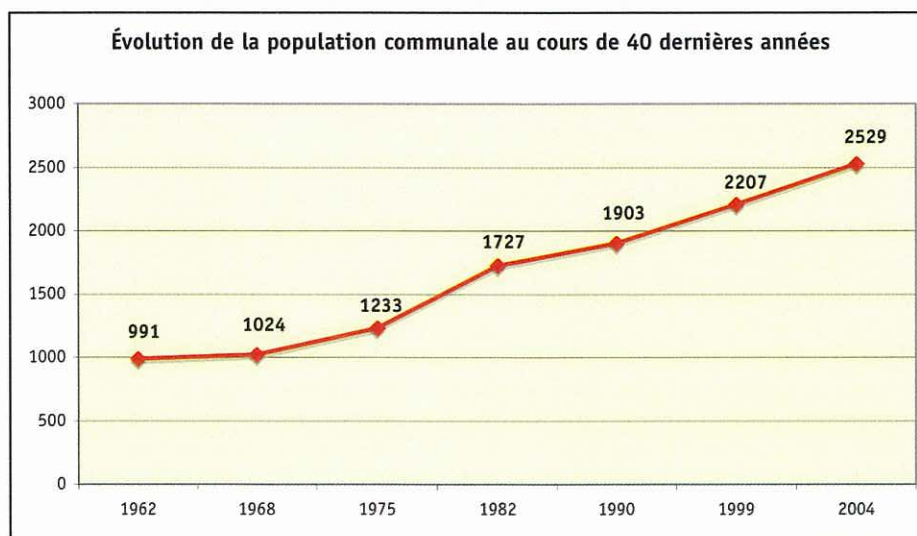
	1982	1990	1999	82/90	90/99
Montussan	1727	1903	2207	10%	16%
Saint-Loubès	4956	6207	7090	25%	14%
Sainte-Eulalie	3365	3930	4189	17%	7%
Beychac-et-Caillau	1468	1611	1782	10%	11%
Yvrac	2202	2185	2166	-1%	-1%
Saint-Sulpice-et-Cameyrac	3214	3528	3914	10%	11%
Communauté de commune	16932	19364	21348	14%	10%

Source : INSEE – RGP 99

3.2.1.2. La commune de Montussan

En 1962, Montussan accueillait 991 habitants sur son territoire communal. Depuis, la population communale n'a cessé de s'accroître et compte, au dernier recensement de 2004, 2 529 habitants. Ainsi en 40 ans, la population communale a plus que doublé. Toutefois, cette croissance démographique a connu des évolutions plus ou moins marquées depuis 1968.

Le graphique suivant montre très bien l'accentuation de la progression entre 1975 et 1982. En près de 25 ans (1968 à 1982), la commune a connu une très nette hausse de sa population (gain de 70 %). Cette tendance, si elle se confirme sur les deux recensements suivants, tend pourtant à se ralentir.



Source : RGP 1999

Pourtant, les derniers chiffres disponibles montrent clairement un redémarrage de l'accroissement démographique. Ainsi, si dans la période intercensitaire 1982-1990, la population s'est accrue de 20 personnes par an en moyenne et dans la période 1990-1999 de 30 personnes par an, l'accroissement passe à 55 personnes par an entre 1999 et 2004.

3.2.1.3. Prospective démographique à l'horizon de 2020

Dans le cadre de la révision du Schéma Directeur de l'aire métropolitaine bordelaise, l'Agence d'Urbanisme de Bordeaux-Aquitaine a étudié l'évolution de la population au cours des dernières années et a proposé des **projections à l'horizon 2020**, pour différents secteurs du Schéma Directeur. Pour chacun des secteurs, deux hypothèses de prospective démographique sont analysées (hypothèses haute et basse).

Montussan fait partie du **secteur de l'Entre-Deux-Mers** où l'on recense une trentaine de communes regroupant **60 654 habitants en 1999**, soit 7 % de la population de l'aire du Schéma Directeur. Les hypothèses démographiques retenues proposent **une estimation basse de l'ordre de 72 500 habitants et une estimation haute de l'ordre de 80 000 habitants** pour ce secteur, soit un accroissement de population compris entre 12 000 et 20 000 habitants selon l'hypothèse retenue.

De plus, l'Agence d'Urbanisme a établi un relevé des populations municipales escomptées par les élus à l'horizon de 2020. **Concernant le secteur de l'Entre-Deux-Mers**, il faut souligner que **les souhaits exprimés par les élus rejoignent l'hypothèse haute** qui a été précédemment proposée, à savoir une population de l'ordre de 80 000 habitants.

Concernant Montussan, les hypothèses envisagées étaient une population de **2 800 habitants d'ici à 2020, soit un accroissement de 0,5 % par an**. Avec une population atteignant déjà 2 600 habitants en 2004, maintenir une telle référence semble assez peu réaliste, car cela signifierait que la croissance annuelle devrait ne pas dépasser 15 nouveaux habitants, alors qu'elle a été dans les 5 dernières années connues, de 55 personnes.

3.2.2. Les mécanismes d'évolution

3.2.2.1. La Communauté de Communes de Saint-Loubès

À l'échelle de la Communauté de Communes de Saint-Loubès, la mutation démographique s'est initiée nettement à partir de 1975. En effet, **c'est la période de 1975 à 1982 qui enregistre la plus forte évolution de population (+ 47 %)**.

Cette progression est essentiellement due à l'arrivée de nouveaux habitants sur l'aire communautaire. Ainsi, sur les 4 476 nouveaux habitants recensés, 1 331 sont nés sur place, les autres provenant de l'augmentation du solde migratoire (+ 3 145 habitants).

Ces communes présentent les caractéristiques des communes périurbaines "attractives", marquées par un solde migratoire largement positif et un solde naturel plus faible qui conditionnent l'évolution démographique du secteur.

3.2.2.2. La commune de Montussan

La forte augmentation de population, relevée entre 1975 et 1982 à Montussan, s'explique uniquement par **un solde migratoire positif**. En effet, sur cette période 497 personnes se sont installées sur la commune. Le solde naturel est, quant à lui, resté négatif malgré les 87 naissances enregistrées.

Toutefois, l'analyse de détail fait apparaître des différences non négligeables selon les périodes intercensitaires :

a) Entre 1975 et 1982 :

- Solde naturel : -3 habitants.
- Solde migratoire : +497 habitants.

L'explosion du solde migratoire s'explique en partie par la construction de nombreux logements sur la commune (près du quart du total actuel).

b) Entre 1982 et 1990

Durant cette période, le gain de population résulte principalement d'une natalité croissante qui a ramené à une valeur positive le solde naturel (+1,5 %). Cette tendance s'accroît entre 1990 et 1999 (solde naturel de +3,3 %) et se conjugue à un solde migratoire en progression par rapport à la période précédente (+ 8,5 % entre 1982 et 1990, +12,5 % entre 1990 et 1999).

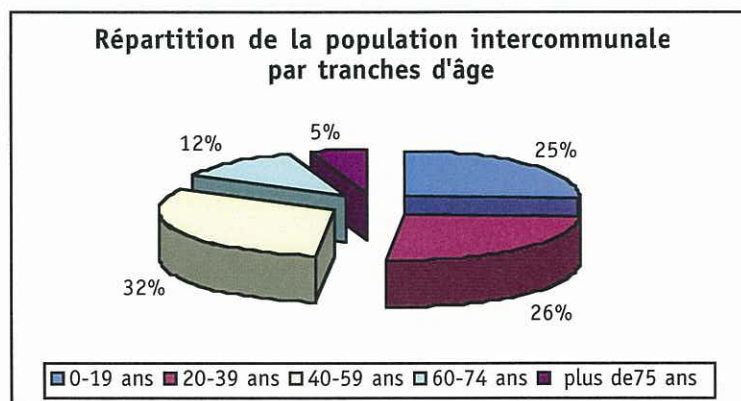
c) Entre 1990 et 1999

- Solde naturel : + 64 habitants
- Solde migratoire : + 240 habitants

La croissance démographique de Montussan, commune périurbaine, sur la période 1990-1999 est donc essentiellement due à une progression du solde migratoire. Ce facteur démographique témoigne de la vitalité et de l'attractivité croissante du territoire communal.

3.2.3. Structures par âges

3.2.3.1. Structure par âges de la population de la communauté de communes

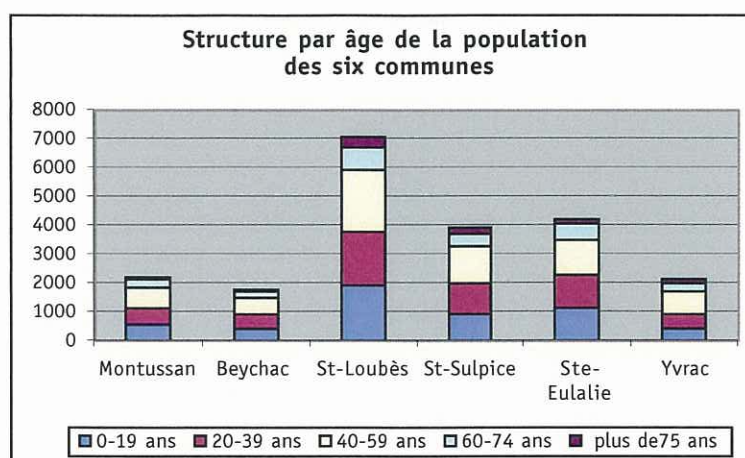


Source : INSEE RGP 1999

Globalement, ce secteur de la périphérie bordelaise abrite **une population relativement jeune**, assez caractéristique de ce type de zone. **Le quart de la population a moins de 20 ans** (soit environ 5 500 personnes en 1999).

Les personnes âgées de 40 à 59 ans sont les plus nombreuses au sein de la communauté de communes.

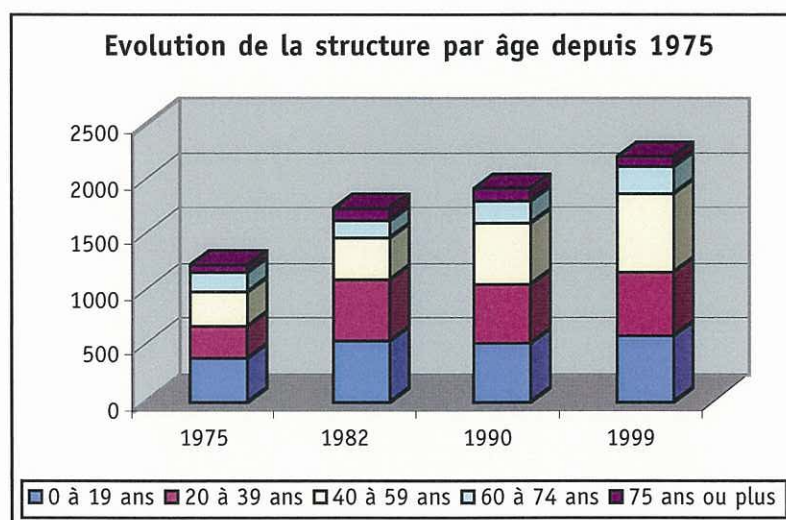
Bien que les effectifs varient fortement d'une commune à l'autre, la structure par classes d'âge connaît une certaine homogénéité. Ces communes possèdent à la fois une forte part de jeunes (plus de la moitié de leur population a moins de 39 ans) et une proportion de plus de 60 ans modérée, de l'ordre de 15 % (excepté Yvrac à 22 %).



Source : INSEE RGP 1999

3.2.3.2. Structure par âge de la population de Montussan

La population de Montussan apparaît relativement jeune. En effet, plus de **25 % des habitants a moins de 20 ans**.



Source : INSEE RGP 1999

Les classes d'âges permettent de qualifier l'identité démographique d'une commune. Une observation sur une période d'environ 25 ans facilite la compréhension de l'évolution de la démographie communale. L'observation permet de distinguer deux périodes dissemblables :

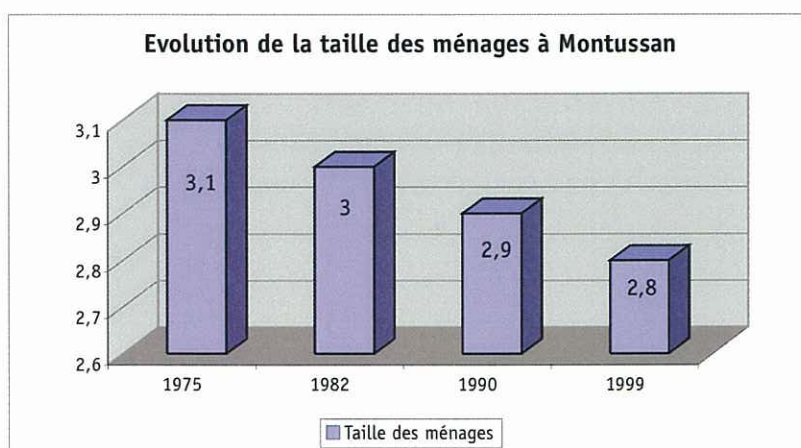
- **De 1975 à 1982**, les moins de 20 ans et les 20 à 39 ans occupent une part croissante de la population. Elle est, en effet, passée respectivement de 30,7 % à 31,6 % et de 23,6 % à 32,2 %.
- **Depuis 1990**, l'évolution semble se faire au profit des 40-59 ans. Les autres classes d'âge s'accroissent en effectifs recensés en fonction de l'augmentation générale de la population mais n'augmentent pas en proportions. C'est notamment le cas des 20-39 ans qui sont 509 en 1990 et représentent 27 % de la population, alors qu'en 1999, avec 585 personnes, ils ne représentent plus que 26 % des habitants de la commune. La tranche des 40-59 ans apparaît ainsi, au dernier recensement, la mieux représentée sur la commune (plus de 30 % de la population).

La population plus âgée des 60-74 ans et des 75 ans et plus ne subit, quant à elle, pas de variations significatives de ses effectifs au cours des 25 dernières années. Elle représente, depuis 1990, plus de 15 % de la population.

Si la part des jeunes reste importante et la population âgée minoritaire, on assiste, depuis 1975, à un vieillissement progressif de la population. Face aux risques engendrés par une population en cours de vieillissement, la municipalité doit rester vigilante en matière de répercussions sur les équipements et les services collectifs.

3.2.4. Taille des ménages

Montussan présente une évolution de la taille moyenne de ses ménages conforme à la tendance observée à l'échelle nationale. En effet, la taille des ménages de la commune est passée de 3,1 personnes par foyer en 1982 à 2,8 en 1999. Ce phénomène tout à fait classique résulte essentiellement du desserrement de la population et de l'augmentation du nombre de familles monoparentales observée dans toutes les villes.



Source : INSEE RGP 1999

3.3. Conclusion

Montussan se caractérise donc par un dynamisme démographique important marqué par une hausse constante de la population depuis 1975 et par une proportion importante de jeunes. Cette situation démographique communale tout à fait favorable s'explique essentiellement par une forte attractivité de la commune.

Toutefois, si la part des jeunes reste importante sur la commune, certains signes font apparaître une décélération évidente du dynamisme démographique qui pourrait déboucher sur une réelle perte de substance si des scénarios volontaristes de renouvellement de population ne venaient pas la contrecarrer.

Ainsi, si la commune reste la quatrième de la communauté sur le plan démographique, elle affirme, à chaque recensement, sa position au sein du territoire communautaire et se démarque progressivement des deux autres communes les moins peuplées que sont Yvrac et Beychac-et-Caillau.



4. LES ACTIVITES ECONOMIQUES

Cette analyse développe les éléments essentiels de l'activité économique à partir du Recensement Général de la Population de 1999 et de son actualisation grâce aux entretiens menés auprès des principaux acteurs du monde économique sur la commune.

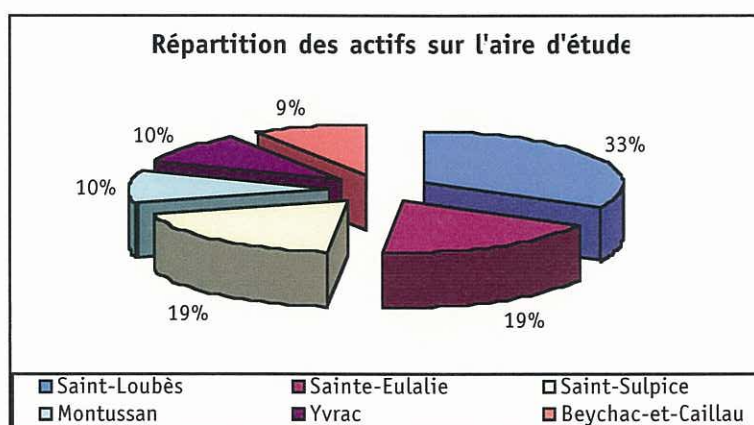
4.1. La population active et l'organisation des activités

4.1.1. La population active

4.1.1.1. Données de cadrage

L'ensemble des communes de l'aire d'étude accueille une **population active de 10 407 personnes en 1999**. La répartition géographique de cette population est conforme au poids démographique des communes :

- On constate **une forte concentration des actifs dans les trois communes les plus peuplées**, regroupant ainsi **71 % du total des actifs**.
- Les autres communes, dont Montussan, hébergent sensiblement la même proportion d'actifs (de l'ordre de 10 % du total de la zone pour chacune).



Source : INSEE – RGP 99

Les **taux d'activité**¹ relevés apparaissent sensiblement supérieurs aux références nationale (45,2 %) et locale (45,8 %), avec **une moyenne de 49,1 %**. Toutefois, les écarts constatés entre communes soulignent certaines disparités :

- **Une commune, Sainte-Eulalie, se situe sensiblement au-dessous de la moyenne, avec un taux de 47,1 %**. Toutefois, il est difficile d'offrir une explication globale à ce niveau inférieur.
- **Un groupe de communes est proche de la moyenne (Saint-Loubès, Montussan, et Yvrac), le taux variant entre 47 % et 48,6 %**. Ici aussi, aucune explication probante liée à la démographie ne peut être avancée.

¹ Le taux d'activité est la part des personnes actives dans la population totale. On entend par population active toutes les personnes de plus de 15 ans ayant un emploi ou déclarées ou chômeurs.

- Le dernier groupe (Saint-Sulpice-et-Cameyrac et Beychac-et-Caillau) est sensiblement au-dessus de la moyenne (taux allant de 50 % à 52,7 %).

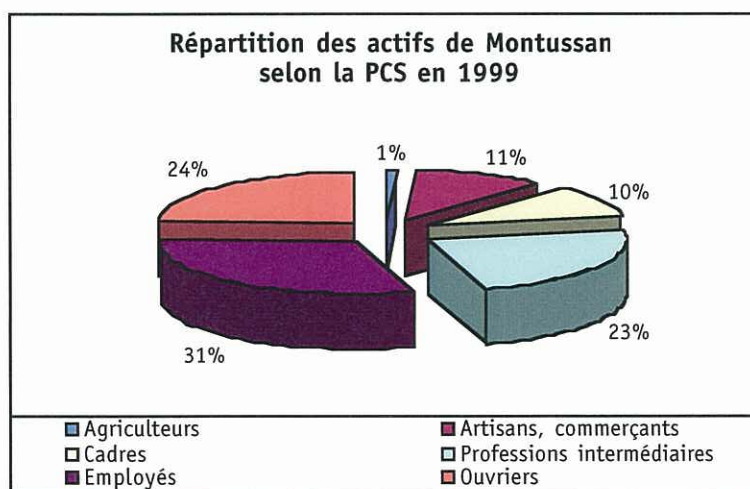
Avec 1 065 actifs en 1999, Montussan présente une physionomie assez favorable, cependant elle n'accueille que 10 % de la population active de la communauté de communes.

4.1.2. Le cas de Montussan

L'évolution croissante de la population active est bien sûr étroitement corrélée avec l'augmentation de la population municipale qui est passée de 1 233 habitants en 1975 à 2 207 habitants en 1999. Néanmoins, **l'accroissement de la part des femmes au sein de la population active de la commune de Montussan a été significatif** et va au-delà des évolutions nationales dans ce domaine.

Les actifs ayant un emploi en 1999 sont au nombre de 942, soit plus de **88 % de la population active**. Parmi eux près de 88 % occupent un emploi salarié.

Le graphique ci-après permet de poursuivre l'analyse sur la période récente en présentant la répartition des actifs en 1999 selon la profession et la catégorie sociale.



Source : INSEE – RGP 99

La répartition des actifs en 1999 révèle :

- Une part importante d'employés (31 %).
- Les ouvriers et les professions intermédiaires représentent réciproquement 24 % et 23 % des actifs.

Ces trois catégories représentent près de 80 % des actifs de la commune.

- Les artisans, commerçants et cadres représentent réciproquement 11 et 10 % des actifs.
- Les agriculteurs sont les actifs les moins bien représentés sur la commune (1 %).

Le tableau suivant précise les positions professionnelles des actifs sur Montussan et met en évidence la part prépondérante des salariés parmi les actifs (88 %).

Les positions professionnelles des actifs sur la commune de Montussan	Effectifs
Employés de commerce et bureau, catégories C-D de la FP	193
Ouvriers qualifiés ou très qualifiés	124
Position professionnelle non déclarée	98
Instituteurs, travailleurs sociaux, techniciens médicaux, catégorie B de la FP	68
Manœuvre ou ouvrier spécialisés	62
Agents de service, aides soignant, employé de maison	60
Ingénieurs, cadres d'entreprises	56
Agents de maîtrise dirigeant des ouvriers	55
Personnel de la catégorie A de la FP et assimilés	50
Techniciens, dessinateurs, VRP	44
Agents de maîtrise dirigeant des techniciens	18
ENSEMBLE DES SALARIES	828
Employeurs	66
Indépendants	44
Aides familiaux	4
ENSEMBLE DES NON SALARIES	114

Source : INSEE

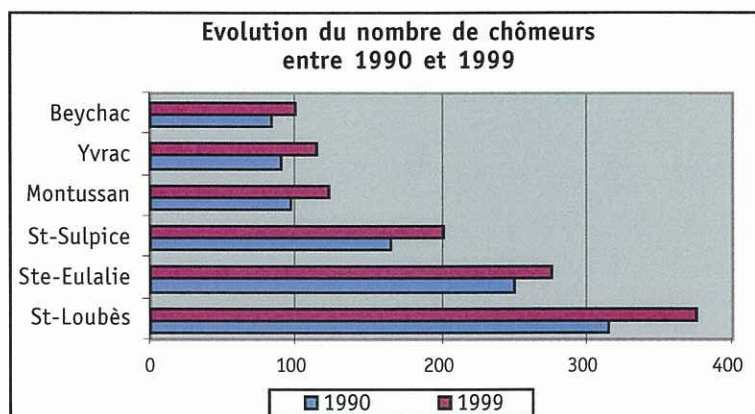
Cette évolution témoigne de **l'essor progressif des fonctions tertiaires au détriment des fonctions primaires et secondaires**. Soulignons que la répartition des catégories socio-professionnelles de la commune correspond globalement aux structures du bassin de référence, marqué par la prédominance des **classes moyennes**.

4.1.3. Le chômage et les populations en marge du travail

4.1.3.1. Sur la Communauté de communes

Au dernier recensement, le taux de chômage moyen sur la communauté de communes était de **11,3 %**, ce qui témoignait d'une **situation de l'emploi moins dégradée** que dans l'ensemble du département (14,3 %) et meilleure que la moyenne régionale (13,4 %) et nationale (12,9 %).

Toutefois, comme partout ailleurs, la situation s'est assez sensiblement aggravée depuis 1982, le taux passant de 10,5 % en 1990 à 11,3 % en 1999. Cette progression correspond à une augmentation de l'ordre de 190 chômeurs en 10 ans sur l'ensemble du secteur d'étude.

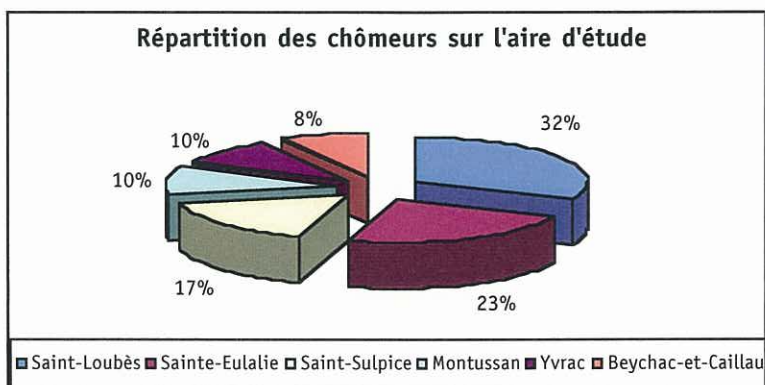


Source : INSEE – RGP 99

Comme le montre le graphique ci-dessus, le nombre de chômeurs varie sensiblement suivant les communes (de 99 chômeurs à Beychac-et-Caillau à 375 à Saint-Loubès).

On peut ainsi affirmer, en première analyse, que **les communes les plus peuplées enregistrent un taux supérieur à la moyenne, en particulier Sainte-Eulalie qui compte 14 % de chômeurs**. À elle seule, cette commune accueille plus de 30 % des chômeurs du secteur. L'accroissement a été particulièrement important dans ces communes fortement peuplées.

À l'inverse, les plus petites communes bénéficient toujours d'un **taux relativement faible** comme Saint-Sulpice-et-Cameyrac avec 10,2 % de chômeurs et Beychac-et-Caillau avec 10,5 %. Cependant ces dernières ont toutes subi un **accroissement net** de leur population de chômeurs.



Source : INSEE RGP 1999

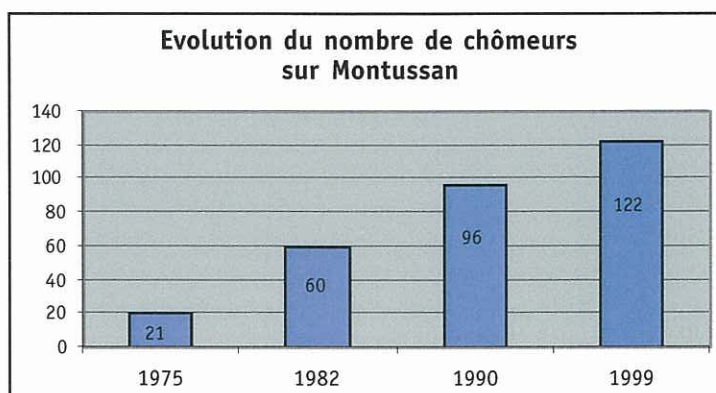
Les communes les plus denses restent celles qui accueillent le plus grand nombre de chômeurs et dont les progressions exprimées en valeur absolue restent les plus élevées. Toutefois, les plus petites communes n'échappent pas au problème de l'augmentation du nombre de chômeurs sur leur territoire.

4.1.3.2. Le cas de Montussan

Les données précédentes ont montré que Montussan se situe parmi les communes dont le nombre de chômeurs reste modéré. Toutefois, **l'augmentation du nombre de sans emploi** reste réelle. Ainsi, depuis 1975, le nombre de chômeurs n'a cessé de progresser passant de 21 chômeurs en 1975 à **122 en 1999, soit une progression de 480 % en 25 ans**.

Cette progression, régulière au fil des années, représente à peu près 100 chômeurs supplémentaires sur la commune depuis 1975.

Le taux de chômage, en l'espace de 20 ans, est passé de 4 % en 1975 à **11,5 % en 1999**. La tranche d'âge la plus touchée est celle des 25-29 ans, elle représente près de 23 % du nombre total de chômeurs.



Source : INSEE-RGP 99

Montussan maintient en 1999 un taux de chômage modéré, inférieur à la moyenne de la communauté de communes. Cependant, la commune ne peut éviter une progression du chômage sur son territoire, le nombre de demandeurs d'emploi progressant régulièrement depuis 25 ans.

4.1.3.3. Les populations en marge du monde du travail : les bénéficiaires du Revenu Minimum d'Insertion (RMI)

Le **Revenu Minimum d'Insertion** (1989) instaure le principe général de droit à un revenu minimum et vise à faciliter l'insertion des exclus du travail.

Le **Département de la Gironde** n'est pas épargné par la montée en charge du nombre d'allocataires du RMI.

En 2002, **15 personnes bénéficiant de cette aide sont recensées à Montussan**, soit moins de 1 % de la population.

L'évolution du nombre de bénéficiaires du RMI conditionne fortement la demande en logements sociaux et nécessite par conséquent d'être prise en compte dans le cadre de la programmation de logements à loyers modérés sur la commune.

4.1.4. L'organisation de l'emploi et les migrations alternantes

4.1.4.1 Les actifs résidents et leurs lieux de travail

En 1999, 942 actifs ayant un emploi ont été recensés. Parmi eux, 136 actifs, soit **15 % de la population active ayant un emploi, résident et travaillent sur Montussan**. Leur nombre, n'a cessé de diminuer entre 1982 et 1999. L'augmentation sensible de la population montussanaise a contribué à réduire la part des actifs travaillant et résidant sur la commune.

La part des actifs travaillant à l'extérieur de Montussan est en constante augmentation depuis 1975, passant ainsi d'environ 60 % des actifs ayant un emploi en 1975 à 75 % en 1999 (avec 806 actifs recensés). Parallèlement, Montussan attire des actifs résidant en périphérie (133 personnes).

L'analyse met en évidence **l'effet polarisant de Bordeaux et des communes de première couronne de l'agglomération** :

- Essentiellement vers Bordeaux (313 actifs).
- Vers Mérignac (40 actifs).
- Vers Pessac (31 actifs).
- Vers Lormont (30 actifs).

L'attraction de Montussan s'étend essentiellement sur la communauté de communes et n'engendre que des flux de faible importance. Les communes les plus fortement polarisées par l'emploi de Montussan, sont majoritairement situées à proximité : Beychac-et-Caillau (12 actifs), Saint-Sulpice-et-Cameyrac (10 actifs), Lormont (8 actifs), Bordeaux (7 actifs), Libourne, Saint-Loubès et Izon (6 actifs chacune).

Si la commune de Montussan présente les caractéristiques d'un pôle d'emploi local attirant quelques actifs résidant en périphérie, elle apparaît surtout comme un réservoir de main d'œuvre pour Bordeaux et les communes de la CUB.

4.1.4.2. Les emplois proposés et l'origine des actifs

a) Le nombre d'actifs par emploi

Cet indicateur synthétique permet de différencier les secteurs déficitaires (nombre d'actifs résidents inférieur au nombre d'emplois proposés) concentrant les emplois et fortement attractifs, de ceux excédentaires, largement résidentiels, constituant les zones de fortes émissions. La commune de Montussan se situe dans cette deuxième catégorie.

	Nombre d'actifs ayant un emploi en 1999	Nombre d'emplois en 1999	Nombre d'actif / emploi
Montussan	942	318	3

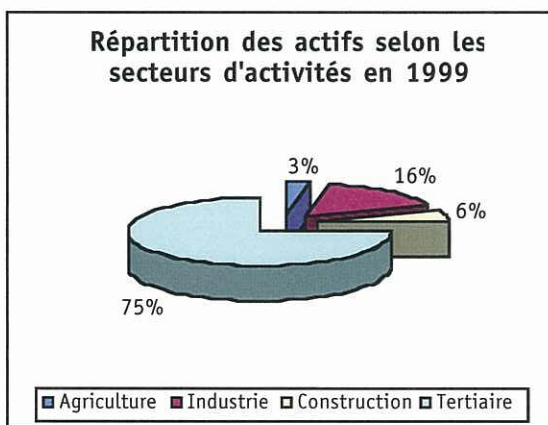
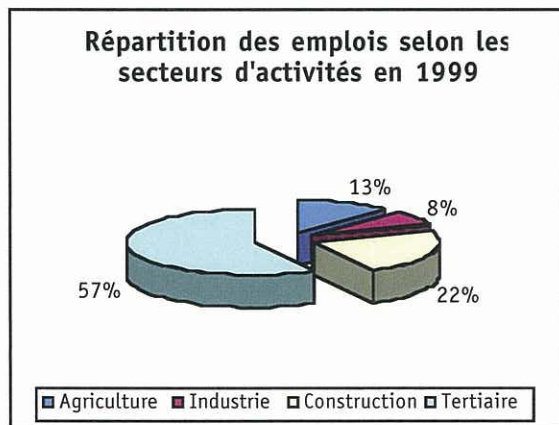
Source : INSEE – RGP 99

En effet, la commune enregistre un déséquilibre fort entre le nombre d'emplois proposés sur place et la population active résidente. Il s'agit ainsi d'une commune résidentielle présentant un déficit sensible entre le nombre d'actifs et le nombre d'emplois proposés.

Montussan apparaît ainsi comme une commune essentiellement résidentielle (3 actifs pour un emploi proposé).

b) Les emplois et actifs de Montussan selon l'activité économique

Les graphiques suivants mettent en évidence la répartition des 318 emplois et des 942 actifs sur la commune selon les secteurs d'activités.



Source : INSEE - RGP 1999

Concernant la répartition des emplois :

- **Le secteur tertiaire est le domaine d'activité le mieux représenté (57 %) sur la commune.** Il totalise 185 emplois dont 48 voués à l'activité commerciale.
- Le deuxième pôle est le secteur de la construction qui recense 69 emplois équivalant à 22 % des activités de la commune.
- Du fait du petit nombre d'établissements et de leur relative petite taille, l'activité industrielle ne représente que 8 % des activités communales.
- Avec un taux de 13 %, **l'activité agricole est encore bien développée sur la commune.** Aux 8 agriculteurs s'ajoutent les 32 ouvriers agricoles recensés. Ce chiffre doit être mis en relation avec la **forte activité viticole.**

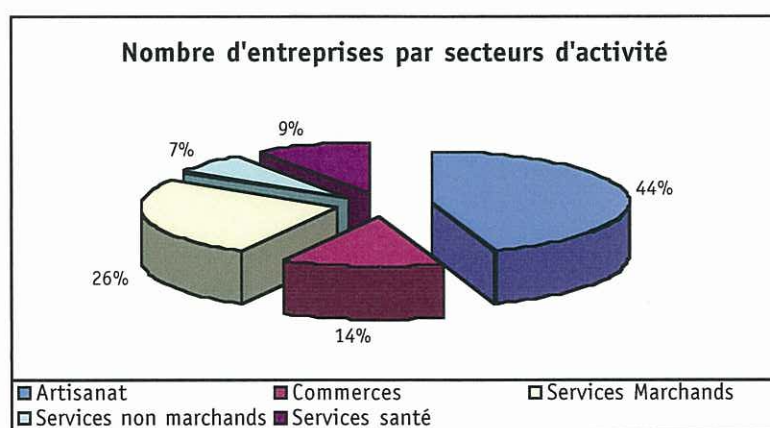
Concernant la répartition des actifs résidants sur la commune :

- La **majeure partie des actifs de la commune exerce dans le secteur tertiaire**. En effet, près de 700 actifs, soit les 3/4 de la population active montussanaise, travaillent dans ce secteur. Toutefois, le faible nombre d'emplois tertiaires proposés sur la commune (185) explique que de nombreux actifs travaillent à l'extérieur de Montussan. La proximité de **l'agglomération bordelaise** constitue un **foyer d'emplois majeur** pour les communes environnantes.
- Le **secteur secondaire, regroupant l'industrie et la construction, est le deuxième foyer d'emplois** et occupe 200 personnes, soit 22 % des activités communales. L'industrie compte 148 actifs et la construction 52.
- Bien que **l'activité agricole**, et en particulier la viticulture, soit **bien représentée en termes de superficie** sur le territoire communal, elle **ne représente que 3 % des activités**. Toutefois, ce secteur propose 13 % des emplois sur la commune.

4.2. Le tissu des entreprises de Montussan

4.2.1. La structure du parc d'entreprises communales

76 établissements sont recensés sur l'ensemble du territoire communal. Ces entreprises se répartissent en divers secteurs comme l'indique le graphique suivant :



Source : INSEE RGP 1999

La majorité des établissements appartiennent au secteur artisanal, en effet celui-ci concentre plus de 30 entreprises ce qui représente 44 % du parc d'entreprise communal.

Ce sont **ensuite les services marchands** qui sont les mieux représentés avec 20 établissements équivalent à 26 % du parc d'entreprises.

Cette répartition est représentative des communes périurbaines situées dans la zone d'attractivité directe de Bordeaux. En effet, cette proximité a des conséquences sur les commerces et les pratiques des habitants, en particulier des nouveaux arrivants.

4.2.1.1. Les activités artisanales

Comme l'indique le tableau suivant, le tissu artisanal, **principal secteur d'activité** sur Montussan, est **peu diversifié**.

Répartition de l'artisanat par secteur d'activité	
Type	Nombre d'établissements
Construction (BTP)	21
Autres métiers (garage, tapissier...)	10
Total	31

En effet, les établissements artisanaux se répartissent en deux grands types, celui de la construction étant majoritaire. Ainsi, **les entreprises du bâtiment**, au nombre de 21, **représente 68 % du parc d'entreprises communal**. La prédominance de ce type d'activités est due à un marché de la construction particulièrement florissant sur la commune.

Les dix autres entreprises se répartissent en diverses professions : garagiste, tapissier. Ces activités, faiblement développées sur la commune, assurent essentiellement des services de proximité à la population locale, leur aire de chalandise étant relativement restreinte.

4.2.1.2. L'appareil commercial

L'appareil commercial sur Montussan est **relativement diversifié mais peu développé**.

Le nombre de commerces traditionnels apparaît particulièrement faible. De plus, le tissu commercial communal est exclusivement composé de commerces de proximité (au nombre de 5), les pôles commerciaux s'étant implantés sur les communes avoisinantes.

Répartition des commerces traditionnels	
Type	Nombre d'établissements
Commerce d'alimentation	3
Librairie, presse	1
Esthétique, coiffeur	2
Pharmacie	1
Hotel, restaurant, bar	2
Forains	2
Total	11

Les commerces consacrés à l'alimentation, ainsi qu'à l'hôtellerie et à la restauration, représentent la moitié des commerces.

4.2.1.3. Les services marchands

Les services marchands recensés sur Montussan **sont peu nombreux (8 au total) et relativement "classiques"**.

Répartition des services marchands par secteur d'activité	
Type	Nombre d'établissements
Agent commercial	1
Conseiller financier	1
Pompes funèbres	1
Transport	3
Autres	2
Total	8

Cette structure est typique d'une commune périurbaine sous l'influence d'une agglomération.

4.2.1.4. Les services non marchands

L'essentiel des services non marchands est représenté par les services administratifs et par l'enseignement.

Répartition des services non marchands par secteur d'activité	
Type	Nombre d'établissements
Administration	1
Bibliothèque	1
Agence postale	1
Ecoles	2
Total	5

Cinq établissements relèvent des secteurs administratifs et scolaires.

Le secteur scolaire compte deux établissements, une école élémentaire et une école maternelle, qui accueillent près de 300 enfants.

4.2.1.5. Les services de santé

La commune présente un **nombre relativement satisfaisant de professionnels de la santé** compte tenu du nombre d'habitants. En effet, on recense 7 professions médicales pour 2 207 habitants. L'essentiel des secteurs médicaux est représenté sur la commune.

Répartition des services de santé par secteur d'activité	
Type	Nombre d'établissements
Dentiste	1
Infirmiers	3
Masseur-kiné	1
Médecins	3
Total	8

4.2.1.6. L'activité industrielle

La faiblesse de la surface communale (830 ha) affecte le secteur secondaire qui ne peut étendre son emprise et donc son importance. Les **petites entreprises** sont les cas les plus courants sur Montussan, les plus grandes préférant s'installer dans les zones où la taxe professionnelle est moins élevée (Zone Franche de la CUB). Cette situation rend difficiles les investissements montussanais comme en témoigne la délocalisation de l'entreprise Delta Sud au profit d'une zone franche à la fin de l'année 2002.

Le parc industriel est donc essentiellement composé de **petites structures, seuls 14 établissements accueillent plus de 10 salariés**. C'est le cas de l'établissement **Chatauret**, fabricant des portails et l'installation de portes de garages, qui joue un rôle déterminant dans la vie économique de la commune.

Concernant l'effectif des entreprises implantées sur la commune, il convient de préciser que la présence d'une zone économique développée par la communauté de communes sur Beychac-et-Caillau incite les entreprises à s'installer sur cette commune plutôt que sur celle de Montussan. Cette situation n'est cependant pas préjudiciable à la commune puisqu'elle est liée à une logique intercommunale et assortie de la redistribution de la Taxe Professionnelle Unique.

4.2.2. La localisation des activités sur Montussan

Les activités sont principalement implantées au sein des zones urbanisées et sur la zone d'activités artisanales.

4.2.2.1. Les secteurs commerciaux et de services sur la commune

Les commerces et les services sont localisés **dans les zones urbanisées de la commune. Le principal pôle est constitué par le bourg** qui concentre à la fois des commerces, des services non marchands (écoles, mairie, bibliothèque, ...) ainsi que l'essentiel des services de santé. Enfin quelques commerces et services sont disséminés de part et d'autre de la RN 89.

4.2.2.2. La zone d'activité

La zone artisanale et industrielle occupe **principalement une bande de parcelles tenue entre la RN 89 et la route de la Chaise**. Les bâtiments sont implantés au plus près de la Route Nationale pour bénéficier d'un effet de vitrine.

4.2.3. En conclusion

Compte tenu de la concurrence périphérique des centres commerciaux, il n'apparaît pas réaliste d'envisager un développement significatif de l'appareil commercial communal qui gardera son caractère d'offre de proximité.

La petite galerie commerçante du centre bourg non loin de la mairie a, certes, montré qu'un développement a été possible dans les années passées pour accompagner le fort accroissement de la population locale. Mais, aujourd'hui, alors que les dispositions du Schéma Directeur de l'aire métropolitaine bordelaise tendent à figer les capacités d'accueil futures, une telle opération n'apparaît plus réaliste. Tout au plus, quelques commerces ou services pourront s'implanter au gré d'opportunités. La municipalité s'emploiera à faciliter et à accompagner de telles implantations.

Pour ce qui est des activités artisanales et industrielles, l'existence de terrains disponibles de part et d'autre de la RN 89, malgré un réseau de voirie peu adapté à la circulation de poids lourds qu'il conviendrait d'améliorer, laissent à penser à la collectivité que de réelles opportunités existent, dans le respect des dispositions de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme réglementant l'urbanisation le long des voies à grande circulation.

Toutefois, celle-ci se voit contrainte à une quasi-immobilité en raison de l'existence de la **bande d'étude de 100 m de part et d'autre de la RN 89** imposée par l'arrêté préfectoral du 24 mai 2002 portant sur la mise à l'étude de la requalification de la section "échangeur n° 23 – déviation de Libourne" de la RN 89 et qui fige toute autorisation de construire dans cette bande jusqu'à ce que les études permettent de définir précisément les emprises de la voie réaménagée (et de ses échangeurs). À ce jour, aucune indication n'a pu être fournie par les services de l'État sur la durée des études et l'échéancier de réalisation.



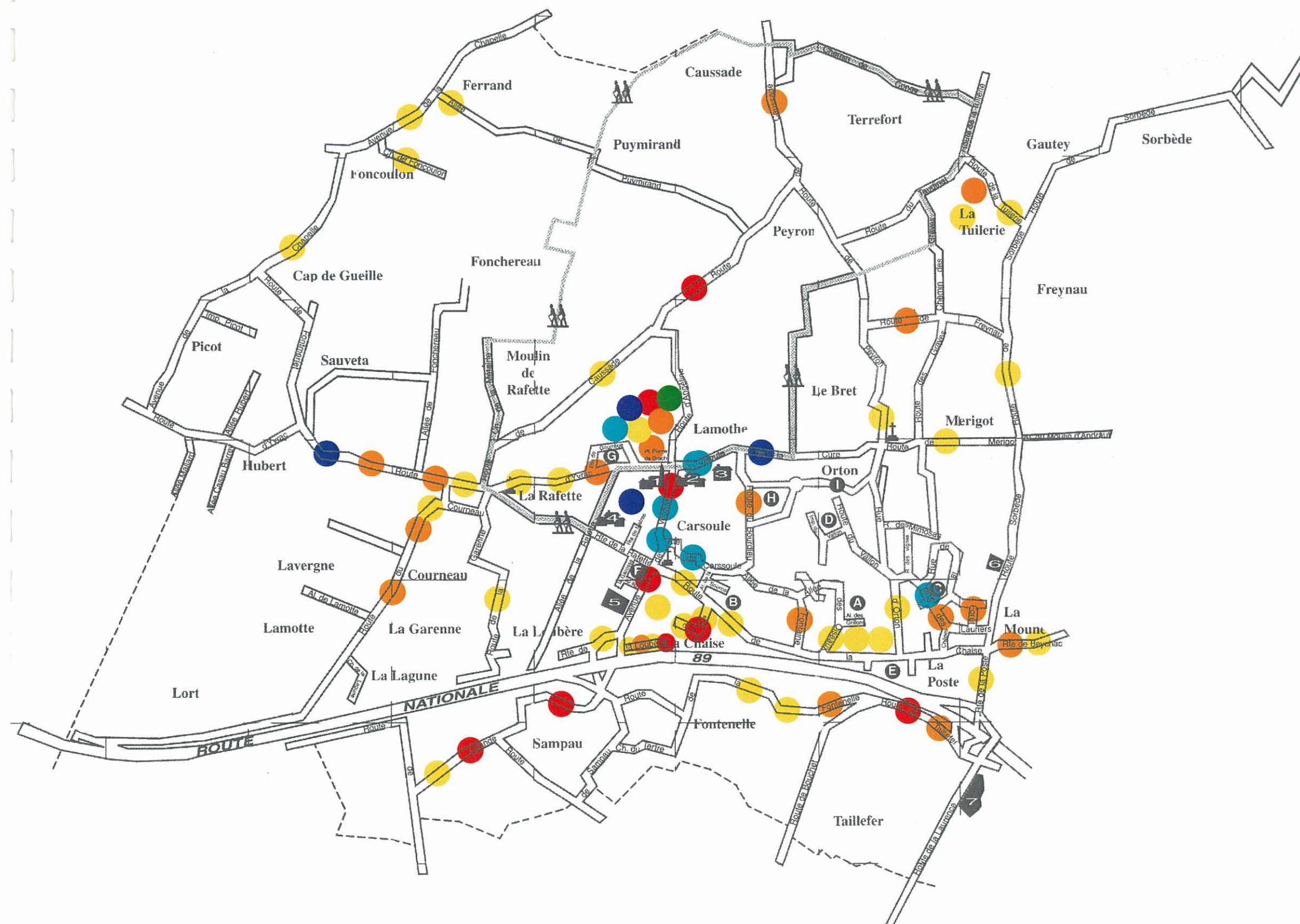
VILLE DE MONTUSSAN

Localisation des activités

Révision du POS en vue de le transformer en PLU

mai 2002

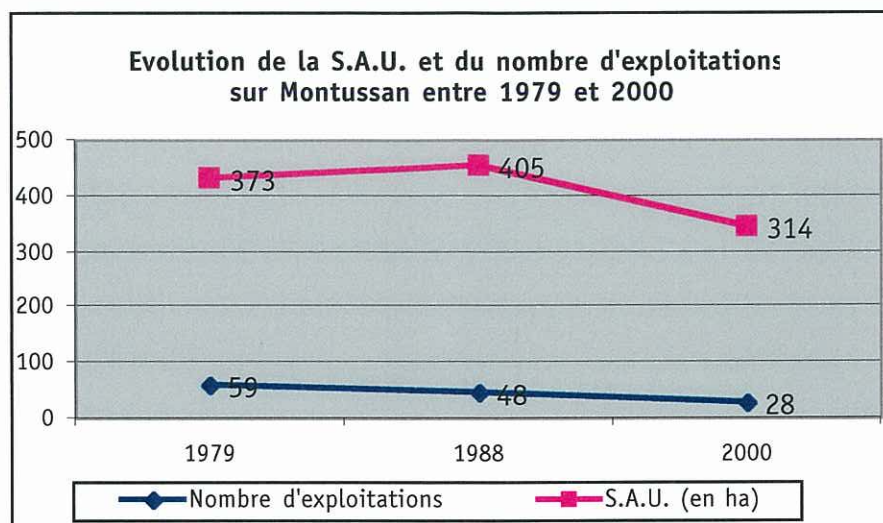
- Artisan
- Commerce
- Service marchand
- Service non marchand
- Service santé
- Administration



4.3. L'activité agricole à Montussan

4.3.1. Présentation générale

Sur une superficie communale de **830 hectares**, la surface agricole utilisée est de 314 hectares, elle représente donc 38 % du territoire.



Source : RGA 2000

En 2000, **28 exploitations** sont recensées sur la commune. En termes de superficie de ces exploitations, le RGA 2000 révèle que 8 des 28 exploitations possèdent plus de 20 ha de superficie agricole.

Détermination du nombre d'exploitations et de la SAU cumulée en fonction des classes de SAU

Classe de SAU	Nombre d'exploitations	SAU cumulée (ha)
Moins de 5 ha	13	15
5 à moins de 20 ha	7	66
20 à moins de 35 ha	6	147
35 à moins de 50 ha	2	87
50 ha et plus	0	0
Ensemble	28	315

Source : RGA 2000

L'observation des superficies agricoles utilisées moyennes montre **une forte disparité de taille des exploitations**. Ainsi, alors que 93 % des 28 exploitations affiche une superficie moyenne de 8,8 ha, les 7 % restants (2 exploitations) possèdent une superficie moyenne de 43,5 ha et représentent plus du quart de la Surface Agricole Utile totale de la commune.

Toutefois, **seuls 9 exploitants à temps complet** sont recensés sur la commune au dernier recensement alors qu'ils étaient 14 en 1979. **Cette évolution à la baisse témoigne d'un déclin de la main d'œuvre familiale** (diminution de 43,5 % de 1979 à 2000), qui est un élément de pérennisation de la vie d'une exploitation et de sa gestion. In extenso, le nombre de salariés permanents reste stable depuis 1979 malgré une diminution significative de la SAU, entre 1979 et 2000 (- 52 %).

4.3.1.1. Évolution de l'agriculture

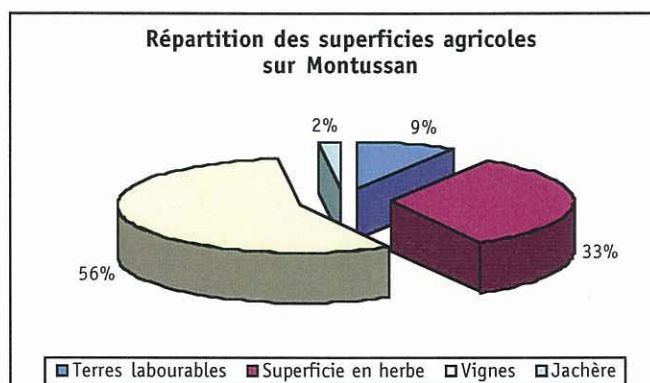
La Surface Agricole Utilisée n'a cessé de diminuer au cours des 20 dernières années. Le tableau suivant s'appuie sur les trois derniers Recensements Agricoles de 1979, 1988 et 2000.

Recensement agricole	1979	1988	2000
Nombre d'exploitations	59	48	28
S.A.U. (en ha)	373	405	314

Source : RGA 2000

Ce tableau illustre, entre 1979 et 2000, **une diminution du nombre d'exploitations** largement supérieure à celle de la SAU. En effet, alors que la SAU ne diminue que de 15 % en l'espace de 20 ans, plus de la moitié des exploitations disparaît.

4.3.1.2. Occupation agricole du sol



Source : RGA 2000

La Surface Agricole Utile se décompose en prairies, cultures céréalières, cultures fourragères et surtout en vignes (184 ha). En effet, **56 % de la SAU est occupé par le vignoble**.

Toutefois, entre 1979 et 2000, le nombre d'hectares consacrés à la culture fourragère a augmenté de 6 % alors que la surface viticole a diminué de 25 %.

4.3.1.3. L'activité agricole

L'activité agricole sur Montussan se focalise essentiellement sur la viticulture. Les propriétés viticoles représentent un patrimoine important du territoire communal.

a) La viticulture

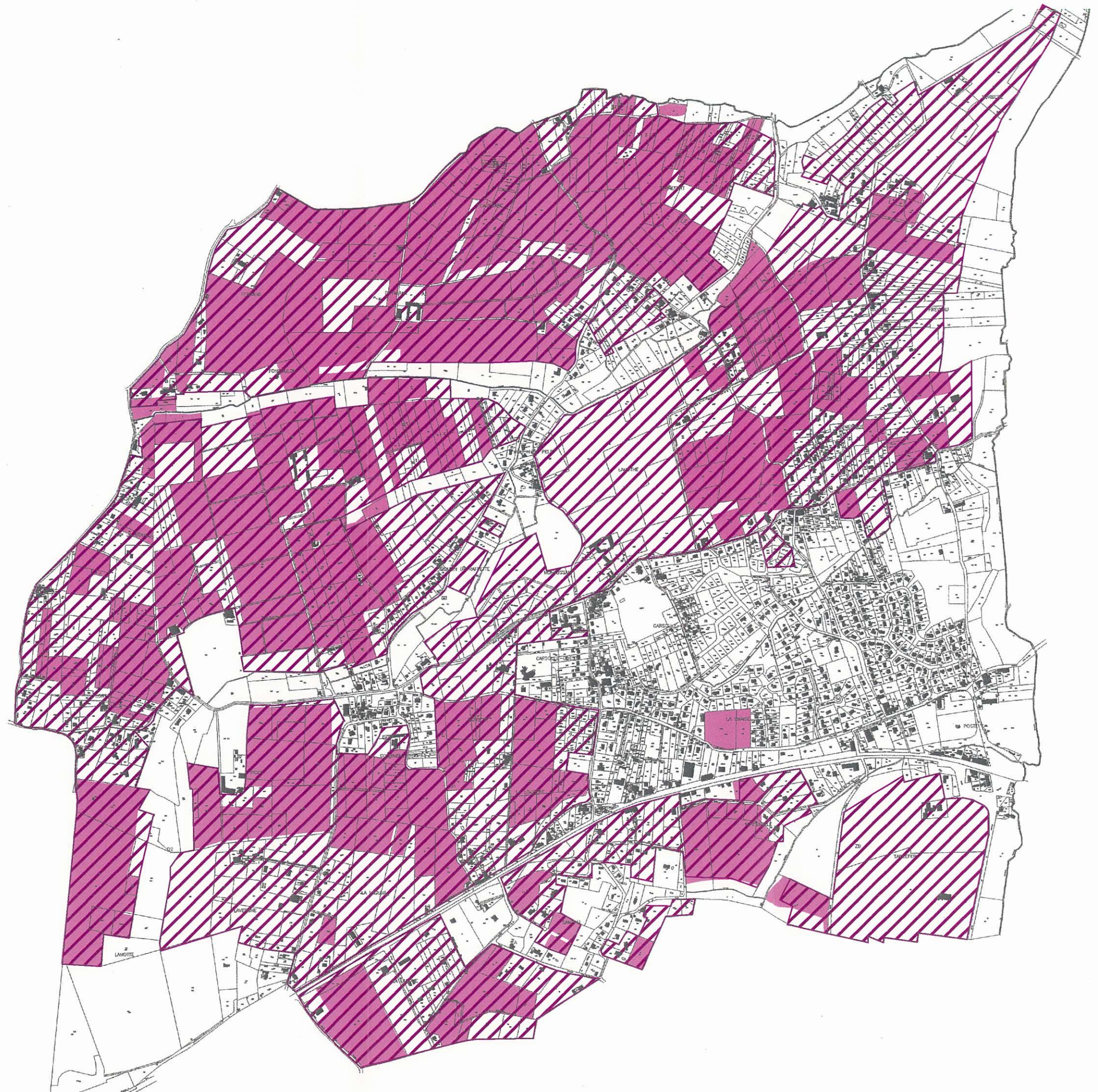
Au préalable, il convient de préciser que les 184 hectares recensés par le R.G.A. correspondent aux surfaces exploitées par des viticulteurs dont le siège de l'exploitation est localisé sur la commune. La zone A.O.C. couvre, quant à elle, une superficie supérieure de 244 ha, indiquant les vignobles en A.O.C. recensés sur la commune qu'ils soient exploités par des viticulteurs montussanais ou non. Selon le relevé de l'I.N.A.O. basé sur les Déclarations de Récolte de 2000, la superficie en A.O.C. Bordeaux rouge sur Montussan représente plus de 98 % (244 ha) du total de la zone A.O.C..

COMMUNE DE MONTUSSAN

Occupation viticole et AOC

Révision du POS en vue de le transformer en PLU

février 2003



Couvrant 56 % de la SAU, la viticulture est la principale occupation du sol. Toutefois, si elle se maintient en valeur relative, il faut souligner qu'elle a légèrement diminué au cours des 20 dernières années en passant de 242 à 184 ha entre 1979 et 2000. C'est ainsi que plus de la moitié des exploitations viticoles ont connu une diminution d'un quart de leurs superficies.

	Nombre d'exploitations	Superficie (ha)
1979	53	242
1988	40	214
2000	22	184

Source : RGA 2000

Face à cette évolution et compte tenu de la faible emprise communale (830 ha), les possibilités d'extension du domaine viticole sont réduites. De plus, face à la pression foncière, ce patrimoine est de plus en plus menacé. C'est pourquoi certains sites, tels que le château de Puymiran, font l'objet de mesures de protection. De nombreux sites viticoles montussanais, situés à proximité immédiate des constructions, sont aussi considérés comme sensibles.

La municipalité exprime sa volonté de conserver les surfaces en vignes, voire de les étendre, et n'envisage par conséquent aucune perspective d'urbanisation à grande échelle. Ainsi, des travaux de replantations ont été effectués récemment sur 8 hectares.

Le statut des exploitations viticoles reste familial, aucune création de groupement d'exploitation n'a été entreprise.

La faiblesse des demandes d'installations nouvelles ajoutée à une occupation du sol quasiment figée expliquent que la succession et le fermage soient les garants de la pérennité de la vigne à Montussan.

b) L'impact de la crise viticole

Jusqu'en 1998/1999, la consommation de vin au niveau local, national et international est à son maximum. La demande est à son apogée et le cours du vin est très haut. Rien ne laisse présager d'une crise de cette ampleur. À partir de ce pic de consommation, la demande va lentement diminuer, entraînant une chute inexorable des cours. La production n'ayant pas été réajustée en fonction de la consommation, l'offre, supérieure à la demande, engendre une chute du prix du tonneau.

Aujourd'hui le prix de vente du tonneau passe en dessous du niveau de coût de revient pour les appellations génériques (Bordeaux, Bordeaux Supérieur, Entre-Deux-Mers).

Cette détérioration implique les stocks importants disponibles à la propriété et chez les négociants de même que les difficultés de commercialisation.

Parmi les viticulteurs, tous ne subissent pas la crise de la même manière.

Si les pour grands producteurs elle n'est pas ou peu ressentie, il n'en va pas de même pour les petits et moyens producteurs :

- **Les petits producteurs bénéficiant de leur propre réseau de vente** arrivent à traverser la crise pour le moment. La fidélité de leur clientèle leur permet de passer outre les réseaux de la grande distribution notamment. Néanmoins, la baisse des ventes (prix et volume) engendre des conséquences de trésorerie non négligeables.
- **Les petits producteurs adhérents d'une cave coopérative** sont plus fortement touchés en raison des répercussions des prix de la coopérative viticole sur la vente de leurs vins. Ils ressentent la crise avec un décalage dans le temps du fait du paiement échelonné de leurs émoluments.

- **Les petits producteurs qui vendent leur vin au négoce** subissent, quant à eux, de plein fouet la crise viticole. Ils sont tributaires des fluctuations de la demande et des prix pratiqués en particuliers par la grande distribution. Pour la plupart, ils sont en difficulté majeure.

Le monde viticole n'est donc pas égal devant les difficultés suivant ses structures et ses modes de commercialisation. La commune de Montussan, compte tenu de son appartenance à des appellations génériques, de la taille de structures et de ses modes de commercialisation devrait continuer à subir cette récession sans qu'il soit possible d'apercevoir une quelconque amélioration.

4.3.2. Description des exploitations

4.3.2.1. Le nombre et la taille des exploitations

	Nombre d'exploitations	SAU moyenne (ha)
1979	59	6
1988	48	8
2000	28	11

Source : RGA 2000

Si depuis 1979 le nombre d'exploitations a diminué, leur Surface Agricole Utile a, quant à elle, progressé au cours des vingt dernières années en passant de 6 à 11 hectares en moyenne. Cette évolution traduit un mouvement de **concentration des exploitations** favorisant le regroupement des terres agricoles.

Taille des exploitations	Nombre	SAU cumulée (ha)
Moins de 5 ha	13	15
5 à moins de 20 ha	7	66
20 à moins de 35 ha	6	147
35 à moins de 50 ha	2	87
50 ha et plus	0	0
Ensemble	28	315

Source : RGA 2000

Les exploitations agricoles de la commune se distinguent par **une forte disparité de tailles**, les plus petites totalisant moins de 5 ha et les plus grandes entre 35 et 50 hectares.

Les petites exploitations sont les plus nombreuses, cependant elles ne représentent que 15 ha au total soit moins de 5 % de la SAU. À l'inverse, **les huit plus grandes exploitations**, comprises entre 20 et 50 ha, représentent une superficie moyenne de 234 ha. Elles **occupent donc au total 75 % de la SAU**. Aucune exploitation de plus de 50 hectares n'est recensée sur le territoire communal.

Cette répartition affirme ainsi une **tendance certaine au développement des exploitations de taille moyenne**, et ce au détriment des plus petites.

4.3.2.2. L'âge des chefs d'exploitations

	1979	1988	2000
Moins de 40 ans	8	6	5
40 à moins de 55 ans	15	9	9
55 ans et plus	36	36	16
Total	59	51	30

Source : RGA 2000

Il semble que la diminution du nombre d'exploitations se soit faite au détriment des chefs d'exploitations les plus âgés. Alors qu'on en comptait 36 en 1979 et qu'ils représentaient plus de 60 % des chefs d'exploitations, ils ne sont plus que 16 en 2000 et ne représentent plus que 53 % des exploitants.

À l'inverse, la part des exploitants âgés de moins de 40 ans passe de 11 % à 16 % des effectifs et témoigne d'une **tendance au rajeunissement des exploitants agricoles**.

4.3.3. Devenir de l'agriculture

Au regard des observations précédentes, les activités agricoles "traditionnelles" (céréales, élevage, ...) restent marginales comparées à l'importance de la viticulture sur la commune.

Cette situation devrait se prolonger, voire s'intensifier, compte tenu de la volonté municipale de continuer à défendre l'activité viticole. Et, quelle que soit la durée de la crise, la viticulture restera une activité importante sur la commune tant au point de vue des terroirs à protéger que des retombées économiques.

L'activité agricole reste fortement ancrée dans le paysage communal par la présence de plusieurs centaines d'hectares de vignes. Et même si Montussan n'échappe pas à la crise de cette activité, la viticulture reste un atout pour la commune, qu'il convient de protéger sur le long terme. La protection du territoire viticole est donc un des enjeux majeurs de la réflexion pour la révision du P.L.U..



5. ANALYSE URBAINE

Cette analyse s'appuie essentiellement sur les relevés de terrain et l'exploitation des sources documentaires et statistiques existant dans les services de la commune ou transmis par les administrations concernées.

Elle tient également compte de l'étude de Convention d'Aménagement de Bourg, réalisée par les architectes TRICAUD et CHAPELLIÈRE, rencontrés à cette occasion

5.1. L'habitat et la construction

5.1.1. Rappel des textes législatifs en matière d'habitat et de logement

- **La Loi d'Orientation pour la Ville n° 91.661 du 13 Juillet 1991** qui affirme la nécessaire prise en considération des préoccupations d'habitat dans tous les documents d'urbanisme, dans le respect des principes d'équilibre, de diversité et de mixité, avec pour objectif général d'assurer, sans discrimination, aux populations résidentes et futures, des conditions d'habitat, d'emploi, de service et de transport répondant à leurs besoins et à leurs ressources.
- **La loi n° 90.449 du 31 Mai 1990, dite Loi Besson**, qui vise à la mise en œuvre du droit au logement pour tous, traduite au plan local par l'adoption du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) dont l'objectif principal est de développer la solidarité afin de rendre possible l'accès et le maintien des personnes défavorisées dans des logements décentes et indépendants.
- **La loi d'orientation relative à la lutte contre l'exclusion n° 98.657 du 29 juillet 1998** qui prévoit de faciliter l'accès au logement et le maintien dans le logement des personnes démunies. C'est à ce titre que dans l'article 46 de cette loi, il est indiqué qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de parking par logement en cas de construction avec un PLA et que le P.O.S. peut même n'en imposer aucun.

De plus, il n'y a aucune obligation de création de parking en cas de transformation ou d'amélioration d'un logement financé avec des aides de l'Etat, et les habitations destinées au logement des personnes défavorisées (financées avec des PLA d'intégration ou des PLA à loyer minoré) peuvent être exonérées, sur décision du Conseil Municipal du versement pour dépassement du coefficient d'occupation des sols (C.O.S.).

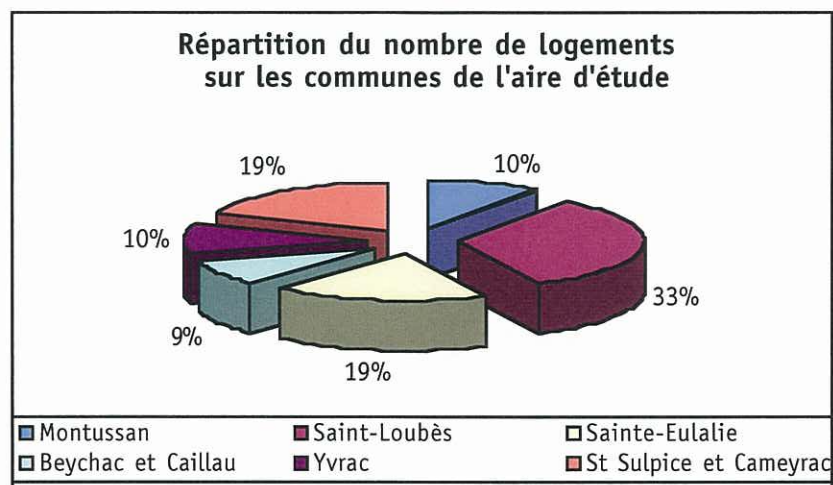
- **La loi n° 95.74 du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat** qui autorise un dépassement de C.O.S. dans la limite de 20 % pour les logements sociaux.

5.1.2. Le parc de logements

5.1.2.1. Données de cadrage

Avant de procéder à une description précise de la situation de la commune, il convient de dresser un portrait général de sa zone d'influence immédiate.

Montussan, associée aux communes situées à l'intérieur de l'aire d'étude, regroupent **plus de 8 000 logements, dont plus de 32 % sont regroupés sur la commune de Saint-Loubès**. Les communes de Sainte-Eulalie et Saint-Sulpice possèdent toutes les deux plus de 1 500 logements alors que Yvrac et **Montussan** arrivent loin derrière avec un peu plus de 800 logements. Enfin, la commune de Beychac-et-Caillau représente l'offre de logement la plus faible avec 691 logements recensés au dernier recensement.



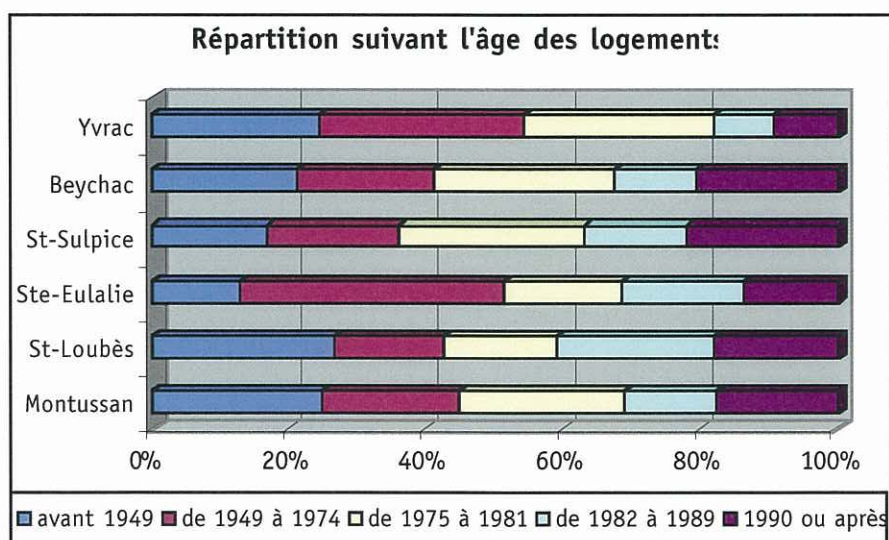
Source : INSEE – RGP 1999

Au total, avec 809 logements en 1999, Montussan ne représente que la cinquième concentration urbaine du secteur derrière Saint-Loubès, Sainte-Eulalie, Saint-Sulpice et Yvrac.

5.1.2.2. Age du parc de logement

L'analyse d'ensemble permet d'approcher les mécanismes généraux de l'urbanisation à long terme dans la zone d'étude. On constate ainsi que si Yvrac et Sainte-Eulalie ont un parc ancien (construit avant 1974) dominant, Beychac-et-Caillau et Saint-Sulpice-et-Cameyrac sont les communes qui proportionnellement accueillent le plus de logements récents (construit en 1990 ou après).

Montussan possède, quant à elle, un parc de logement relativement équilibré en termes d'époque de construction. Seule la part des logements construits entre 1982 et 1989 reste plus faible.

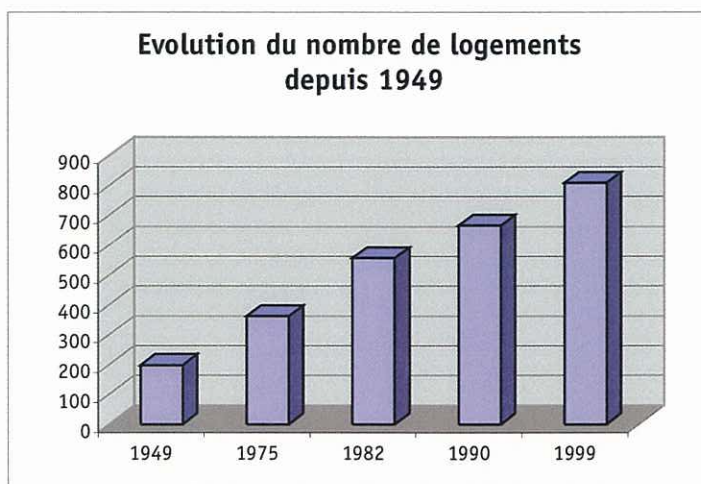


Source : INSEE – RGP 1999

5.1.2.3. Approche sur la commune de Montussan

Globalement, le nombre de logements sur Montussan n'a cessé d'augmenter depuis 1949. En effet, 610 logements ont été construits en 50 ans.

Entre 1990 et 1999, on constate une augmentation de plus de 20 % du nombre de logements ce qui témoigne d'une forte demande sur la commune liée à la hausse démographique observée entre les deux recensements. Cette croissance du parc immobilier communal correspond à 143 logements supplémentaires depuis 1990.

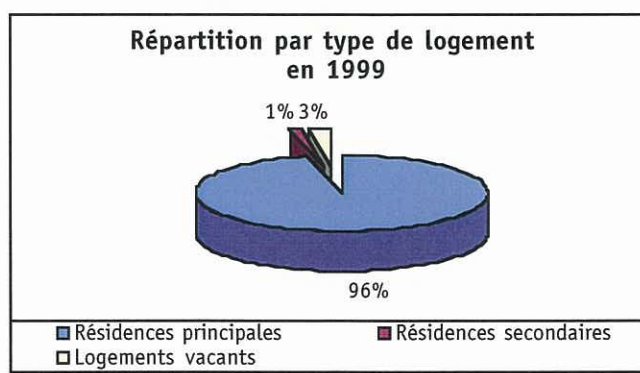


Source : INSEE – RGP 1999

	1949	1975	1982	1990	1999
Nombre de logements	199	363	557	666	809

L'augmentation la plus récente s'accompagne **d'une forte diminution du nombre de logements vacants**. En effet, entre les deux recensements, le chiffre de la vacance a perdu 11 logements (32 logements vacants en 1990 et 21 en 99) soit une diminution de plus de 65 %.

Enfin, l'observation de la répartition entre le nombre de résidences principales et celui des résidences secondaires (11 logements en résidence secondaire) révèle **une forte tendance à accueillir à Montussan une population résidente**.

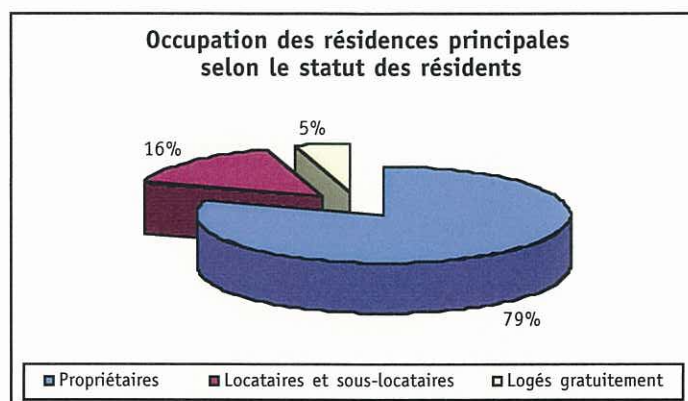


Source : INSEE-RGP 99

5.1.2.4. Le parc des Résidences Principales

a) Le statut d'occupation

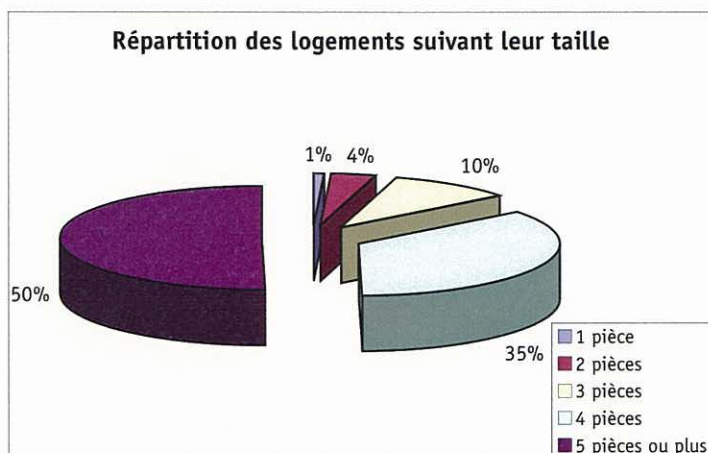
Les propriétaires représentent à Montussan près de 80% des résidents tandis que les locataires approchent les 16%. La part des logés gratuitement reste très faible sur la commune.



Source : INSEE-RGP 99

b) Le statut d'occupation par taille

Globalement, les logements comprenant 4 pièces ou plus représentent plus de 85 % du total des résidences principales.



Source : INSEE-RGP 99

Les petits logements (T1 et T2) sont peu nombreux. Ils représentent moins de 5 % des logements alors même que la tendance à la baisse de la taille moyenne des ménages tend à renforcer le besoin en petits logements.

c) Confort des résidences principales

La quasi-totalité des résidences principales est dotée des éléments de confort. En effet, près de 98 % d'entre elles sont équipées de WC intérieurs et plus de 98 % de bains douches. Seuls 2 % des résidences principales ne disposent ni de bain, ni de douche.

Globalement, les logements de la commune disposent tous d'un niveau de confort bon voire très bon.

5.1.3. Le logement locatif social

Le parc des logements sociaux s'est développé au cours des dernières années. Ainsi, depuis 1996 une résidence est recensée sur la commune et représente **une offre totale de 10 logements sociaux, soit un peu plus de 1 % du parc de logement communal.**

Ces logements individuels sont localisés rue de Matras, à proximité du bourg, et s'insèrent complètement dans le tissu pavillonnaire communal. Cette offre individuelle avec jardin privatif témoigne de nouveaux besoins et de la volonté de proposer une offre de qualité qui s'insère parfaitement dans le tissu urbain existant.

L'offre de logement social apparaît peu diversifiée sur Montussan puisque l'ensemble des tailles de logement n'est pas représenté (uniquement du T2 au T4 et plus). Il existe donc **un déséquilibre très net entre la carence en petits et très grands logements (T1 et T5 et plus) et l'offre unique de T2 - T3 et T4.**

Ce manque de petits et grands logements pose de véritables difficultés pour l'accueil des personnes seules (jeunes célibataires et personnes âgées) et des grandes familles. Un rééquilibrage de l'offre de logement social semble donc à envisager sur Montussan lors des prochaines réalisations, même si aucune opération n'est actuellement envisagée.

5.1.4. L'accueil des gens du voyage

La loi du 31 mai 1990, dite Loi Besson, qui vise à la mise en œuvre du droit au logement pour tous a donné des directives et des moyens aux communes afin de réaliser des aires de stationnement et d'accueil pour les gens du voyage, d'autant plus que la Gironde est une terre d'accueil traditionnelle de ces populations estimées à 13 000 personnes (flux 1991).

Le Schéma Départemental, validé récemment, prévoit la création d'emplacements d'accueil sur l'ensemble du canton. La conduite d'un tel projet au sein de la communauté de communes étant trop longue pour la municipalité de Saint-Loubès et les gens du voyage ayant l'habitude de s'installer pour des séjours de quelques semaines sur la commune, celle-ci a décidé d'ouvrir une aire en avril 2003. Il est donc fortement probable que les gens du voyage voulant s'installer temporairement dans le secteur de Montussan auront tendance à se diriger vers l'aire d'accueil de Saint-Loubès.

5.1.5. Conclusion

L'offre de logements à Montussan se définit de manière aujourd'hui tout à fait classique, essentiellement sous la forme de lotissements permettant à la municipalité de mieux gérer le développement de l'urbanisation et d'éviter le mitage des espaces naturels.

Toutefois, la récente inflation du marché foncier et de l'immobilier, ajoutée à la forte demande sur les communes de la proche périphérie bordelaise, telle que Montussan, rendent l'accession à la propriété de plus en plus difficile pour les populations jeunes ou à revenus moyens. Ce phénomène crée donc progressivement une sélection des nouveaux propriétaires qui risque, à terme, d'entraîner un vieillissement de la population communale si une politique active de diversification de l'offre, notamment vers le locatif social, plus accessible, n'est pas entreprise.

5.2. Morphologie du bâti

5.2.1. Introduction

La commune de Montussan n'a pas, à en consulter les guides, de patrimoine emblématique sur son territoire.

Seul le site du château de Puymiran au lieu-dit Caussade a été inscrit le 8 décembre 1977 pour sa qualité. On ne possède toutefois pas d'information sur les raisons de ce classement.

On examinera, ci-après, les caractéristiques principales des différentes formes de bâti représentées sur la commune en distinguant :

- Le bâti traditionnel.
- Le bâti récent.

5.2.2. Le bâti traditionnel

5.2.2.1. Les traits généraux

Classiquement, comme dans tout le département, on retrouve les traits dominants de l'architecture girondine.

a) Volumétrie

Les constructions sont de plan rectangulaire et s'élèvent au maximum sur deux niveaux (RDC + étage). Elles sont couvertes par un toit à deux pentes minimum. Les pignons peuvent être droits avec ou sans débord de toiture, soit recevoir une croupe.

b) Toitures

Elles sont d'une façon dominante couvertes en tuiles "canal" avec une pente assurant l'étanchéité autour de 35 %. Toutefois, des constructions de caractère plus agricole, mais plus rares, comme granges ou chais, sont couvertes avec de la grande tuile plate mécanique (dite de Marseille) avec la même pente. De même quelques belles maisons bourgeoises encore plus rares sont couvertes en ardoise (pente 100 %, toit à 4 pentes ou Mansart).

En dehors des 2, 3 ou 4 pentes classiques, on retrouve peu de "fantaisies architecturales" dans le bâti communal traditionnel. Mis à part quelques frontons (Mairie) et quelques porches d'entrée de plan carré surmonté d'une toiture à 4 pentes sans faîtage, (belle ferme à "Taillefer") la sobriété est de mise.

Dans les anciens hameaux, on peut trouver des enchevêtrements de toitures à différents niveaux, marquant les extensions successives dans le temps.

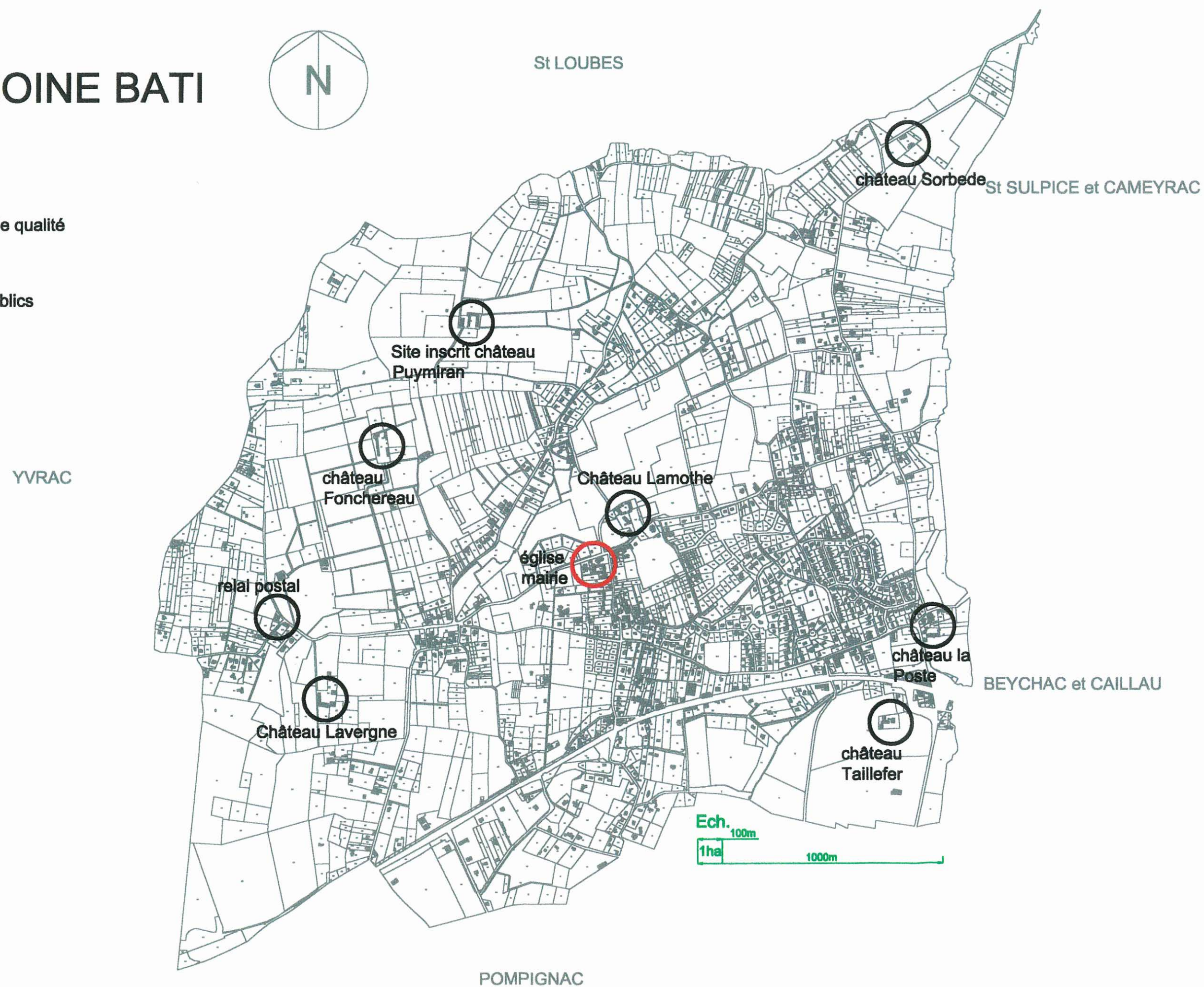
c) Murs

Ils sont bâtis en moellons de pierres enduits ou en pierres appareillées. Ils confèrent une couleur, à l'ensemble de ces constructions, qui évolue depuis les tons sables aux gris quand ils ne sont pas entretenus. On trouve ainsi de belles maisons sur grandes parcelles souvent bien restaurées.

PATRIMOINE BATI

LEGENDE

-  bâti rural de qualité
-  édifices publics



d) Ouvertures

De proportion rectangulaire et verticale (souvent deux fois plus hautes que larges), elles sont réparties symétriquement dans la façade. Elles peuvent être décorées de façon plus ou moins sophistiquée suivant les moyens mis par son constructeur.

Comme évoqué plus avant, on ne trouve pas de formes ouvragées de linteaux, à l'exception des grandes portes cochères en anse de panier.

e) Rives

Elles sont traitées de façon multiple. Rives sans débord en "bardelis" (tuiles plates). Les débords sont traités soit par la charpente, soit par une corniche en pierres. Nous n'avons pas rencontré de génoises.

f) Balcons

Cet élément d'architecture est absent du vocabulaire de l'architecture locale. On peut rencontrer par contre des perrons en pierres à deux volées d'escalier symétriques sur des maisons dont le niveau principal est en RDC haut. Dans ce cas, le garde-corps est le plus souvent en pierres (balustres).

g) Clôtures et portails

Les murs de clôtures sont pratiquement absents dans la commune. Par contre, on rencontre de beaux portails avec colonnes en pierres et grilles de fer forgé, le plus souvent hélas en mauvais état. La clôture traditionnelle est constituée généralement de potelets (acacias), avec fil de fer, doublée ou non de haies arbustives. Leur hauteur se limite à environ un mètre.

De façon plus anecdotique, on peut également rencontrer dans les hameaux des constructions en pierres et briques ou totalement en bois, voire avec sous-bassement de briques (granges).

5.2.2.2. Éléments remarquables du patrimoine rural

Sur le plan de la qualité du bâti, il existe d'autres ensembles de bâtiments anciens intéressants que la ferme de Taillefer : de grosses propriétés comme à "Sorbède", la "Poste", ou Puymiran, ainsi que le château "Lavergne" présentent aussi une réelle qualité architecturale.

Une petite maison ornée d'un grand auvent en bardage bois est aussi à mentionner et, d'après son occupante, représenterait un ancien relais de poste.

5.2.3. Le bâti récent

5.2.3.1. L'habitat

Il s'inspire des formes du bâti traditionnel, mais ses proportions sont plus petites, les hauteurs d'étage étant passablement diminuées. Toutefois, on constate que quelques projets nouveaux sont assez imposants (copie d'architecture périgourdine...) et se modernisent dans leur forme (toits terrasses, enduits colorés, grandes baies vitrées, etc). L'ornementation a disparu et la tuile "canal" est souvent remplacée par la tuile « romane ». Les enduits ciments ou plastiques ont remplacé la chaux et la pierre qui réapparaît sous forme de placage (baies, angles).

La qualité globale du bâti se maintient, même si toutes les couleurs d'enduits (de-ci de-là vert ou bleu) ne sont pas forcément bien intégrées.

5.2.3.2. Les activités

Le territoire communal est aussi marqué par la présence des constructions d'activités artisanales ou commerciales qui introduisent un vocabulaire totalement différent : formes cubiques, matériaux nouveaux pour les toits et toitures (bardages métalliques) couleurs criardes.

On retrouve ce vocabulaire parfois agressif de part et d'autre de la RN 89, ce qui ne contribue pas particulièrement à améliorer l'image de la commune.

C'est sans doute dans ce domaine que les mesures de protection du patrimoine préconisées dans le P.L.U. seront les plus importantes (Article 11 du Règlement d'urbanisme).

5.2.3.3. Les équipements publics

Mis à part la Mairie et l'église, la commune comporte plusieurs bâtiments publics récents. Ils allient à la fois l'inspiration traditionnelle (toiture) et la modernité (terrasses, galerie, grandes baies, carrelage en façade). Les couleurs utilisées reprennent les teintes de la pierre.

On remarque aussi un effort louable d'imagination sur la forme de la petite galerie marchande un peu vieillissante et qui vient d'être rénovée suite aux propositions de la Convention d'Aménagement de Bourg.

L'ensemble de ces bâtiments récents concourent à donner à la commune une image dynamique.

5.3. Morphologie urbaine

L'implantation du bâti sur la commune de Montussan peut se résumer à deux grands ensembles distincts :

- Le bourg de Montussan constitué sous la forme d'un grand rectangle de 800 m d'épaisseur sur 1500 m de longueur, calé au Nord de la grande courbe de la RN 89.
- Une bande de bâti en diffus sur une diagonale Sud-Ouest / Nord-Est.

5.3.1. Le bourg

Il occupe la partie Sud-Est du territoire communal.

Il est encadré au Sud par la RN 89, à l'Est par la RD 115 qui constitue la voie d'accès principale, au Nord par la voie communale n° 9, pratiquement parallèle à la RN 89, enfin à l'Est par la voie communale proche de la limite communale avec Beychac-et-Caillau.

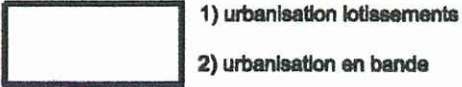
Ce rectangle de voies joint plusieurs anciens hameaux ruraux. Les plus importants étant, à un angle Nord-Ouest l'actuel pôle central constitué de la Mairie, de l'église et du Château Lamothe, et à l'angle opposé le hameau de la Poste avec son hôtel-restaurant. Les deux autres angles s'appuient d'une part sur La Loubère au Sud-Ouest et Méricot au Nord-Est.

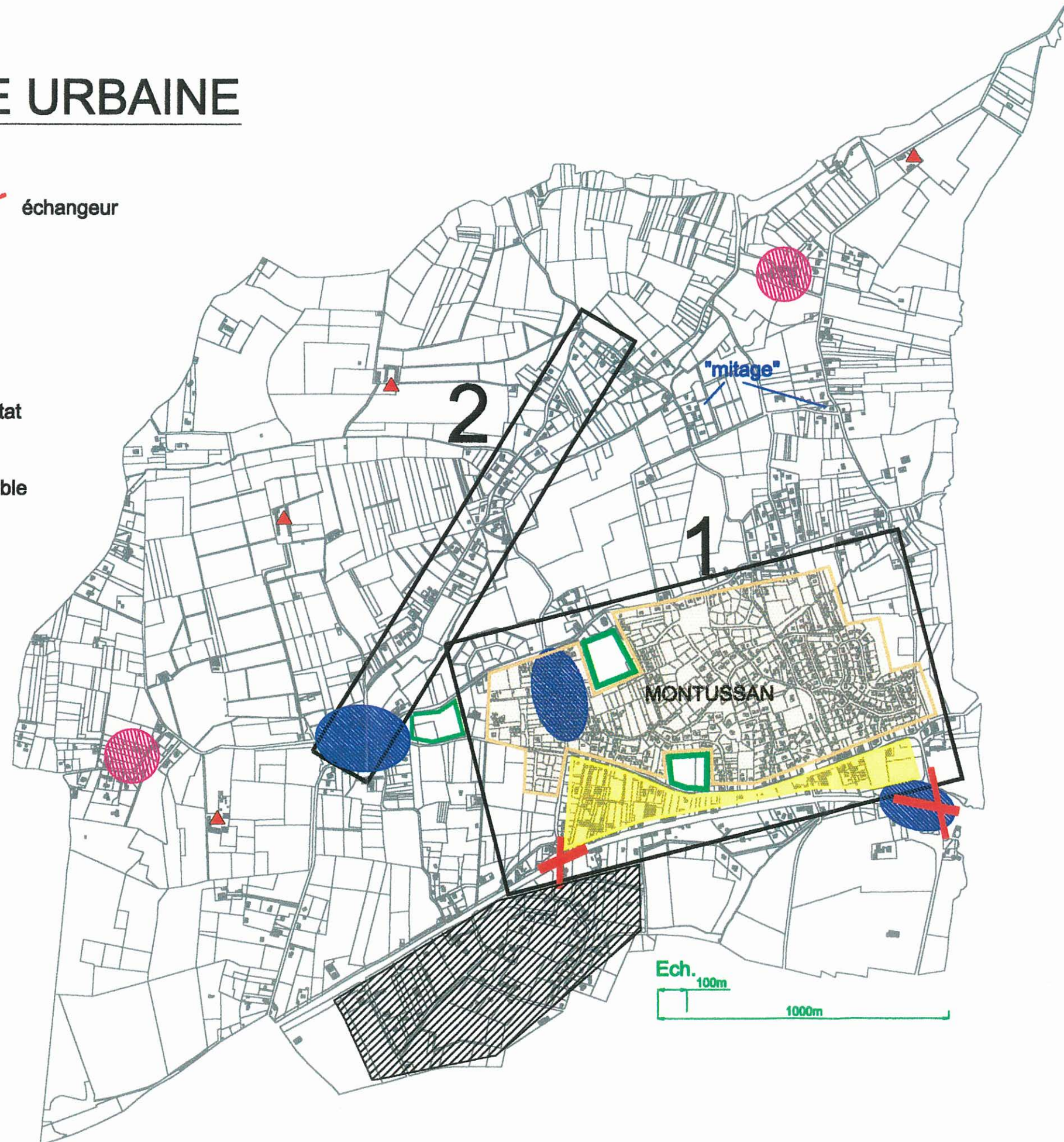
Cette structure est renforcée par la présence des deux échangeurs qui drainent chacun un côté du "rectangle".

On peut distinguer à l'intérieur de cette surface, deux ensembles distincts :

MORPHOLOGIE URBAINE

LEGENDE

-  1) urbanisation lotissements
-  hameau rural
-  pôle ancien
-  secteur activités / habitat
-  secteur équipements / habitat
-  jonction ou extension possible
-  secteur mixte diffus
-  "châteaux"
-  échangeur
-  2) urbanisation en bande



- D'une part une bande étroite comprise entre la RN 89 et la voie communale n° 9 qui mélange l'habitat ancien, souvent abandonné, et les bâtiments industriels.
- D'autre part le reste du bourg constitué de lotissements accolés les uns aux autres, entourés de pôles anciens.

Le bourg de Montussan apparaît donc extrêmement bien structuré, même si cet effet est atténué par le relief du secteur ainsi que le tracé souvent confus des voies de lotissement. Cette caractéristique se retrouve aussi dans les extensions récentes, parfois difficiles à intégrer. L'urbanisation ne pourra se développer harmonieusement que dans un cadre plus ordonné.

Enfin, pour qui la parcourt, la zone agglomérée de Montussan apparaît, outre sa faible densité, marquée par un bâti de faible hauteur. Les constructions sont uniquement bâties en **discontinu** à l'exception des rares maisons anciennes groupées par deux ou trois.

5.3.2. Tissu en grappe

Ce deuxième secteur important du bâti communal est d'une tout autre nature, puisqu'il s'agit d'un alignement de maisons récentes construites de part et d'autre d'une voie étroite dit métaphoriquement "en doigt de gant".

Il s'étend à partir du hameau ancien de Courneau pour rejoindre l'ensemble de Peyron.

Bien végétalisée, cette bande de constructions ne donne pas l'impression d'un mitage du paysage. Toutefois, cette forme d'extension, nécessitant le prolongement de réseaux et engendrant des problèmes de sécurité (visibilité des sorties de parcelles), devrait être évitée à l'avenir.

L'implantation se fait ici aussi en **discontinu**.

5.3.3. Les autres secteurs de la commune

Moins importants que les deux premiers, on peut distinguer un secteur diffus, voire marginalisé, au Sud de la RN 89. On y trouve une densité de bâti plus faible et le mélange des bâtiments nettement plus marqué (maisons individuelles anciennes ou nouvelles, fermes, bâtiments artisanaux). Cette diversité est accentuée par la pluralité des paysages et du relief plus marqué que dans le Nord de la commune.

Enfin, quelques hameaux ont conservé exclusivement leur forme rurale ancienne (avec logements et granges traditionnelles). Les plus caractéristiques étant La tuilerie et, dans une moindre mesure, le Front Merlet.

5.3.4. Les espaces publics

5.3.4.1. Dans la zone agglomérée

Si la commune possède une entrée de ville de belle qualité (depuis l'échangeur de Montussan) avec un premier plan de vigne et une voie récemment réaménagée, elle souffre sans doute d'un manque de véritables espaces publics.

Pourtant la présence de l'église, de la Mairie et du centre commercial aurait pu créer une amorce de place. Mais, entre la voie et le stationnement, il ne reste pratiquement plus d'espace convivial.

Les équipements nouveaux comportent tous des espaces de transition protégeant les sorties, mais la vie y est absente. Un effort a été fait près de la maison des associations, mais celle-ci en contrebas de la route, ne crée pas une réelle continuité entre les espaces.

Dans le prolongement de la Convention d'Aménagement de Bourg, le P.L.U. pourra se pencher sur la recherche de ce lieu à créer, en utilisant de nouveaux équipements, ou en réutilisant le bâti ancien. On pense à la cour du Château Lamothe qui pourrait devenir publique si une réhabilitation du bâti était engagée...

Il reste la vaste pente douce classée en NAn, sous le lotissement du parc de Gourrège, où devrait être créé un parc public avec vue. La partie haute, en face l'église, a déjà été timidement aménagée, mais la Convention d'Aménagement de Bourg suggère de l'améliorer en créant un jeu de terrasses qui pourrait accueillir les joueurs de pétanque ou les amateurs de bancs publics... La protection de cet espace devra être maintenue dans le cadre de cette révision.

5.3.4.2. Le cas particulier du lieu-dit La Poste

Il faut également évoquer les abords du restaurant à la Poste, de part et d'autre de la RN 89, qui est encore bien fréquenté. Ceux-ci présentent quelques particularités de relief à exploiter. Une requalification paysagère pourrait les rendre plus attractives et contribuer à améliorer l'image de la commune perceptible depuis ce "creux de route".

Le projet d'aménagement de la commune qui s'inscrira dans le P.L.U. au travers du P.A.D.D. pourra aussi réfléchir aux outils à mettre en oeuvre pour la réhabilitation des maisons limitrophes qui pourraient accueillir des bureaux.

Cet aspect négatif de la commune devrait être facile à corriger dans le cadre de la requalification des abords de la RN 89 (article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

5.3.5. Conclusion

Le développement futur de Montussan apparaît assez difficile à envisager sans remettre en cause un certain équilibre entre espaces bâtis et espaces ruraux. Les choix seront donc stratégiques.

Quelques terrains, situés dans le bourg, sont susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions, même si certains sont encore plantés en vignes.

Pourtant, il serait aussi envisageable d'étendre le bourg jusqu'à Courneau, autour du chemin de terre reliant les écoles à ce hameau tout en respectant la vigne existante sur le côté Sud.



6. LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

6.1. Rappel méthodologique

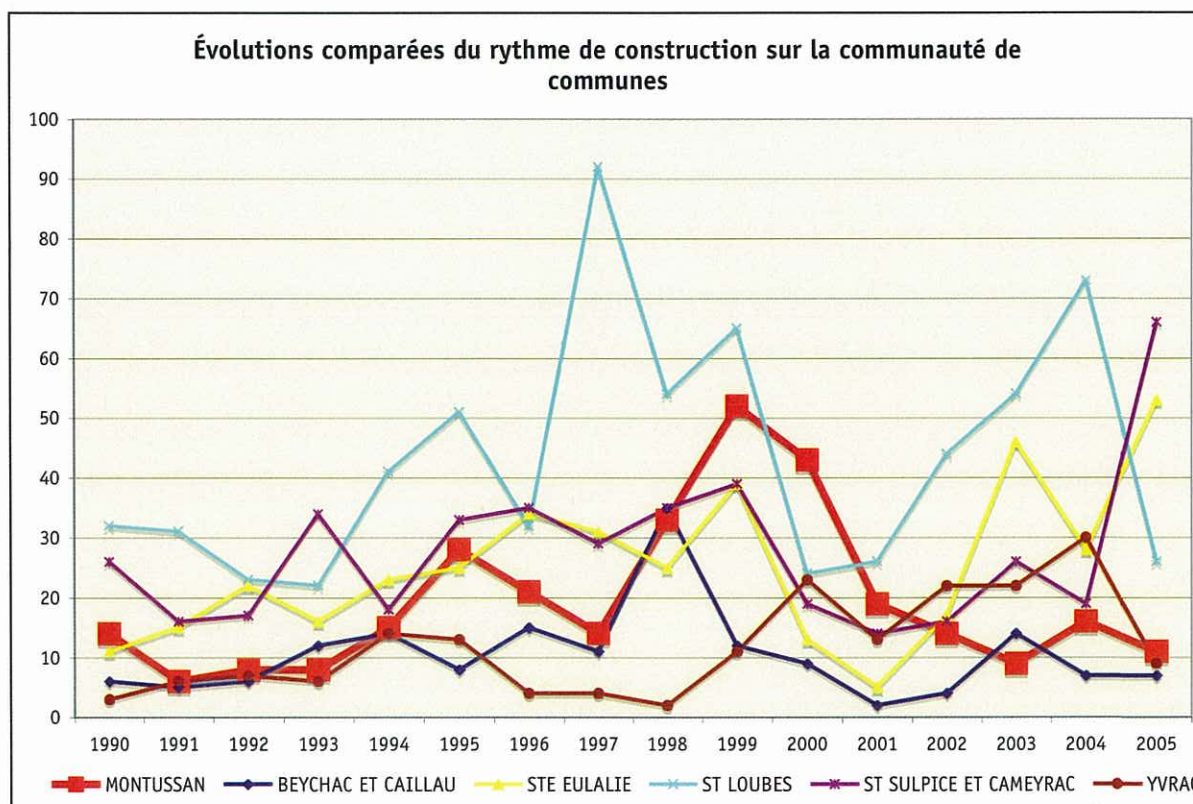
Afin de pouvoir mettre en perspective les hypothèses de développement communal qui sous-tendent l'économie générale du P.L.U. et d'asseoir les orientations municipales dans ce domaine, il importe de connaître aussi précisément que possible les évolutions récentes en matière de construction sur la commune.

Elles doivent permettre de vérifier, au-delà de toute décision volontariste de la municipalité (en termes de croissance ou de limitation de la construction) le réalisme des superficies urbanisables qui seront retenues dans les documents graphiques.

L'analyse s'appuie d'une part sur les statistiques de la Direction Régionale de l'Équipement, mais également, pour avoir une vision plus précise des évolutions récentes, notamment pour ce qui est des localisations sur le territoire communal, sur l'examen des permis de construire et des certificats d'urbanisme sur les 5 dernières années, de 1997 et 2001, à partir des registres communaux.

6.2. Approche globale sur le long terme

Afin d'envisager la dynamique de la construction, non seulement en termes de bilan, mais également de manière prospective, on s'est employé à mettre en perspective la construction sur le dernier quart de siècle dans la commune et ses voisines de la communauté de communes.



Source : fichier Sitadel - DRE Aquitaine

	BEYCHAC ET CAILLAU	MONTUSSAN	SAINTE EULALIE	SAINT LOUBES	SAINT SULPICE ET CAMEYRAC	YVRAC	TOTAL CDC
Logements construits pendant la période	167	311	403	690	442	189	2202
Part dans total CdC	7,6%	14,1%	18,3%	31,3%	20,1%	8,6%	100,0%
Moyenne annuelle	10	19	25	43	28	12	138

Plus de 2 200 logements ont été construits sur la communauté de communes au cours des 25 dernières années. Ce chiffre important témoigne bien de la force de la périurbanisation sur ce secteur de la périphérie bordelaise.

Toutefois, dans cet ensemble, Montussan occupe une place relativement en retrait, en arrivant seulement en quatrième position, avec 311 logements bâtis, relativement loin derrière des communes comme Saint-Loubès et Saint-Sulpice-et-Cameyrac qui ont concentré la moitié des logements construits.

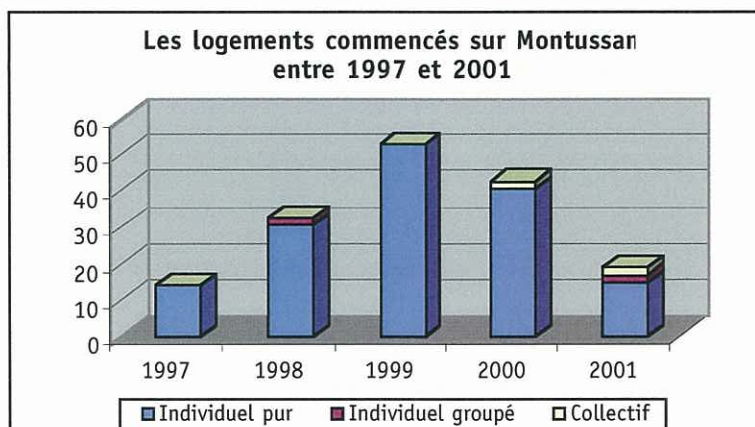
D'une manière générale, le rythme de construction apparaît relativement erratique et fait fréquemment apparaître de grosses opérations qui, sur la plupart des communes, ont nettement marqué la période.

Il en va ainsi pour Montussan, si l'on considère la fin des années 1990 (128 logements en 3 ans, soit une moyenne de 38 logements par ans). Le rythme moyen annuel de la construction en est bien sûr affecté : il est de 19 logements par an à Montussan. Mais, sans ces trois années, il passe à 14. C'est d'ailleurs le rythme constaté pour ces cinq dernières années.

Cette moyenne annuelle de 14 logements semble donc une référence pertinente comme borne maximum pour envisager l'avenir "au fil de l'eau", toutes choses égales par ailleurs, si les disponibilités foncières existent et sans politique plus restrictive en matière d'accueil de logements.

6.3. Approche par types de construction

6.3.1. Les types de logements réalisés



Source : SITADEL - DRE

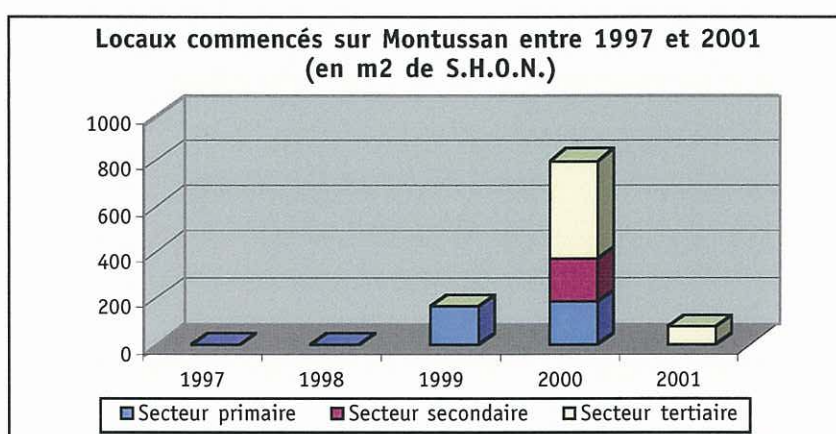
Sur Montussan, le rythme de construction est soutenu avec en moyenne plus de 32 logements commencés par an entre 1997 et 2001. Cette cadence est surtout maintenue par une forte majorité de constructions en individuel pur, avec une proportion approchant les 95 % des constructions commencés sur la période.

Les constructions en individuel pur varient selon les années. En effet, c'est surtout entre 1998 et 2000 que les logements individuels sont les plus nombreux (jusqu'à 53 logements commencés en 1999).

En 1997, le nombre de constructions était plus limité (14 constructions en individuel pur recensés). L'année 2001 marque un fléchissement du rythme de la construction et revient au rythme de 1997 avec seulement 15 logements commencés.

Les logements commencés, en immeubles collectifs ou en individuel groupés, restent relativement rares. En effet, ces types de constructions ont comptabilisé chacun, 4 constructions, de 1997 à 2001.

6.3.2. Les locaux autres qu'habitations



Source : Fichier SITADEL

L'évolution du nombre de m² de locaux, autres qu'habitations, commencées entre 1997 et 2001 apparaît légèrement différente de celle observées pour les logements.

	1997	1998	1999	2000	2001
Secteur primaire	0	0	170	189	0
Secteur secondaire	0	0	0	190	0
Secteur tertiaire	0	0	0	427	82
Total	0	0	170	806	82

Aucun m² de locaux n'a été commencé sur la commune avant 1999. Le véritable essor de la construction de locaux débute en 1999 avec 170 m² de SHON réalisés. Cette période de croissance connaît son apogée en 2000 avec 806 m² commencés et connaît ensuite un sérieux fléchissement en 2001 (-90 %).

Si les surfaces construites en 1999 sont exclusivement dédiées à l'activité agricole, celles commencées en 2000 apparaissent sensiblement plus diversifiées avec 23% des m² dévolus au secteur primaire, 24% au secteur secondaire et 53% consacrés aux activités tertiaires. La fin de période, en dépit d'une forte diminution des réalisations, voit se poursuivre la construction de locaux à vocation commerciale.

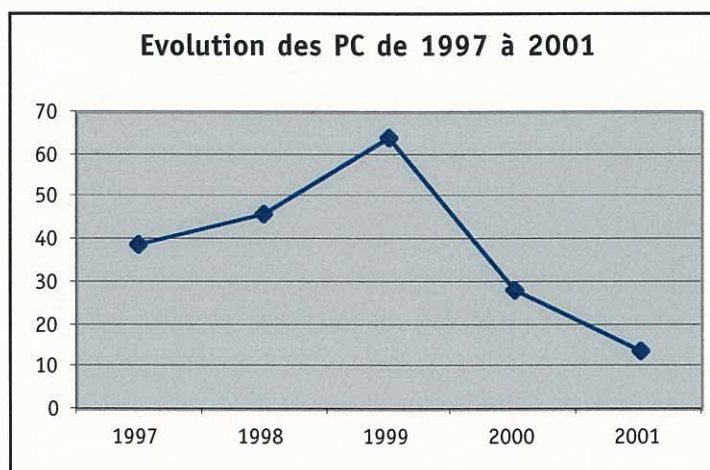
Sur les cinq dernières années, Montussan affiche un niveau de construction de locaux à vocation d'activité assez peu soutenu, mais laisse entrevoir un certain regain de l'activité commerciale favorable au développement communal.

6.4. Analyse de la demande des permis de construire des maisons individuelles

Les permis de construire déposés sur la commune, au cours des cinq dernières années ont été analysés. Ils ont été localisés suivant leur section cadastrale.

On obtient les résultats suivants :

Sections cadastrales	1997	1998	1999	2000	2001
A	5	8	4	2	4
B	5	3	0	1	0
C	8	9	55	13	8
D	18	24	4	8	0
ZA	3	2	1	4	1
ZB	0	0	0	0	1
Total	39	46	64	28	14



Source : Ville de Montussan

La localisation des permis de construire correspond logiquement à celle des lotissements construits depuis 1997. Les nouveaux terrains ouverts à l'urbanisation sont en effet essentiellement proposés sous la forme de lotissements.

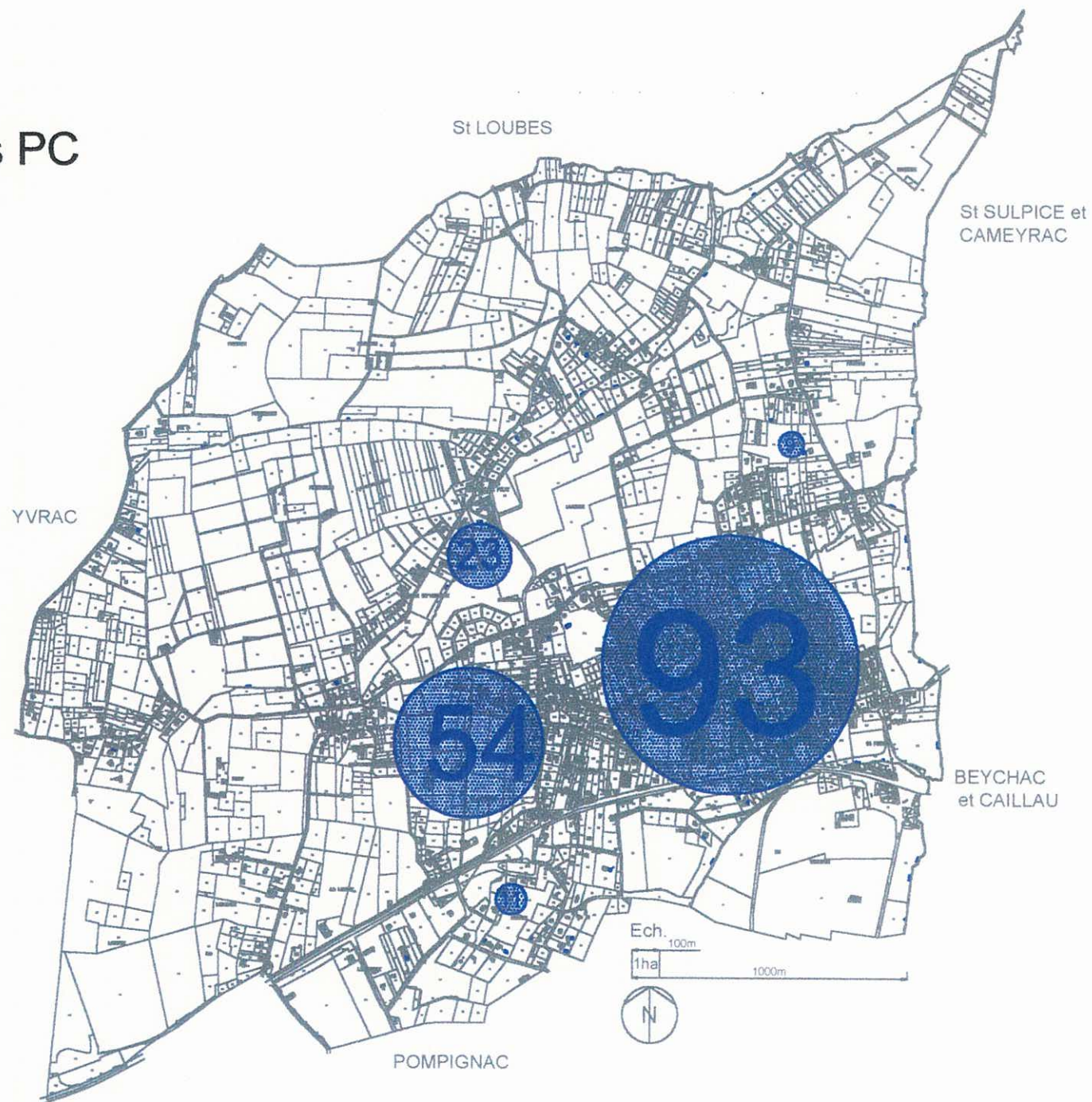
- Ainsi, en 1997, les permis sont concentrés sur le "Tertre de Carsoule", section C, et dans le cadre de la réalisation du lotissement de Gourrège, section C.
- En 1998, il s'agit du lotissement des Vignes, pendant que Gourrège s'achève.
- Puis en 1999 et jusqu'en 2001 le "Val d'Orton" prend la suite.

L'essentiel des permis délivrés est, en toute logique, majoritairement situés en zones NA.

Une évaluation de la superficie occupée par ces nouvelles réalisations peut être effectuée en s'appuyant sur le nombre de réalisations recensées au cours des 5 dernières années. La définition d'emprises foncières moyennes comprises entre 800 m² et 1000 m² permet d'évaluer le nombre de constructions envisageables (hypothèse haute et une hypothèse basse).

On obtient ainsi en moyenne **entre 3 et 4 hectares urbanisés par an, soit un nombre de constructions nouvelles annuel compris entre 30 et 50 réalisations.**

NOMBRE et SITUATION des PC de 1997 à 2001



6.5. Analyse de la demande de certificats d'urbanisme

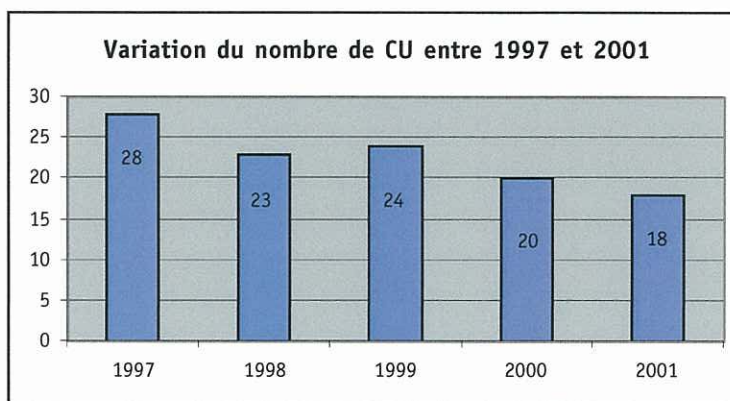
L'analyse des certificats d'urbanisme permet, tout comme les permis de construire, d'identifier les secteurs privilégiés de développement de l'urbanisation au cours des 5 dernières années.

Les registres de la commune ne sont pas suffisamment renseignés pour formuler des conclusions précises sur l'activité des mutations, divisions des terrains, etc ... En effet, on ne dispose pas d'informations concernant les réponses fournies aux demandeurs depuis 3 ans. Seules les années 1997 et 1998 peuvent être détaillées :

- Ainsi en 1997, sur les 28 C.U. déposés, 15 ont été positifs, 5 partiellement (sur une partie de terrain ou sur une partie des parcelles) et 3 négatifs. 5 C.U. sont restés sans suite.
- En 1998, sur 23 C.U. déposés, 8 étaient positifs, 4 partiels, 4 négatifs et 7 sans suite.

Le nombre de C.U. apparaît nettement inférieur à celui des permis de construire. En effet, si le nombre de demandes culmine à 28 en 1997, il ne cesse de diminuer depuis 1999 et atteint 18 C.U. en 2001.

Les évolutions des C.U. au cours de ces 5 années se présentent globalement ainsi :

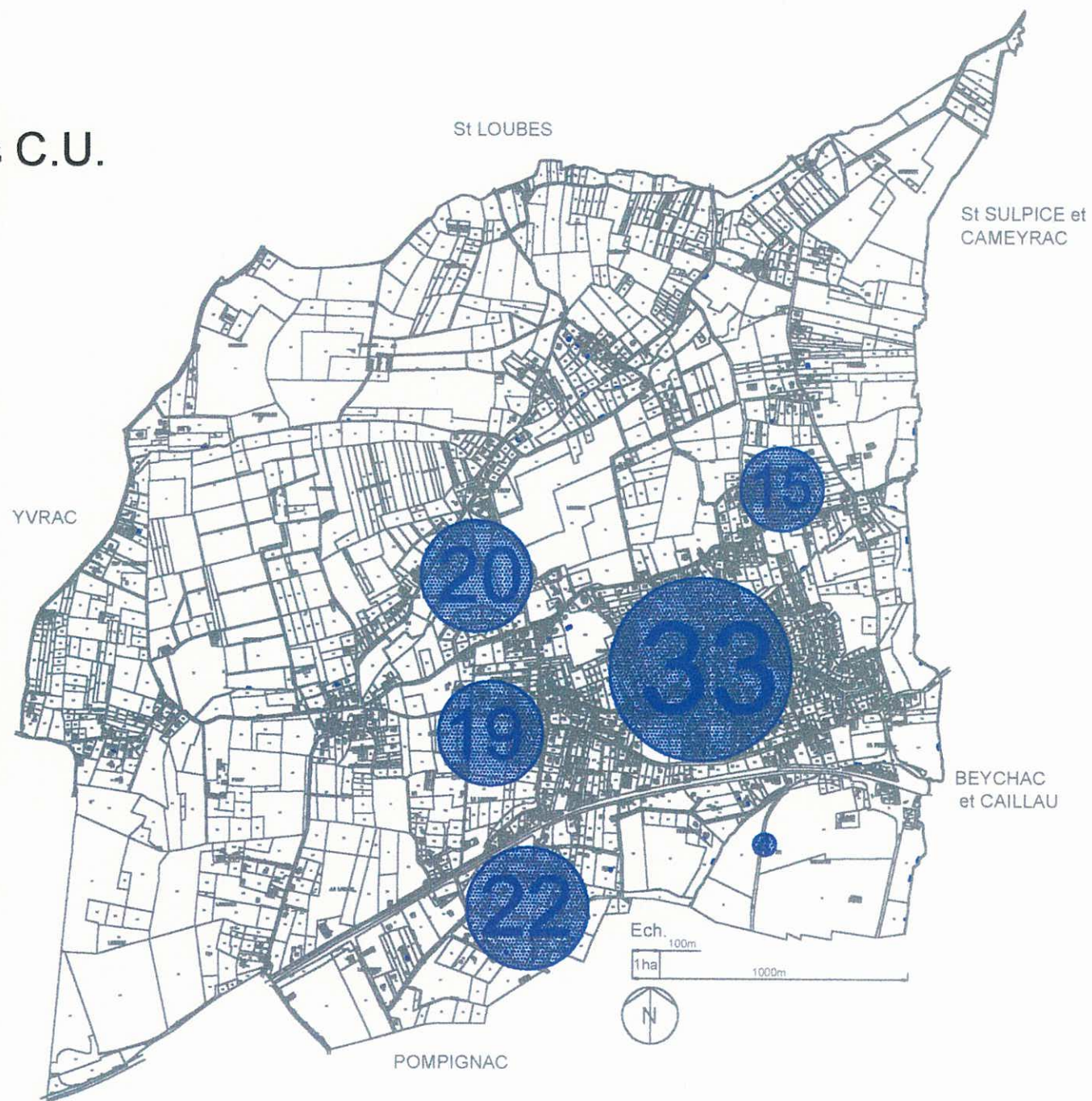


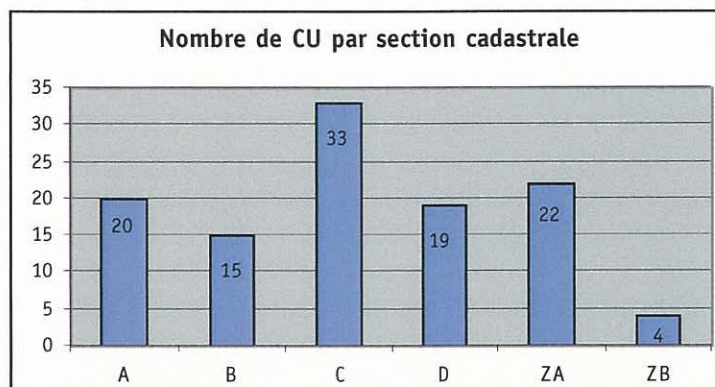
Source : Ville de Montussan

L'observation de la localisation géographique des demandes de C.U. permet de définir les secteurs les plus attractifs.

Sections cadastrales	1997	1998	1999	2000	2001	Total par section
A	4	1	4	4	7	20
B	5	2	2	3	3	15
C	11	5	8	5	4	33
D	3	7	4	3	2	19
ZA	5	6	5	4	2	22
ZB	0	2	1	1	0	4
Total par année	28	23	24	20	18	113

NOMBRE et SITUATION des C.U. de 1997 à 2001





Source : Ville de Montussan

La section C, qui correspond au centre bourg, représente la zone la plus attractive, suivie des sections ZA et B. Ces dernières témoignent d'une forte concentration de l'urbanisation sur la partie Nord-Est et Sud-Ouest de la commune.

La section C, quant à elle, devrait arriver rapidement à saturation à l'exception de deux terrains situés à proximité du centre commercial.

6.6. Analyse des lotissements

Quatre lotissements ont été réalisés sur la commune au cours des dernières années.

- Le **"Parc de Gourrège"**, autorisé en novembre 1996 et situé au Nord-Ouest du bourg, apparaît légèrement excentré. Les 14 lots proposés sur ce site sont plus vastes que la moyenne habituelle (de 1400 m² à 1700 m²) et les constructions de meilleure qualité. Toutefois, son implantation au sommet d'une crête le rend particulièrement visible depuis le bourg et rend son intégration paysagère délicate.
- Le lotissement du **"Clos des Vignes"**, autorisé deux ans plus tard (en février 1998), représente la seconde opération communale. Implanté en entrée de bourg, il apparaît relativement bien intégré dans son cadre environnant et bénéficie d'une desserte de qualité. Toutefois, les 19 parcelles offertes restent relativement petites (de 500 à 800 m²).
- **"Le Tertre de Carsoule"** représente l'opération la plus importante de la commune. Réalisée en 1998, elle comprend 38 lots insérés dans un paysage vallonné. Les parcelles, de formes très disparates, oscillent autour de 900 m².
- Enfin, le **"Val d'Orton"** constitue la dernière opération en date et offre, sur 21 lots, des parcelles de 900 m² en moyenne.

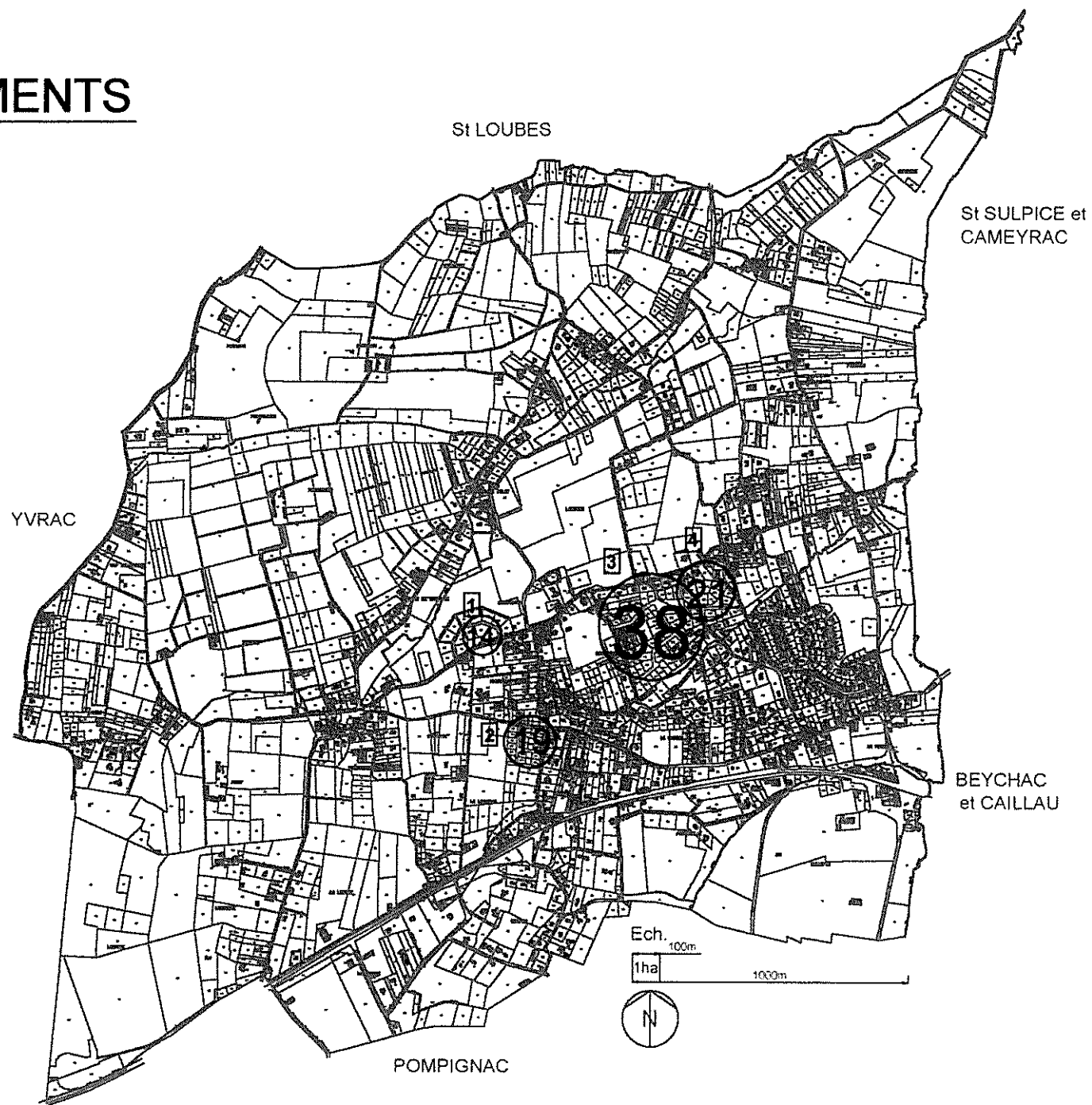
D'une façon générale, ces lotissements, aujourd'hui construits à près de 100 %, se sont correctement intégrés dans le paysage communal. Dans l'avenir, il sera certainement plus difficile de réaliser de nouvelles opérations dans la mesure où les possibilités foncières susceptibles de les accueillir présentent de moins grandes qualités (éloignement du centre bourg, difficulté d'accès, terres viticoles...).

LES LOTISSEMENTS

NOM DATE ARRETE

- 1) Parc de Courrège, nov. 96
- 2) Clos des Vignes, fév. 98
- 3) Tertre de Carsoule, mai 98
- 4) Le Val d'Orton, mars 99

○ taille en nb de lots



6.7. Appréciation des capacités d'accueil encore disponibles sur la base du POS/PLU en vigueur en tenant compte des orientations du Schéma Directeur de l'aire métropolitaine bordelaise

Cet exercice est indispensable pour apprécier correctement les enjeux de développement futur, au même titre que l'examen du rythme des constructions neuves.

Au-delà des terrains résiduels en zone NB ou U, que l'on peut apprécier à une dizaine environ, la commune possède encore en réserve quatre zones NA :

- Deux zones NAa d'environ 1,9 ha et 2,3 ha à Orton.
- Deux zones NA d'environ 2,5 ha à Carsoule et de l'ordre de 1,8 ha à La Chaise.

Toutefois, hormis celle de Carsoule, ces zones d'urbanisation future sont en contradiction avec les orientations du Schéma Directeur de l'aire métropolitaine bordelaise qui les a classées en "espaces naturels majeurs" alors même qu'elles se situent en plein cœur des l'enveloppe bâtie et que leur faible taille les rend peu propice à une mise en valeur agricole moderne (sans compter les risques de "conflit" avec le bâti riverain). L'obligation pour le P.L.U. d'être compatible avec le Schéma Directeur imposerait donc que ces terrains restent inconstructibles.

On soulignera également que la carte de destination générale de sols du Schéma Directeur définit une zone urbaine "multifonctionnelle" (destinée à accueillir l'habitat et les services qui peuvent y être liés) qui enserme au plus près la zone bâtie existante sans proposer la moindre zone d'extension possible.

Ainsi, en tout état de cause, quelle qu'aurait été la volonté de la commune, l'application stricte des orientations du Schéma Directeur contraint la commune à quasiment stopper son développement urbain¹ (pour plus de détails voir plus loin : partie III – "présentation du dossier", chapitre 4 "compatibilité avec le Schéma Directeur de l'Aire Métropolitaine Bordelaise").

6.8. Conclusion

Les autorisations de construire délivrées, qu'il s'agisse de certificats d'urbanisme, de permis de construire ou de permis de lotir, révèlent une diminution des demandes depuis quelques années et témoignent de la réduction de la capacité d'accueil. Cette évolution est à mettre en relation avec les nombreux secteurs ouverts à l'urbanisation jusqu'à la fin des années 1990. Parallèlement les opportunités foncières se font aujourd'hui plus rares et les terrains à bâtir moins nombreux sur la commune.

Afin de maintenir sa population, notamment ses jeunes ménages, la municipalité devra faire des choix volontaristes en termes d'urbanisation et, en particulier, de type de construction, dans un cadre extrêmement contraint.



¹ L'éventuelle poursuite de ce développement par mutation et densification du tissu urbain existant n'est pas réaliste dans la mesure où celui-ci est un tissu pavillonnaire récent de bonne qualité, dont on sait qu'il a très peu de chance d'évoluer significativement au cours des prochaines décennies. En ce sens, la commune est réellement bloquée dans son développement.

7. LES EQUIPEMENTS

7.1. Les infrastructures de transports

7.1.1. Les principaux axes routiers

7.1.1.1. La Route Nationale 89

Le système viaire est dominé par la présence de la RN 89, une 2x2 voies récemment connectée à l'autoroute Bordeaux - Lyon. La commune dispose de deux entrées sur la RN 89. Ce raccordement direct sur l'axe Bordeaux - Libourne, les proximités en temps et distance de l'agglomération bordelaise ont une influence sur l'attractivité résidentielle de la commune.

Concernant le devenir de la RN 89, même si le contenu précis du projet n'est toujours pas arrêté, des avancées significatives sont acquises :

- Le passage à 2X3 voies, acté dans le Schéma Directeur de l'agglomération bordelaise, est confirmé.
- Suite à un certain nombre de choix techniques, la bande d'étude est sensiblement rétrécie, passant de 200 m de part et d'autre de l'axe de la voie à 100 m. Cette décision a été notifiée officiellement aux communes riveraines par arrêté préfectoral.
- Il est désormais possible aux propriétaires riverains inclus dans la bande d'étude de saisir l'Etat pour le mettre en demeure d'acquérir leurs bâtiments.
- La deuxième tranche du Contrat de Plan État-Région inscrira les lignes budgétaires pour la réalisation des études de faisabilité de l'opération.

En dehors de ces points, il n'est pas possible de fixer de date de réalisation. Par ailleurs, la mise aux normes autoroutières de la RN 89 imposera une restructuration des échangeurs, avec la nécessaire suppression de certains d'entre eux, les inter-distances n'étant pas conformes. Cela suppose donc une réflexion élargie sur la réorganisation de la trame viaire et sa hiérarchisation sur les communes traversées et même au-delà. Dans ce cadre, la municipalité sera vigilante sur la mise en œuvre de protections phoniques devant accompagner cet élargissement.

7.1.1.2. Le réseau viaire sur la commune

Si on met à part le cas de la RN 89, dont les enjeux de développement dépassent largement le contexte strictement communal, on peut distinguer **trois types de voies sur la commune**.

a) Les voies qui appartiennent au réseau d'échange intercommunal à l'échelle des communes voisines

Ces axes sont principalement :

- La RD 115^{E6}, route d'Yvrac vers Saint-Loubès. La RD115^{E6} est classée voie de 3^{ème} catégorie et appartient au Réseau d'Intérêt Local.
- La route de la Chaise vers Beychac-et-Caillau et vers Saint-Sulpice-et-Cameyrac.

- La route de Sorbède vers le Truch et Saint-Loubès ou vers Saint-Sulpice, son prolongement au Sud de la RN 89 par la route de la Laurence vers Pompignac.

Ce réseau d'échange est un **maillage secondaire perpendiculaire aux deux routes départementales majeures de l'Entre-Deux-Mers** :

- Au Sud la RD 936, de Floirac à Bergerac via Fargues Saint-Hilaire, Branne, Castillon et Sainte-Foy-la-Grande. On relève plus de 15 000 véhicules par jour sur certains tronçons.
- Au Nord la RD 242 d'Ambarès à Saint-Pardou via, Saint-Loubès, Saint-Sulpice et Izon avec un prolongement à l'Est vers Libourne et avec à l'Ouest un raccordement sur l'A 10. On relève, sur ces axes, autour de 7 500 véhicules par jour.

Montussan est bien connecté au réseau d'échanges de l'Ouest de la Gironde.

b) Des voies de liaison à l'échelle de la commune

Ce sont les routes de la Cure, de Caussade, de Peyron, de la Fontenelle et l'avenue de la Chapelle.

Le réseau viaire de la commune est relativement complet.

Cependant, le mode de vie des Montussanais est fortement marqué par les déplacements domicile/travail, en particulier les **navettes CUB/Montussan**. Ces usages **ont généré de nouvelles contraintes** en des points particuliers du réseau communal, c'est-à-dire au niveau des carrefours et de la desserte des écoles.

De plus, les **lotissements nouvellement créés** sur le Val de Carsoule (38 lots au Tertre de Carsoule et 21 lots au Val d'Orton) apportent une **charge nouvelle sur la route du Bourdieu et la route de la Cure**. Par conséquent l'Avenue de Verdun est renforcée dans son rôle de colonne vertébrale de la commune. Il est donc nécessaire d'être vigilant sur le carrefour Avenue de Verdun / route de la Chaise où converge une bonne part des échanges de la commune.

c) Des voies de desserte à l'échelle des quartiers

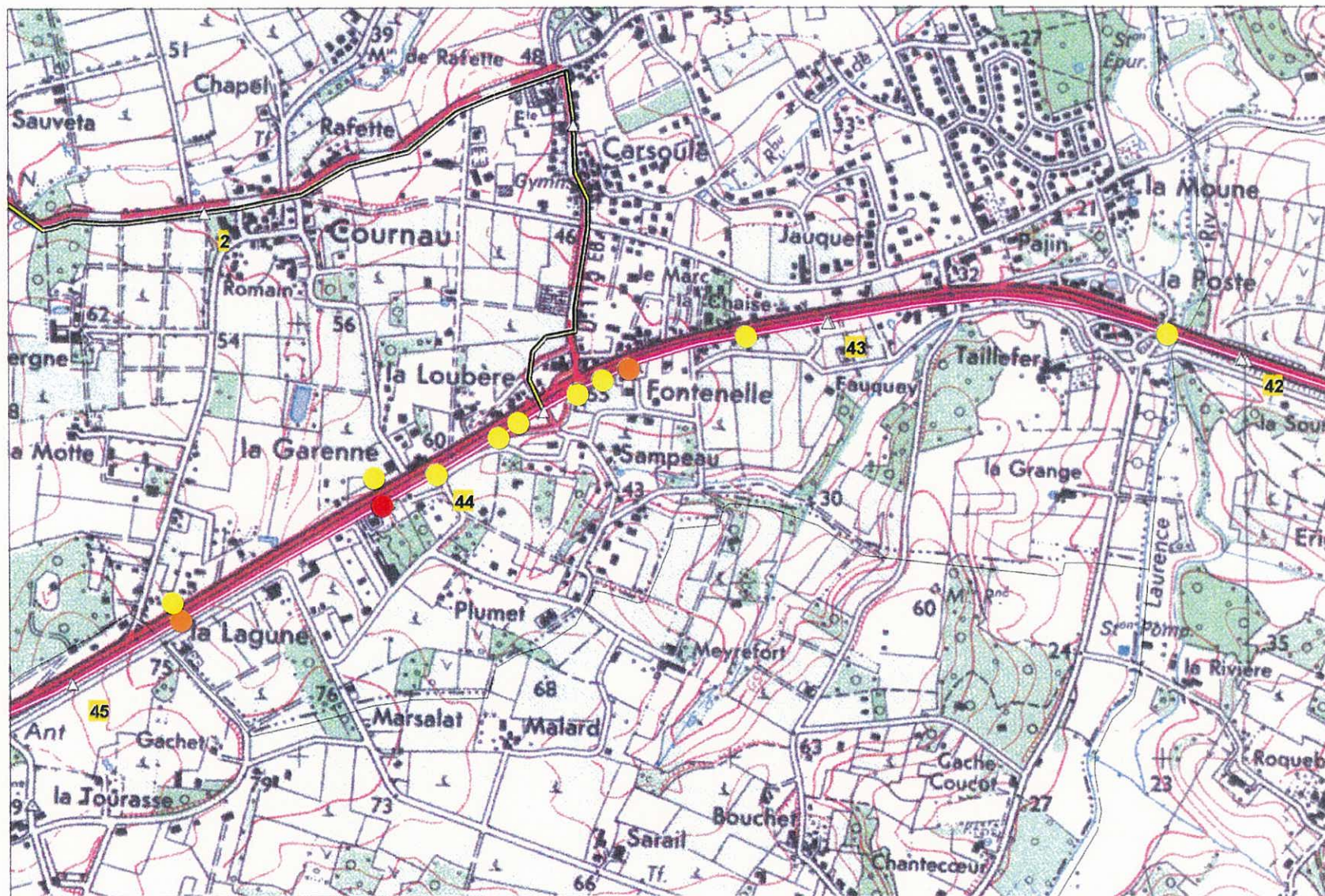
Un système d'allées et de chemins de liaisons de proximité à l'échelle de quartiers et lieux-dits qui parachèvent le système viaire communal. Ce réseau tertiaire est constitué de chemins carrossables, le plus souvent en impasses qui desservent de petits hameaux, les fermes ou les propriétés isolées. Les rues de lotissements sont incluses dans cet ensemble.

7.1.1.3. Les accidents routiers

La Cellule Départementale d'Exploitation et de Sécurité réalise chaque année un recensement exhaustif de l'ensemble des accidents corporels constatés par les services de Police et de Gendarmerie. Ces données révèlent que 12 accidents ont eu lieu sur Montussan entre 1997 et 2001, soit une moyenne de 2,5 accidents par an. Au cours de ces accidents, une personne a été tuée, 2 gravement blessées et 13 blessés légèrement.

La moitié des accidents recensés a eu lieu en journée et un quart est lié à de mauvaises conditions météorologiques.

COMMUNE DE MONTUSSAN - ACCIDENTS 1997 / 2001



Accidents mortels



Accidents graves



Accidents légers

Une observation plus détaillée de la localisation de ces accidents indique qu'ils ont tous eu lieu hors de la zone agglomérée. D'autre part, si des accidents sont recensés sur l'ensemble des grands axes communaux, un d'entre eux apparaît plus sensible :

- L'axe, de loin, **le plus dangereux de la commune est la RN 89** qui comptabilise 12 accidents en 5 ans dont 1 mortel et 2 graves.
- La portion de la RN 89 autour de **l'échangeur de Montussan** présente une certaine dangerosité en concentrant près de la moitié des accidents.

Globalement, et mise à part la RN 89 qui représente le principal site accidentogène, Montussan ne présente aucun accident ayant eu lieu sur l'ensemble des grands axes communaux. Le traitement des abords de l'échangeur de Montussan sur la RN 89 ainsi que des mesures visant à réduire la vitesse des véhicules, notamment sur cet itinéraire rectiligne, pourraient contribuer à améliorer cette situation.

7.1.2. Les transports en commun et pistes cyclables

La commune de Montussan n'est pas desservie par les bus urbains de la CONNEX puisqu'elle ne fait pas partie de la Communauté Urbaine de Bordeaux. Elle est desservie par **les autocars du réseau départemental Trans-Gironde** :

- **La ligne n° 302 Bordeaux-Libourne** aux arrêts "Lalande" - "La Loubère" et "La Poste".
- **La ligne n° 304 Bordeaux-Cailleau** aux arrêts suivants "La Poste" - "Rue des Chênes" - "Allées des Oiseaux" - "La Chase" - "Eglise" - "Le Courneau" et "Route d'Yvrac". Cette dernière ligne dessert les principaux quartiers d'habitations.

Ce qui représente un niveau honorable pour une desserte interurbaine, mais encore insuffisante pour répondre à tous les besoins de déplacements périurbains.

Afin de pallier en partie cette faiblesse, une association intercommunale de transports transversaux (AITT) assure un service de transport à la demande pour les habitants de l'Entre-Deux-Mers. Elle s'adresse aux demandeurs d'emploi, aux stagiaires, CES/CEC, aux personnes âgées et à mobilité réduite, aux groupes et parents sans moyens de locomotion. Le prix du transport est étudié au cas par cas et, si nécessaire, les services sociaux peuvent attribuer une aide au paiement.

Une piste cyclable en site propre a été créée sur la commune, allée de La Garlande, sur environ 150 m.

7.2. Les réseaux

Les divers réseaux sont globalement satisfaisants et capables de supporter le développement urbain, cependant quelques difficultés sont à résoudre préalablement.

7.2.1. Le réseau d'assainissement

La commune de Montussan appartient à un syndicat intercommunal d'assainissement, **le SIVOM de Saint-Loubès et de la vallée de la Laurence**, qui assure la gestion du réseau.

Un Schéma Directeur d'Assainissement a été réalisé sur la commune.

En matière **d'assainissement collectif**, la commune de Montussan est équipée d'un réseau de collecte qui dessert le vieux bourg, et les lotissements des Jardins et hameau de la Chaise, Le Postillon et le quartier Courneau et les nouveaux lotissements, plus la route de Sorbède dans sa totalité construite.

La **station d'épuration**, construite en 1979 le long de la route de Sorbède pour une **capacité de traitement** de 1 300 équivalents-habitants, a été **étendue en 1995 à 2 200 équivalents-habitants**. Elle traite en particulier une partie des effluents de Beychac-et-Caillau.

De type "aération prolongée", les différents équipements qui la composent sont un poste de relevage, un dessablage, dégraissage - déshuilage, un bassin d'aération, un silo à boues. **Le rejet se fait dans le ruisseau de la Laurence**. Actuellement, le traitement des boues est à l'étude dans le cadre du syndicat.

Depuis l'extension de la station d'épuration, **les équipements permettent d'atteindre un niveau de rejet très correct**.

Le **réseau d'assainissement collectif existant est assez longuement développé en ce qui concerne les secteurs les plus fortement urbanisés**. À noter toutefois des problèmes d'eaux parasites pour lesquelles un diagnostic a été demandé au SIVOM afin d'en rechercher les origines.

Enfin, le problème d'assainissement auquel était confrontée la commune concernait l'assainissement individuel. Le Schéma Directeur d'Assainissement intercommunal n'indiquant pas de minimum de superficie pour les parcelles constructibles en secteur d'assainissement individuel, **la municipalité a décidé de fixer la limite de constructibilité à 1 500 m² avec un coefficient de 20 %**.

7.2.2. Le réseau d'adduction d'eau potable

7.2.2.1. Alimentation en eau potable

La commune de Montussan appartient au Syndicat des Eaux de Carbon-Blanc. Le réseau est interconnecté avec les communes de Bassens, Ambarès, Carbon-Blanc, Tresses, Sainte-Eulalie, Saint-Loubès, Pompignac et Yvrac.

Le **forage d'alimentation de "Roquebert", situé sur la commune de Pompignac**, permet l'alimentation de la commune. Il date de 1980 et pompe l'eau dans la nappe de l'éocène moyen. Du fait de l'interconnexion, le maillage d'alimentation avec les autres communes du Syndicat font intervenir d'autres prélèvements par forage sur les communes d'Ambarès, de Bassens, d'Artigues, de Carbon-Blanc, de Saint-Loubès, d'Yvrac et de Pompignac.

7.2.2.2. La consommation d'eau potable

Avec 674 abonnés, la consommation totale pour 1996 est de 100 000 m³, soit une consommation moyenne annuelle de 144l/j/hab. De prime abord, ces chiffres paraissent élevés, comparés à la moyenne nationale qui est de 150l/j/hab et sachant qu'elle de l'ordre de 110l/j/hab pour le seul milieu rural. Toutefois, cette surconsommation peut s'expliquer par la présence de gros consommateurs (plus de 300 m³/an). Par ailleurs, il faut tenir compte de la présence des chais, des quelques fermes aux élevages de poules, canards et oies familiaux ainsi que des besoins propres de la commune (arrosage des espaces verts, écoles et travaux et entretien courant des véhicules).

Le réseau d'adduction d'eau potable est donc très correctement dimensionné pour la consommation actuelle et il devrait pouvoir accompagner le développement de l'urbanisation. Par ailleurs, aucun projet de renforcement n'est prévu à court terme.

On peut toutefois remarquer quelques difficultés sur le **secteur de Sorbède** où sont signalées des **difficultés d'approvisionnement**.

7.2.3. Le réseau électrique

Le réseau électrique ne pose pas de difficulté particulière et ne fait pas l'objet de projet particulier.

On peut toutefois souligner une insuffisance route de la Chaise où l'absence de réseau empêche l'éclairage public. Cette alimentation conditionne le réaménagement de la voie.

7.2.4. Le réseau téléphonique

Le réseau téléphonique n'a pas fait l'objet d'un bilan précis sur la commune. Les zones urbanisées sont couvertes et le réseau est étendu au coup par coup pour répondre aux demandes des clients.

Toutefois, il est impossible d'apporter une réponse quant à l'impact d'une urbanisation importante sur le secteur.

7.3. Les services publics

L'essentiel des équipements se situe à **proximité immédiate du centre bourg**. Il s'agit des équipements scolaires, sociaux et culturels, sportifs et de loisirs.

7.3.1. Les services administratifs et sociaux et les équipements de cultures et loisirs

Le bourg de Montussan regroupe la mairie et les équipements culturels et ludiques. Son centre accueille :

- Une bibliothèque municipale.
- Une maison des associations.

Toutes les deux situées au carrefour de la route de la Cure et du Chemin de Bourdieu.

- Une salle polyvalente, route de la Rafette.

Le **milieu associatif** est assez bien développé au sein de la commune et recense plus d'une douzaine d'associations dans des domaines variés : sport, culture, cercle de réflexion sur la vie à Montussan, Anciens Combattants... Ce réseau d'associations anime la vie de la commune.

7.3.2. Le bureau de poste

La commune de Montussan dispose d'une Agence Postale installée dans la galerie marchande faisant face à l'église.

7.3.3. Les établissements scolaires et parascolaires

7.3.3.1. Une halte-garderie

L'accueil occasionnel des jeunes enfants âgés de 3 mois à 6 ans est assuré par une halte-garderie intercommunale située à Beychac-et-Caillau.

La garde des jeunes enfants est aussi assurée par un réseau d'assistantes maternelles agréées, intervenant sur la commune de Montussan.

7.3.3.2. Les établissements scolaires

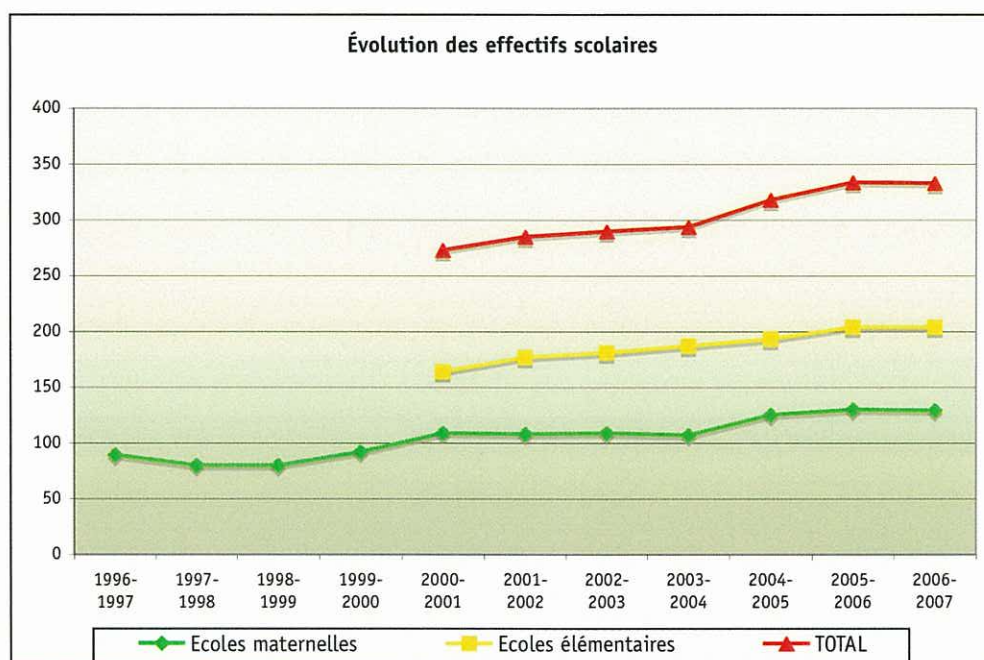
a) L'organisation du parc d'équipements scolaires primaires

L'équipement scolaire de Montussan se compose :

- D'une école maternelle, le long de la route de la Rafette, qui est organisée en cinq classes depuis la rentrée 2005.
- D'une école primaire, à proximité de l'église sur la route d'Yvrac, de 8 classes. L'école bénéficie de la proximité du restaurant scolaire.

Les enfants des écoles maternelle et élémentaire peuvent bénéficier, avant et après la classe, de diverses activités périscolaires grâce au fonctionnement de l'accueil, de la garderie, des ateliers théâtre, bibliothèque et musique mais aussi de la pratique de disciplines sportives.

b) L'évolution de la fréquentation des établissements communaux



Source : Ville de Montussan

Si on examine la courbe de fréquentation la plus ancienne, celle de l'école maternelle, on constate qu'après un "point bas" entre 1997 et 1999, **les effectifs scolaires connaissent une hausse régulière depuis les 7 dernières années**. Les effectifs de la maternelle ont ainsi évolué de + 62 % (50 élèves de plus).

Le même constat est fait pour les effectifs totaux pour les 6 dernières années qui se sont accrus de près du quart (22 %).

c) Les établissements secondaires

La commune ne disposant pas de collège et lycée sur son territoire, les élèves sont obligés de se rendre sur les communes alentours pour poursuivre leur scolarité. Le collège de secteur se situe sur la commune de Sainte-Eulalie et le lycée sur celle de Lormont. Le lycée Elie Faure, accueillant 1 114 élèves en septembre 1999, assure un enseignement général et technologique. Il est complété par celui des Iris, également à Lormont.

Un ramassage scolaire est assuré sur toute la commune pour les collégiens. Quant aux lycéens, ils empruntent les autocars Trans-Gironde aux deux arrêts qui longent la RN 89 (au lieu-dit La Poste et à Montussan) afin de se rendre à Lormont.

d) En conclusion

Les évolutions d'effectifs relevés témoignent d'un accroissement des classes d'âges les plus jeunes de la population communale, à l'exemple de la plupart des communes¹, que l'on peut certainement lier à une arrivée de population nouvelle jeune.

Même si les prévisions indiquent que ces évolutions tendent à "se tasser", la commune mettra tout en œuvre pour accueillir les élèves dans les meilleures conditions possibles.

7.4. Les équipements sportifs

La commune bénéficie d'équipements et de sites sportifs et de loisirs :

- Des itinéraires balisés pour la randonnée pédestre d'une longueur de 7 km permet des activités de promenade à travers vignes, forêts, champs, près et pinède.
- Le parc public de Gourrège : 7 hectares d'espaces verts situés à proximité immédiate du centre bourg et assurant la transition avec l'espace rural dans un site de qualité.
- Des terrains de sport (football, pétanque) le long de la Laurence.
- Des terrains de tennis dans le bourg.



¹ On a pu parler à ce propos de l'effet "an 2000", sans qu'il soit possible d'apprécier aujourd'hui la pérennité du phénomène.

CHAPITRE II : LA REVISION DU P.L.U.

1. LES PRINCIPES GUIDANT LA REVISION ET LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

1.1. Les motifs de la révision

Commune périurbaine de l'agglomération bordelaise, située au Nord-Est de la rocade de Bordeaux et pratiquement en totalité au Nord de la RN 89, **Montussan** apparaît comme une commune fortement marquée par l'importance de l'urbanisation récente sous forme de lotissements développés entre le bourg ancien et la limite communale avec Beychac-et-Caillau.

Toutefois, outre son étendue, son territoire rural présente un intérêt réel en termes de qualité paysagère et de mise en valeur d'un terroir viticole important couvert par une zone A.O.C. d'une superficie de 244 ha.

Face à ce constat, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune ont trois objectifs majeurs :

- Ils s'inscrivent dans le cadre des orientations fixées par le schéma directeur de l'aire métropolitaine bordelaise avec lesquelles ils doivent être compatibles.
- La commune ne souhaite pas poursuivre un développement soutenu de l'urbanisation de son territoire. En particulier, elle ne veut plus de grands lotissements.
- Elle entend capitaliser ses acquis en requalifiant sa partie urbanisée et en maintenant son environnement viticole et paysager.

1.2. La prise en compte de servitudes et de contraintes grevant le territoire communal

1.2.1. Sécurité incendie

Au sein du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde, la commune de Montussan est gérée par le centre de secours de Saint-Loubès - Saint-Sulpice-et-Cameyrac.

Concernant la protection incendie, **aucun problème majeur n'est relevé sur la commune toutefois des insuffisances ou des absences d'hydrants** sont à signaler ponctuellement au cœur de la zone agglomérée, mais également à l'Ouest de la commune, cette zone étant soumise à une certaine pression de la construction.

1.2.1.1. Rappel des règles générales

Le P.L.U. devra être établi en prenant en compte les équipements de desserte incendie.

L'évaluation des besoins en eau pour la lutte contre l'incendie est fixée par :

- La circulaire interministérielle n°465 du 10 Décembre 1951.
- La circulaire interministérielle du 20 Février 1957.
- La circulaire interministérielle du 9 Août 1967.

Par ailleurs, l'implantation et les caractéristiques des hydrants doivent répondre aux normes NF.S.61.211 ou NF.S 61.213 et NF.S.62.220.

Ces textes précisent entre autres que les poteaux d'incendie ne doivent pas être distants de plus de 200 m du risque et être implantés sur des voies accessibles d'une largeur minimale de trois mètres, bandes réservées au stationnement exclu et offrant une force portante de 130 Kilo-newton.

Les réseaux hydrauliques dimensionnés en fonction des besoins liés à la consommation d'eau des abonnés et à la défense incendie extérieure doivent permettre d'assurer un débit de :

- 60 m³ /h pour les zones à urbaniser ou agricoles.
- 120 m³ /h pour les zones artisanales.
- 120 à 240 m³ /h pour les zones industrielles.

Lorsque les réseaux ne permettent pas d'obtenir ces débits, la défense incendie ou son complément peut être assuré par des réserves d'eau aménagées.

Il n'est nul besoin de rappeler, par ailleurs, que l'absence de défense correcte démontrée en cas de sinistre peut avoir de lourdes conséquences judiciaires pour la commune et son Maire. **En tout état de cause, l'attention de l'autorité municipale doit être attirée sur le fait que toute construction nouvelle dans un secteur dépourvu de défense incendie engagerait en cas de sinistre sa responsabilité au titre des articles L. 2212-1 et L. 2212-2 du Code des Collectivités Territoriales.**

1.2.1.2. Le constat sur la commune

Concernant la protection incendie, **aucun problème majeur n'est relevé sur la commune toutefois des insuffisances ou des absences d'hydrants** sont à signaler ponctuellement au cœur de la zone agglomérée, mais également à l'Ouest de la commune, cette zone étant soumise à une certaine pression de la construction.

a) Deux hydrants présentant un débit inférieur à 60 m³ /h sont identifiés

- P.I. n°8, route du Courneau.
- P.I. n° 34, route du Vallon.

Ces hydrants présentant un débit insuffisant, il serait nécessaire de procéder à un renforcement, et/ou, au maillage du réseau de manière à obtenir des caractéristiques hydrauliques suffisantes ou de créer des points d'eau dont la capacité et la conception (aire de manœuvre, prise d'aspiration, etc...) devront être étudiés en accord avec le Centre de Secours de Saint-Loubès.

b) Les secteurs présentant une défense incendie insuffisante sont les suivants

- Route de Caussade
- Route de Taudimat
- Route de Sorbède
- Route de la Cure
- Route d'Angeline
- Route de Mérigot
- Rue des Mimosas
- Avenue de la Chapelle

Ces hydrants étant en nombre insuffisant ou mal répartis, la défense incendie de ces secteurs n'est pas correctement réalisée.

En effet, pour assurer une zone de protection efficace, la distance d'un point d'eau aux bâtiments ou ouvrages à défendre doit être de 200 mètres maximum.

La distance entre points d'approvisionnement en eau (poteau et bouches d'incendie, réserves naturelles et artificielles opérationnelles pour les engins des services d'incendie et de secours) doit être de 400 m en zone rurale et de 200 m en zone industrielle et artisanale.

L'étude des ressources en eau de la commune de Montussan laisse également apparaître des **secteurs dépourvus de défense incendie**. Ils se situent aux adresses ou lieux-dits suivants :

- Ferrand,
- Route de Freynau,
- Route de Lalande et Cap de Gueille.

Au final, des insuffisances ou des absences d'hydrants sont relevées au cœur de la zone agglomérée ainsi que dans différents secteurs de la commune soumis à une certaine pression de la construction. Une attention particulière est, notamment, à porter sur les abords de la RN 89 susceptibles d'accueillir des activités artisanales et industrielles, pour lesquels la défense incendie est insuffisante.

Pour pallier ces carences en eau, la commune souhaite travailler en collaboration avec les sapeurs pompiers de Saint-Loubès et le SDIS de la Gironde. Il serait souhaitable d'implanter dans ces secteurs des poteaux d'incendie ou de réserves incendie dont les caractéristiques, nombre et emplacement devront être déterminés en accord avec les sapeurs pompiers de Saint-Loubès.

1.2.2. La Loi sur l'Eau

1.2.2.1. L'assainissement des eaux usées

La loi sur l'eau n° 92.3 du 3 Janvier 1992 institue une gestion unitaire des eaux, tant souterraines que superficielles, avec pour objectif principal, au-delà de la conciliation des différents usages, la préservation de la qualité des ressources.

Le texte définit plus précisément le rôle des collectivités territoriales et notamment celui des communes en faveur de l'assainissement dans la mesure où elles prendront en charge avant le 31 décembre 2005 (date prévue par la directive européenne du 21 mai 1991) :

- L'assainissement collectif dans les parties agglomérées ou classées dans le secteur collectif.
- Le contrôle des systèmes d'assainissement non collectifs.

En matière d'assainissement autonome, le choix de la filière de traitement à mettre en place est fonction de plusieurs paramètres notamment :

- La nature du terrain.
- La superficie du terrain disponible.
- La perméabilité du sol.
- La topographie.
- La présence éventuelle d'une nappe d'eau.
- La proximité d'un cours d'eau.

La commune dispose d'un "**Schéma Directeur d'assainissement**"¹, conforme aux dispositions de la loi n° 92.3 du 3 janvier 1992, distinguant les zones d'assainissement collectif des zones d'assainissement individuel. Il permet également de caractériser en zones d'assainissement individuel l'aptitude des sols à permettre le bon fonctionnement de tels dispositifs.

Sur la base d'investigations croisées (documentaires et de terrain, dont sondage à la tarière, tests d'infiltration, ...) les terrains ont été classés selon quatre critères (méthode SERP) :

- La perméabilité du terrain/sol.
- La profondeur minimale des nappes phréatiques.
- La profondeur du substratum rocheux.
- La pente de la parcelle.

En quatre classes d'aptitude :

- CLASSE I : Aptitude globalement satisfaisante.
- CLASSE II : Aptitude bonne à localement moyenne.
- CLASSE III : Aptitude moyenne à médiocre.
- CLASSE IV : Aptitude nulle.

L'analyse a permis d'identifier **quatre unités de sol** non desservies par l'assainissement collectif sur le territoire communal. **Elles se caractérisent par la présence de l'eau à faible profondeur ou en surface en raison, dans la plupart des cas, d'une perméabilité médiocre.**

À partir de ce classement des terrains, le choix du zonage d'assainissement a été réalisé sur la base de l'étude technico-économique des solutions proposées dans le cadre de l'étude du schéma directeur d'assainissement.

Compte tenu de la nature assez homogène des qualités du sol, une seule filière a été retenue : **la filière d'assainissement du filtre à sable drainé.**

Toutefois, le Schéma Directeur d'Assainissement intercommunal n'indiquant pas de minimum de superficie pour les parcelles constructibles en secteur d'assainissement individuel, **la municipalité a décidé de fixer la limite de constructibilité à 1 500 m² avec un coefficient de 20 % en raison de la faible perméabilité des terrains et de la nature de la filière d'assainissement retenue.**

1.2.2.2. Les eaux pluviales

Les eaux pluviales posent par endroits des problèmes de débordement par fortes pluies.

Le **Schéma Directeur d'Assainissement** soulève notamment quatre points particulièrement problématiques sur la commune :

- **Route d'Yvrac** : Le passage de la route au niveau du Courneau est un pont bâti en pierre et son diamètre semble insuffisant. Les débordements réguliers à chaque grosse pluie se sont accrus depuis la mise à 2x2 voies de la RN 89.
- **Carrefour des routes de Caussade et d'Yvrac** : Le passage sous la route ne paraît pas suffisant alors qu'il est de diamètre 800 ou 1000 mm. Par ailleurs, en descendant vers le ruisseau du Courneau, il se produit des ravinements au niveau du lit du cours d'eau ainsi que des débordements.

¹ La commune de Montussan appartient à au syndicat intercommunal d'assainissement "SIVOM de Saint-Loubès et de la vallée de la Laurence", qui assure la maîtrise d'ouvrage du Schéma Directeur d'assainissement.

De plus, un fossé existe, qui relie les deux côtés de la baïonnette que fait le cours d'eau à cet endroit, ce dernier se comporte en trop plein, mais il est souvent saturé et participe au débordement d'eau sur la chaussée.

Ce problème est connu depuis longtemps (le bassin versant drainé est très important).

- **Confluence des ruisseaux de Foncoulon et de Courneau :** Le ruisseau de Foncoulon traverse la route de Caussade. Le passage sous voirie en diamètre 600 mm n'est pas suffisant et est en baïonnette. Ce problème est connu depuis longtemps.
- **Confluence des ruisseaux de Foncoulon et de Courneau :** Dans le triangle des routes de Caussade et de Peyron, le ruisseau du Courneau possède plusieurs bras. L'un d'eux se rejette par trop plein dans le cours principal. En amont du bâtard d'eau, la zone est submergée pendant les gros orages.

Outre les aménagements progressifs pour remédier à ces désordres, Le P.L.U. a arrêté le principe de la réalisation de trois bassins d'orages en complément de ceux déjà réalisés :

- Un sur le Courneau dans le bas du parc de Gourrège.
- Deux dans le périmètre aggloméré dont un proche de Carsoule et l'autre sur La Fontaine près de Mérigot.

Enfin, il institue des zones N, inconstructibles, sur les vallons de ruisseaux concernés.

1.2.3. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

L'élaboration du P.L.U. de Montussan suit des orientations tout à fait compatibles avec les principes et les priorités du SDAGE du Bassin Adour-Garonne. Parmi ces priorités, citons notamment :

- **La lutte contre la pollution :** La maîtrise de l'urbanisation, l'adéquation de l'assainissement collectif à cette urbanisation et l'amélioration du réseau d'assainissement, notamment au niveau des rejets pluviaux, s'inscrivent dans cet objectif.
- **La sauvegarde de la qualité des aquifères d'eau douce, nécessaires à l'alimentation humaine :** La maîtrise de l'urbanisation et l'adéquation de l'assainissement collectif à cette urbanisation permettent de préserver la qualité de la ressource en eau potable.

1.2.4. La Loi sur le Bruit

La loi sur le bruit du 31 décembre 1992 poursuit trois objectifs majeurs :

- Instaurer une réglementation pour les activités et objets bruyants qui en sont dépourvus (installations classées).
- Renforcer les opérations de protection préventive dans le domaine de l'habitat.
- Instaurer un contrôle des grandes sources de bruit et prévoir des sanctions adaptées.

Cette loi vise à renforcer la prévention de la nuisance et à contraindre l'occupation des sols quand la nuisance ne peut être évitée.

Deux décrets (95-21 et 95-22) du 9 janvier 1995 mettent en application les articles concernant plus particulièrement les infrastructures routières.

La commune de Montussan est concernée par l'arrêté préfectoral du 30 janvier 2003 relatif au classement des infrastructures de transport terrestre : **la RN 89 est classée en première catégorie, ce qui impose une réglementation des constructions (isolation acoustique) sur 300 m de part et d'autre de l'infrastructure.**

1.2.5. Les risques naturels

1.2.5.1. Les risques mouvement de terrain

La commune de Montussan est soumise au risque de mouvement de terrain (avec enjeu humain).

Ce risque est dû à la présence d'**une carrière souterraine abandonnée**. Elle se situe au lieu-dit "Sauveta" de part et d'autre de l'allée de Fonchereau et occupe une surface approximative de 1,5 ha

Le risque d'effondrement est très localisé à l'aplomb de l'exploitation de pierre et de ses abords immédiats et, dans l'état actuel des connaissances, il n'affecte pas le bâti existant ni la voirie communale.

1.2.5.2. Les autres risques

La liste des Arrêtés de Catastrophe Naturelle sur les 25 dernières années dans la commune identifie 11 événements, dont trois simultanés.

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Phénomène lié à l'atmosphère - Tempête et grains (vent) - Tempête (vent)	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982
Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	16/07/1983	27/07/1983	05/10/1983	08/10/1983
Mouvement de terrain - Tassements différentiels – Sécheresse	01/05/1989	31/12/1991	16/10/1992	17/10/1992
Mouvement de terrain - Tassements différentiels – Sécheresse	01/01/1992	31/10/1996	24/03/1997	12/04/1997
Mouvement de terrain - Tassements différentiels – Sécheresse	01/11/1996	30/06/1998	22/10/1998	13/11/1998
Inondation	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Mouvement de terrain - Tassements différentiels – Sécheresse	01/01/2002	31/12/2002	30/04/2003	22/05/2003
Mouvement de terrain - Tassements différentiels – Sécheresse	01/07/2003	30/09/2003	11/01/2005	01/02/2005

1.2.6. Les autres servitudes d'utilité publique

Le projet de révision respecte les servitudes figurant en annexe au dossier de P.L.U..

1.2.7. Les projets d'intérêt général

Rappelons que si le passage à 2X3 voies de la RN 89, acté dans le Schéma Directeur de l'agglomération bordelaise, est confirmé, il n'est pas possible de fixer de date de réalisation.

Suite à un certain nombre de choix techniques, la bande d'étude est sensiblement rétrécie, passant de 200 m de part et d'autre de l'axe de la voie à 100 m. Cette décision a été notifiée officiellement aux communes riveraines par arrêté préfectoral du 24 mai 2002 portant sur la mise à l'étude de la requalification de la section "échangeur n° 23 – déviation de Libourne" de la RN 89.

Toutefois, en l'état actuel, ce projet n'est pas classé Projet d'Intérêt Général.

1.3. Les principes guidant l'établissement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et les autres pièces du dossier

1.3.1. Les hypothèses de développement

Le calcul des hypothèses de développement est une étape importante de la justification du PLU, car il doit permettre de procurer des ordres de grandeurs suffisamment fiables pour caler les objectifs politiques du P.A.D.D. et, par la suite, étayer les superficies urbanisables retenues dans les documents graphiques.

L'expérience passée des documents de planification, tout comme les incertitudes récurrentes de la conjoncture, incitent toutefois à la plus grande prudence lorsqu'il s'agit de proposer des hypothèses réalistes de développement communal qui sous-tendent l'économie générale du P.L.U..

En ce qui concerne Montussan, cette question revêt un aspect particulier, car si la commune entend bien revenir sur la politique de développement soutenu de l'urbanisation de son territoire qui a été celle de la commune au cours des décennies passées, elle est aussi confrontée aux dispositions de la carte de destination générale des sols du Schéma Directeur. Celle-ci n'accorde en effet, comme on l'a vu, que très peu d'extension à la "zone urbaine multifonctionnelle", tandis que les hypothèses que formule en termes chiffrés le document, estimaient la population communale à 2 800 habitants à l'horizon 2020.

Ainsi, compte tenu des ces contraintes réglementaires, fonder des hypothèses de croissance en se référant au passé ou en s'appuyant sur la dynamique locale, très soutenue, n'apparaît pas pertinent.

La démarche la plus réaliste consiste plutôt à évaluer les capacités qui restent dans les espaces constructibles alloués par le Schéma Directeur, pour estimer le potentiel total d'accueil de nouveaux habitants et vérifier s'il est conforme aux hypothèses de croissance envisagée par ce dernier pour la commune.

Comme le détaille la suite du document (voir partie III – "présentation du dossier", 6.2. Les capacités d'accueil du P.L.U.), ces espaces constructibles peuvent accueillir entre 100 et 110 nouveaux logements, soit, sur la base de 2,8 personnes par ménages (tel qu'indiqué par le RGP 1999), entre 280 et 300 nouveaux habitants à terme, dans le strict respect du Schéma Directeur.

Ainsi, sans chercher de nouvelles zones d'urbanisation, qui ne pourraient pas respecter totalement le Schéma Directeur, on obtient une population à terme de 2 850 habitants, sur la base d'une population communale de 2 529 habitants en 2004.

Si l'on applique à ces chiffres un rythme moyen annuel de 14 logements neufs¹, retenu comme référence dans le diagnostic (voir partie I – "diagnostic / analyse de l'état initial de l'environnement", 6.2. "Approche globale sur le long terme"), cette capacité d'accueil devrait être consommée en 8 ans. Ainsi, toutes choses égales par ailleurs, à l'échéance probable de 2012, la commune devrait avoisiner les 2 850 habitants, avec 8 ans d'avance sur l'objectif de 2020.

En tout état de cause, la volonté municipale est d'infléchir ce rythme afin que le développement de la population communale se fasse plus lentement dans les années à venir pour rester compatible avec la capacité des équipements existants (notamment pour les écoles) ou de leur extension envisageable et des équipements complémentaires dont la commune a prévu de se doter.

Aussi, la municipalité table-t-elle sur **une population de l'ordre de 2 900 habitants au maximum d'ici 2020** qui apparaît plus conforme au contexte local et à ses vœux (soit un accroissement moyen de population de 25 personnes par an).

Celle-ci situera la commune nettement en dessous de la croissance estimée pour la période sur la zone Entre-deux-Mers du Schéma Directeur, basée sur un taux d'accroissement moyen annuel de 1,48 (source INSEE).

Le PLU s'emploie donc à définir des capacités d'accueil sur les 10 ans à venir et des ordres de grandeur pour les 10 années suivantes, basées sur cette prévision.

1.3.2. Un cadre clairement fixé : la volonté affirmée de juguler une urbanisation trop forte et diversifier l'offre de logements

1.3.2.1. Une nécessaire maîtrise de l'urbanisation : un impératif du Schéma Directeur, une volonté municipale

L'ensemble des éléments rappelé ci-dessus, tant pour ce qui concerne les grandes orientations de la politique communale, que la prise en compte des servitudes et de contraintes, constitue le cadre qui a nécessairement guidé les choix municipaux retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

À cela s'ajoute la volonté communale de maîtriser l'expansion démographique à long terme, génératrice d'importants besoins en service et en infrastructures que la commune n'a pas la capacité financière à assumer à un rythme aussi élevé de croissance.

Il est clair que si elle veut préserver, voire revaloriser son patrimoine bâti, remettre de la cohérence dans son tissu urbain et son environnement naturel, la commune ne peut indéfiniment continuer à étendre les zones constructibles.

Dans l'esprit de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains et de la Loi Urbanisme et Habitat, Montussan souhaite donc orienter son développement vers une urbanisation moins consommatrice d'espace. Elle a ainsi résolu de conserver la zone agglomérée actuelle dans son enveloppe globale, **en ne retenant que très peu de nouvelles zones AU d'urbanisation future** : une seule immédiatement aménageable à La Chaise, au sein de la zone agglomérée actuelle, et deux d'urbanisation différée (nécessitant une modification du P.L.U.) à Orton et à La Loubère.

Ces dispositions respectent également l'esprit des grands objectifs d'aménagement et de développement durable fixées par le Schéma Directeur de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé le 26 septembre 2001.

¹ Soit une arrivée de 40 personnes par an.

1.3.2.2. Une politique de logements plus diversifiée

Le diagnostic a fait apparaître une situation relativement classique dans la structure du parc de logements de Montussan, commune périurbaine de l'agglomération bordelaise : une très forte uniformité tout à la fois en termes de tailles des logements que de leurs statuts (forte majorité de propriétaires occupants, peu de logements locatifs, notamment sociaux).

Face à ce constat, dans la stricte application de la loi SRU (en attendant la future loi "Engagement National pour le Logement") la municipalité entend conduire, pour les années à venir, une politique plus diversifiée en matière d'offre de logements tant dans la forme que dans le statut. Les dispositions suivantes sont retenues :

- Toute opération immobilière à maîtrise d'ouvrage publique ou privée de plus de 10 logements devra viser à la mixité en incluant selon les cas des logements locatifs sociaux, intermédiaires, ou en accession aidée¹.
- Un emplacement réservé pour une opération de "mixité sociale" a été retenu dans le hameau de Carsoule, sous forme de maisons de ville, à proximité du centre bourg.

1.3.3. La volonté de renforcer l'attraction du centre-bourg en étendant le pôle des équipements

Le renforcement des centralités a déjà été étudié dans le cadre de la Convention d'Aménagement du Bourg de Montussan réalisée en 1999 et mise en œuvre avec l'aide du Conseil Général. Certains éléments d'analyse de ce document restent d'actualité quelques années plus tard.

Après une période de forte urbanisation marquée essentiellement par la réalisation de lotissements pavillonnaires d'initiative privée, la collectivité souhaite marquer un temps d'arrêt et rendre sa cohérence au développement global de la commune.

La motivation est double : d'une part ne pas étendre ou sur-densifier le bourg et d'autre part améliorer l'offre et le fonctionnement des équipements communaux afin de mieux répondre aux attentes des habitants.

Des opérations ont déjà été réalisées depuis 1999, notamment un travail sur l'entrée du bourg, divers aménagements ou la création d'équipements (salle polyvalente à l'ouest de l'église dotée d'une voirie de desserte spécifique pour éviter un débouché direct sur la route d'Yvrac).

D'autres aménagements ou la création de nouveaux équipements sont en projet et le P.L.U. donne les moyens à la commune de les mener à bien dans le cadre d'un **projet structuré autour d'équipements publics nécessaires à la commune, s'appuyant sur l'extension de l'urbanisation immédiatement au Sud du bourg, dans la continuité des équipements existants** :

- Pour tenir compte du manque constaté d'une place publique, il est proposé de créer un nouveau centre de gravité près des équipements publics.
- Cet espace public se situerait au droit des ateliers municipaux, l'école et la salle polyvalente. La réalisation à terme de nouveaux équipements publics compléterait ce dispositif et renforcerait son attractivité.

¹ Notons que la future loi "Engagement National pour le Logement" permettra de fixer des pourcentages de logements sociaux par secteurs, ce que ne permet pas aujourd'hui la loi SRU.

Dans le même esprit, l'acquisition envisagée par la municipalité d'anciennes dépendances du château de Lamothe au Nord de la mairie (emplacement réservé) permettra d'offrir de nouveaux locaux aux associations.

1.3.4. La réhabilitation du hameau de Carsoule

Le projet de P.L.U. a notamment privilégié les actions sur le hameau de Carsoule, hameau ancien englobé dans la zone agglomérée récente, situé à mi-distance entre l'entrée Sud et le centre administratif et commercial. Il donne aujourd'hui l'image d'un groupe d'habitations, en partie vétustes, agglomérées autour d'un espace commun privé qui n'est pas traité et dont les limites sont confuses. Celui-ci donne ainsi le sentiment d'abandon, même si des réhabilitations récentes sont en train d'en changer le visage, alors que les quartiers riverains au Sud et au Nord sont de bonne qualité.

Le premier soin de la municipalité sera de tracer les contours d'un espace public dont l'accès s'effectuera par un aménagement des espaces communs existants depuis l'avenue de Verdun, avec des espaces délaissés à traiter puis une placette en bout d'impasse. De nouveaux cheminements piétons/deux roues seront également aménagés.

Elle s'emploiera également à aider la réhabilitation du bâti et à conserver les arbres les plus remarquables, pour l'identité du quartier.

Enfin, une opération de maisons de ville relativement dense sera réalisée au Sud pour respecter la forme urbaine et marquer l'entrée du centre-bourg, associée à la réalisation d'un bassin enterré. Une dizaine de constructions seront édifiées auxquelles s'appliquera le principe de la mixité sociale.

1.3.5. Une politique de développement économique raisonnée et fortement contrainte

1.3.5.1. L'accueil d'entreprises industrielles et artisanales

La commune souhaite se donner les moyens de poursuivre le développement des activités économiques sur son territoire, notamment dans le cadre des orientations du Schéma Directeur, tout en prenant en compte les contraintes de la bande d'étude de la RN 89 qui limitent fortement sa liberté d'action.

Pour ce qui est de l'accueil d'activités industrielles ou artisanales nouvelles, deux sites ont été retenus par le Schéma Directeur (La Lagune à l'Ouest, Taillefer à l'Est). Concernant ces deux sites, compte tenu de la présence de propriétés de qualité et du cadre paysager environnant, l'implantation d'activités sur ces sites devra impérativement s'affranchir de la qualité environnementale. Dans les deux cas, également, des aménagements de la voirie qui les dessert depuis la RN 89 est nécessaire pour permettre la circulation des poids lourds et conditionnent leur commercialisation à court terme.

Une orientation d'aménagement été définie dans le P.L.U. sur ces deux sites afin de pouvoir engager les opérations dès que cela sera possible.

a) La Lagune

Les principaux éléments sont les suivants :

- Les terrains mitoyens à la zone, sur Pompignac, sont et demeureront **espaces naturels** tels qu'inscrits au Schéma Directeur.

- Le parti retenu est donc de réaliser un **espace naturel de transition** entre la limite communale avec Pompignac et la première entreprise déjà implantée.
- L'aménagement de cet espace s'organisera autour d'une **voie de distribution en courbe** avec façades obligatoires au Sud de cette voie (vitrine lointaine puis de plus en plus proche au fur et à mesure que l'on entre dans Montussan en venant de Bordeaux).
- Une telle organisation spatiale **permet de respecter à la fois les contraintes de recul réglementaires**, le bâtiment existant se trouvant environ à 74 m de l'axe de la RN. En tout état de cause il ne sera pas autorisé de bâtiment plus proche de la RN.

b) Taillefer

Le principal enjeu auquel devra répondre l'aménagement du site est la protection de sa qualité paysagère. À cela s'ajoutent des préoccupations de desserte et de sécurité routière. Dans ce but, tout projet respectera les grands principes suivants :

• La qualité paysagère

- **Principe 1** (à caractère obligatoire) : isoler par des coupures vertes les deux bâtiments existants en leur maintenant un environnement planté. Ces bâtiments seront conservés dans leur caractère architectural.
- **Principe 2** (à caractère de compatibilité) : créer trois secteurs "constructibles" avec des vocations différenciées pour chacun respectant le caractère du site. Le premier recevrait plutôt des services et des commerces, les deux autres des activités artisanales ou industrielles.
- **Principe 3** (à caractère de compatibilité) : afin de préserver au maximum l'aspect de la voie communale, une plantation d'alignement d'arbres à hautes tiges bordera celle-ci.

• La desserte et la sécurité

Raccordement à la voirie existante :

- **Principe 4** (à caractère obligatoire) : les secteurs 2 et 3 seront desservis par une seule entrée, constituant l'entrée principale du site.
- **Principe 5** (à caractère de compatibilité) : cette entrée serait traitée en mail planté avec deux voies différenciées entrée / sortie.
- **Principe 6** (à caractère de compatibilité) : le secteur 1 serait accessible par l'accès privé existant recalibré.

Distribution des parcelles :

- **Principe 7** (à caractère de compatibilité) Depuis l'entrée principale du site, une voie de gabarit compatible avec l'activité distribuera les secteurs 2 et 3 de la zone, chaque entreprise ayant un accès sur cette voie nouvelle et uniquement sur cette voie.

1.3.5.2. Le soutien à l'économie commerciale

Le soutien à l'économie commerciale au cœur du tissu urbain est également une préoccupation de la municipalité :

- En conservant, voire renforçant, la diversité des commerces et services dans le centre-bourg par des opérations d'accompagnement, telles que la poursuite de l'aménagement des espaces publics ou le renforcement des équipements évoqué au § 1.3.2. ci-dessus.
- En donnant, dans les opérations nouvelles relativement proches du centre-bourg la possibilité d'implanter des commerces (La Chaise).

1.3.6. Une politique du cadre de vie active

1.3.6.1. Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages

L'analyse paysagère a montré le grand intérêt des paysages ruraux de la commune, ainsi que d'une bonne part de son patrimoine bâti ancien. La commune a la volonté de conforter et amplifier la politique du cadre de vie en protégeant les secteurs naturels et les paysages les plus intéressants, aux portes mêmes de l'agglomération bordelaise.

Déjà inscrite au P.O.S., la protection entourant la château Lamothe est maintenue dans le P.L.U. par un zonage spécifique Np (naturel paysager) de 33 ha en contrebas du château, incluant notamment le parc de Gourrège dont l'aménagement paysager devrait se poursuivre et atténuer l'impact visuel du lotissement de Gourrège. Le zonage a été modifié pour préserver les anciennes dépendances du château.

Il en sera de même pour les haies et les bosquets qui ponctuent le territoire communal et donnent son identité au paysage pour lesquels une protection en Espace Boisé Classé (EBC) a été retenue.

Afin de conserver une certaine "respiration" dans le tissu urbain, la commune entend également préserver, par un classement en EBC, des boisements, notamment au Sud de la bibliothèque, à Orton et à La Poste.

Enfin, la commune prendra en compte des orientations d'aménagement paysager définies par l'État de part et d'autre de la RN 89, quand elles seront connues. Dans ce cadre, elle exigera des protections phoniques en bordure de la voie.

1.3.6.2. Les mesures de nature à assurer la préservation des espaces ruraux

La commune fait sienne l'analyse de la valeur économique et patrimoniale de la viticulture et de ses terroirs réalisée pour le Schéma Directeur de l'aire métropolitaine de Bordeaux. Elle a pris acte des "**espaces naturels majeurs**" présentant la plus haute valeur patrimoniale au sein de l'aire AOC et qu'il faut préserver au mieux de l'urbanisation.

Le P.L.U. en respecte totalement l'esprit, toutefois elle déplore le caractère très contraignant de certains d'entre eux, enserrant au plus près la zone bâtie, notamment à l'Ouest, seul secteur pertinent de développement maîtrisé, ou plus encore enclavés au cœur de la zone bâtie (La Chaise, Orton) où la pertinence économique de l'exploitation n'est pas assurée.

Le document d'urbanisme s'est employé à respecter au mieux ces espaces et a même été au-delà en maintenant en zone agricole de secteurs voués à l'urbanisation dans le Schéma Directeur (notamment de part et d'autre de la RN 89).



2. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

2.1. Le déroulement des études de la présente révision

À la suite de la délibération du Conseil Municipal prescrivant une nouvelle révision du P.O.S. pour le transformer en P.L.U., en date du 13 septembre 2001, et après désignation de l'équipe d'étude chargée d'accompagner la municipalité, les études ont débuté le 19 Mars 2002, par une réunion consacrée au lancement officiel, avec les Personnes Publiques Associées, de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

De mars 2002 à juillet 2002, 4 réunions de la Commission Municipale se sont tenues pour dresser le diagnostic du territoire communal, sanctionnées par la réunion des Personnes Publiques Associées du 3 octobre 2002 consacrée à la synthèse du diagnostic et aux premières réflexions concernant l'élaboration du futur Plan d'Aménagement et de Développement Durable.

Une nouvelle série de réunions s'est ensuite engagée pour construire le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable du futur P.L.U.** présentant toutes les composantes de la politique d'aménagement communal de la municipalité. Quatre réunions lui ont donc été consacrées de **janvier 2003 à juin 2003**. Ce dossier, après avoir été exposé aux Personnes Publiques Associées lors d'une **réunion le 7 octobre 2003** a été soumis à un **débat sans vote au Conseil Municipal le 10 janvier 2003**.

Ces deux premières étapes ont été présentées à la population de Montussan lors d'une **réunion publique**, le 14 octobre 2003, exposant les grandes conclusions du diagnostic et le contenu du P.A.D.D..

À partir de novembre 2003, une troisième série de cinq réunions jusqu'en mai 2004, est consacrée à l'élaboration du **plan de zonage** puis à la réécriture du **règlement d'urbanisme**, ce qui permettait à la commune de présenter le projet de P.L.U. à la population lors d'une **nouvelle réunion publique le 18 mai 2004**.

Après la prise en compte de nouvelles observations, un dossier largement finalisé est exposé aux Personnes Publiques Associées lors de deux **réunions, le 24 juin 2004, puis le 2 décembre 2004**. Suite aux débats de cette réunion, le document est finalisé au cours du mois de décembre 2004.

2.2. La consultation des Personnes Publiques Associées

Le projet de révision du P.L.U. a été arrêté par délibération du Conseil Municipal le **6 janvier 2005**. Il a été soumis, pour une durée légale de trois mois, à la consultation des personnes publiques associées à son élaboration. Au cours de celle-ci, Monsieur le Préfet informait Monsieur le Maire que le dossier de PLU présentait une grande fragilité juridique essentiellement en raison d'une absence de cohérence entre le diagnostic développé dans le Rapport de Présentation et les projets du P.A.D.D., notamment pour répondre aux carences relevées en matière de logements et d'une réflexion prospective incomplète. Dans ces conditions, Monsieur le Préfet invitait Monsieur le Maire à *"compléter [le] projet en tenant compte de l'ensemble des recommandations de l'avis de synthèse de l'État"*.

Une nouvelle série de réunions et de déplacements sur le terrain a donc permis d'examiner avec les services de l'État et du SYSDAU les modalités pratiques d'évolution du document d'urbanisme dans le sens souhaité par Monsieur le Préfet.

Ces évolutions ont été suffisamment significatives pour que l'économie générale du projet soit modifiée, notamment pour ce qui est des orientations définies par le PADD. Il est donc apparu nécessaire de le soumettre de nouveau au débat sans vote du Conseil Municipal qui a eu lieu le 2 mai 2006.

Le projet de P.L.U., modifié suite aux remarques de l'État, a été de nouveau arrêté par délibération du **Conseil Municipal du 4 juillet 2006**. Il est aujourd'hui soumis, de nouveau pour une durée légale de trois mois, à la consultation des personnes publiques associées à son élaboration.

Après la consultation des personnes publiques associées, leurs avis sera annexé au présent rapport de présentation.

2.3. L'Enquête Publique

Après la consultation des personnes publiques associées, le P.L.U., sera soumis en l'état à enquête publique par Monsieur le Maire, conformément aux dispositions réglementaires.

2.4. L'approbation

Le P.L.U, modifié après prise en considération des avis des personnes publiques associées et des observations émises lors de l'enquête publique par la population et le Commissaire Enquêteur (également annexé au rapport de présentation), sera approuvé par délibération du Conseil Municipal.



CHAPITRE III - PRESENTATION DU DOSSIER

1. LA COMPOSITION DU DOSSIER DE PLU

Le dossier du P.L.U. comporte **six pièces principales**, elles-mêmes subdivisées en plusieurs documents.

1.1. Le rapport de présentation

L'objet du présent rapport est rappelé dans le préambule.

Il est accompagné de **quatre annexes** :

- Le **"Porter à la Connaissance"** et la **"Note de Cadrage de l'association"** de l'État, communiqués par ses services pendant la procédure de révision, et qui précisent, d'une part, les lois et règlements qui s'appliquent spécifiquement sur le territoire communal et, d'autre part, les *"réflexions, questions et préconisations des services de l'État sur le territoire communal ainsi que les éléments d'études et informations utiles dont ils peuvent disposer"*. Ce document est joint au présent dossier.
- **L'avis des Personnes Publiques Associées**, formulé après leur consultation du dossier, qui sera joint lors de l'enquête publique.
- **L'avis du Commissaire Enquêteur**, rédigé après l'enquête publique (joint au dossier approuvé par le Conseil Municipal).
- **Le compte-rendu de la réunion du Comité de Pilotage** de la révision, associant les élus communaux et les représentants des Personnes Publiques Associées, consacrée à **l'examen des observations des Personnes Publiques Associées et du rapport du Commissaire Enquêteur, suite à l'enquête publique**. Ce compte-rendu consigne au droit de chaque avis et de chaque demande la décision prise par le Comité de Pilotage lors de la réunion de travail et sa traduction en termes de modifications du projet de P.L.U. (joint au dossier approuvé par le Conseil Municipal).

1.2. L'expression du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la municipalité

La définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la municipalité est une démarche entièrement nouvelle dans l'élaboration dossier du P.L.U. à qui le législateur a conféré un **rôle important**, puisque selon le Code de l'Urbanisme (art. R. 123-3), il doit définir *"les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement"*. Cela se traduit au sein du dossier par deux documents complémentaires :

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, lui-même.
- Le Document d'Orientations d'Aménagement.

1.2.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Ce document est un document de "politique générale" :

- Sans obligation formelle de contenu, il doit présenter tous les principes de la politique d'aménagement communal conduite par la municipalité dans les années à venir et qui trouve sa traduction réglementaire dans le P.L.U..
- C'est un document simple (quelques pages seulement), accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au Conseil Municipal (comparable au débat d'orientation budgétaire)
- **On soulignera qu'il n'y a pas d'obligation légale à traiter dans le P.A.D.D. chacun des thèmes évoqués dans l'article R. 123-3.** Ceux-ci apparaissent en fonction des orientations municipales et des spécificités du territoire.
- Il peut être également accompagné d'une **carte des grandes orientations** et n'exprimer ainsi les choix que de manière graphique, mais il ne peut se limiter à une telle carte.

1.2.2. Le Document d'Orientations d'Aménagement

Le Document d'Orientations d'Aménagement a pour vocation d'**illustrer la mise en application possible** des principes de la politique d'aménagement et de développement communale, présentée dans le P.A.D.D..

- **On soulignera qu'il n'y a pas d'obligation légale à traiter dans le P.A.D.D. chacun des thèmes évoqués dans l'article R. 123-3.** Ceux-ci apparaissent en fonction des projets municipaux.
- Pour chacun de ces thèmes, il décrit les projets envisageables, retenus pour tel ou tel quartier, lesquels n'ont pas valeur d'engagement et peuvent être modifiés au gré des études de mise en œuvre, à condition de ne pas remettre en cause l'économie générale du projet.
- Il est également accompagné de documents graphiques qui localisent et illustrent l'impact sur le territoire communal des projets concernés.

1.3. Les plans de zonage

Le dossier comporte un seul plan de zonage au **1/5 000^{ème}**.

Les appellations des zones du P.L.U. sont définies par le Code de l'Urbanisme.

- **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 à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

* Lorsque les voies publiques 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, 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.

* Lorsque les voies publiques 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, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

- **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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont seules autorisées.
- **Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N".** Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux 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.

Outre la délimitation des différentes zones, les plans font apparaître :

- La localisation des **emplacements réservés** avec leur destination et l'indication des collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires¹.
- La localisation des **espaces boisés classés à conserver** soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Le régime des espaces boisés classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol; il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation.
- **Diverses dispositions réglementaires**, telles que les "bandes de bruit" de part et d'autre des voies classées bruyantes et la bande d'étude de 100 m de part et d'autre de la RN 89.

1.4. Le règlement d'urbanisme

Les articles réglementant chaque zone sont regroupés en trois sections répondant à trois questions :

- Quoi ? : la nature et l'occupation des sols (articles 1 et 2).
- Comment ? : les conditions de l'occupation du sol (articles 3 à 13).
- Combien ? : les possibilités d'occupation du sol (article 14).

Conformément à l'article R.123-9, dernier alinéa, du Code de l'Urbanisme, seule la rédaction des articles 6 et 7 est obligatoire.

1.4.1. QUOI ? : les Articles 1 et 2

L'Article 1 indique les occupations et utilisations du sol interdites. D'une manière générale, tout ce qui n'est pas interdit sera autorisé.

L'Article 2 indique, parmi les différentes occupations et utilisations du sol possibles, celles qui sont autorisées sous conditions particulières.

¹ Les emplacements réservés (au sens du 8° de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme) sont des terrains que le P.L.U. affecte à la création de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts ou d'opérations pour réaliser des programmes de logement (uniquement en zones urbaines), dans le respect des objectifs de mixité sociale et qui, en attendant d'être acquis par la collectivité, sont rendus inconstructibles.

Le bénéficiaire de la réservation peut recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, si l'acquisition à l'amiable se révèle impossible.

Le propriétaire peut, dès la publication du P.L.U., mettre en demeure le bénéficiaire de la réservation d'acquiescer le terrain, dans les conditions et délais précisés aux articles L. 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.4.2. COMMENT ? : les Articles 3 à 13

Les Articles 3 et 4 traitent respectivement des accès et voiries et des réseaux (eau, assainissement, électricité, etc...).

L'Article 5 fixe les conditions de superficie nécessaires pour qu'un terrain soit constructible, **uniquement dans les zones relevant de l'assainissement non collectif, dans le respect des stipulations du Schéma Général d'Assainissement, ou, lorsque cette règle est justifiée, pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.**

Les Articles 6, 7 et 8 permettent de réglementer l'implantation des constructions sur un terrain :

- Le premier par rapport aux voies et aux emprises publiques (implantations en recul ou à l'alignement).
- Le deuxième par rapport aux limites séparatives (implantations en ordre continu, semi-continu ou discontinu, marges de fond de parcelle). Le terme de "limites séparatives" est employé pour désigner les limites du terrain autres que la (ou les) façade(s) sur voie.
- Le troisième régit l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Les règles contenues dans ces articles correspondent à deux exigences : sécurité et salubrité d'une part, isolement et tranquillité d'autre part.

Les chiffres donnés sont des minima.

Les Articles 9 et 10 (complétés par l'Article 14) permettent de fixer un volume maximum de construction. Les chiffres donnés sont des maxima :

- L'emprise (Article 9) représente la projection au sol des surfaces couvertes par la construction.
- La hauteur (Article 10) est comptée à partir du sol avant travaux. Elle est mesurée soit à l'égout du toit, soit au faîtage.

L'Article 11 régit l'aspect extérieur des constructions.

L'Article 12 fixe des normes de stationnement en fonction de la nature et de l'importance de la construction.

L'Article 13 traite des espaces libres de toute construction, privés, communs ou publics. Il peut imposer des plantations ou replantations. Cet article est particulièrement important dans les zones AU.

1.4.3. COMBIEN ? : l'Article 14

L'article 14 fixe le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.), qui exprime la densité maximale de construction autorisée sur un terrain.

C'est le rapport :
$$\frac{\text{Surface de Plancher Hors Oeuvre Nette (maximum)}}{\text{Surface du terrain}}$$

La définition de la S.H.O.N. est donnée à l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme¹.

Le C.O.S. est déterminé en fonction des indices d'occupation du sol constatés sur le terrain (c'est-à-dire la densité existante) et des orientations définies par le Groupe de Travail du P.L.U..

1.5. Le recueil des servitudes d'utilité publique

Ce document ne crée aucune réglementation. Il reprend simplement les différentes servitudes d'utilité publique s'appliquant au territoire couvert par le P.L.U. et en rappelle la portée juridique. Il doit être tenu à jour.

Les servitudes privées existant éventuellement ne figurent pas dans ce document.

1.6. Les annexes sanitaires

Ce document reprend, pour information, les réseaux d'eau et d'assainissement existants ou en projet lors de l'élaboration du P.L.U..



¹ La surface hors oeuvre nette (SHON) s'obtient en déduisant de la surface hors œuvre brute (somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction) les éléments suivants :

- Les combles et sous-sols non aménageables.
- Les terrasses, balcons et loggias (surfaces non closes au rez-de-chaussée).
- Les surfaces de stationnement des véhicules dans la construction.
- Les surfaces destinées au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole et aux serres de production.

2. LE CONTENU DU P.L.U.

Pour chaque zone du P.L.U, on précisera ci-dessous les motivations principales de sa création et ses caractéristiques essentielles, ainsi que les principales règles de construction qui s'y rattachent. Seront ensuite détaillés les emplacements réservés et espaces boisés classés à conserver.

On notera que, d'une manière générale, la démarche suivie pour établir le règlement d'urbanisme de chaque zone a été de s'appuyer sur le règlement du P.O.S. précédent et de ne faire évoluer les prescriptions (en dehors de ce qui était imposé par le nouveau Code de l'Urbanisme) que dans la mesure où des difficultés d'application étaient apparues. Pour la forme générale du bâti (reculs, emprise et C.O.S.), le parti a été de respecter une continuité des principes, notamment pour ce qui est des densités selon les orientations du P.A.D.D..

2.1. La zone " UA " : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement

2.1.1. Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone à caractère central d'habitat caractérise le bourg ancien de Montussan, marqué par la présence prédominante de services et d'activités commerciales, où les bâtiments sont construits en majeure partie en semi continu ou discontinu.

La vocation de cette zone est de conserver, en la renforçant, l'activité centrale, l'habitat et le commerce.

Les constructions futures devront s'harmoniser avec la forme urbaine existante et en préserver l'ordonnancement et le caractère architectural.

La zone s'organise principalement entre la route de la Rafette prolongée par la route de la Chaise, l'allée de la Rafette, la route de la Cure, et de part et d'autre de la route du Bourdieu.

2.1.2. Principales dispositions du règlement

Le tableau ci-après rappelle de manière simplifiée, les principales dispositions arrêtées par le règlement de la zone, dans le respect des orientations du P.A.D.D., afin de maintenir la forme urbaine préexistante.

Certaines dispositions reprennent celles du P.O.S. précédent pour ne pas créer de rupture intempestives dans l'organisation du bâti (recul par rapport aux voies). En ce qui concerne les implantations des constructions sur leur parcelle, on a retenu toutes les formes possibles reflétant la diversité observée.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	À l'alignement actuel ou projeté des emprises publiques et des voies, en continu, semi continu ou discontinu, avec un recul Maximum de 6 mètres par rapport à l'alignement des voies.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Pour les limites séparatives aboutissant aux voies : - Soit implantation en ordre continu, - Soit implantation en ordre semi-continu, - Soit implantation en ordre discontinu. Pour les limites en fond de parcelle : implantation des constructions avec un recul minimum de 3 m.

Emprise au sol	Non réglementé
Hauteur des constructions	- Dans la bande des 15 m : 7 m à l'égout du toit et 9 m au faîtage. - Au-delà : 3,50 m au faîtage.
Aspect extérieur	Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.
Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)	COS limité à 0,75.

2.2. La zone " UB " : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement

2.2.1. Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone de moyenne densité, s'étendant en périphérie de la zone UA du centre-bourg et sur le hameau de Courneau, mais également articulée autour de hameaux ou noyaux d'habitat ancien.

Elle est essentiellement résidentielle constituée de petites parcelles construites en discontinu, soit sous forme de lotissements, soit le long des voies.

Un premier ensemble a été isolé de part et d'autre de la route d'Yvrac, dans le secteur dit "la Rafette" à l'Ouest du centre bourg, pour tenir compte de la relative densité de la construction. Cette zone n'est pas directement contiguë à la zone UA, mais est constituée autour d'un noyau ancien.

Une autre zone UB, située au Sud-Ouest du bourg, est directement mitoyenne à la zone UA. Elle s'organise autour de la route de la Chaise.

2.2.2. Principales dispositions du règlement

Le tableau ci-après rappelle de manière simplifiée, les principales dispositions arrêtées par le règlement de la zone, dans le respect des orientations du P.A.D.D..

Ici, le souci a été de respecter la densité existante, tout en permettant cependant une certaine diversité des formes (semi-continu et discontinu).

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	En ordre semi continu ou discontinu, avec un recul minimum dépendant de la typologie de la voie.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Pour les limites séparatives aboutissant aux voies : - Soit implantation en ordre semi-continu, - Soit implantation en ordre discontinu. Pour les limites en fond de parcelle : implantation des constructions avec un recul minimum de 3 m.
Emprise au sol	L'emprise au sol ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain.

Hauteur des constructions	- Dans la bande des 15 m : 7 m à l'égout du toit et 9 m au faîtage. - Au-delà : 3,50 m au faîtage.
Aspect extérieur	Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.
Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)	COS limité à 0,30.

2.3. La zone " UC " : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement

2.3.1. Caractère et vocation de la zone

Cette zone couvre les secteurs d'habitat pavillonnaire urbanisés au cours des dernières décennies. De densité assez faible, mitoyenne des zones UA et UB, elle est constituée de parcelles d'une superficie moyenne de 1 000 m² construites en discontinu, essentiellement sous forme de lotissements.

Deux zones UC s'étendent sur près de 70 hectares à l'Est des tissus plus anciens du bourg initial, de part et d'autre du ruisseau de La Fontaine, jusqu'au-delà de la route de la Chaise au Sud, de la route de Sorbède à l'Est et des routes de la Cure et de Mérigot au Nord (avec une excroissance le long de la route des Graves).

Une autre zone UC, bien moins étendue, a été dessinée sur le lotissement de Gourrège, au Nord-Ouest du bourg.

Des capacités d'accueil d'un bâti nouveau existent encore, mais apparaissent relativement limitées.

2.3.2. Principales dispositions du règlement

Le tableau ci-après rappelle de manière simplifiée, les principales dispositions arrêtées par le règlement de la zone, dans le sens, à nouveau, d'un respect de formes mises en places au cours des dernières années, et dans le respect des orientations du P.A.D.D..

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	recul minimum dépendant de la typologie de la voie.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Pour les limites séparatives aboutissant aux voies : - implantation en ordre discontinu. Pour les limites en fond de parcelle : implantation des constructions avec un recul minimum de 3 m.
Emprise au sol	L'emprise au sol ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.
Hauteur des constructions	- Dans la bande des 15 m : 7 m à l'égout du toit et 9 m au faîtage. - Au-delà : 3,50 m au faîtage.
Aspect extérieur	Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.
Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)	COS limité à 0,25.

2.4. La zone " UD " : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement

2.4.1. Caractère et vocation de la zone

Ce zonage englobe les très nombreuses implantations récentes de développement diffus de l'habitat marquées par l'habitat pavillonnaire, mais qui, à la différence des zones précédentes, **ne sont pas desservies par l'assainissement collectif** et qui ne devrait pas l'être à l'avenir.

La taille des parcelles y est souvent sensiblement plus importante qu'en UC (de 1 500 à 2 000 m²).

On recense 10 zones UD sur le territoire communal et l'urbanisation de ces zones est le plus souvent linéaire et se place préférentiellement le long des axes, selon une logique de rentabilisation des VRD.

En effet, on relève des zones UD :

- Le long des routes d'Yvrac et de la Chapelle.
- Le long de la route de Caussade.
- Le long de la route de Sorbède.
- Le long de la route de Sampeau, du chemin du Tertre et de la route de la Fontenelle.

D'autres zones UD, à l'urbanisation plus groupée, se situent :

- Entre les routes du Courneau et de la Garenne.
- Entre la route de la Garenne et l'allée de la Rafette.
- Entre la route de Lalande et la RN 89.
- Entre la route de Freynaud, la route de Peyron et le chemin des Graves.

Au total, sans offrir des capacités d'accueil importantes, ce zonage entérine les ensembles les plus significatives afin de maîtriser la construction dans la zone rurale et naturelle de la commune. Sa vocation est d'y conforter la vocation résidentielle, tout en autorisant les activités qui n'occasionnent pas de nuisance ou nécessaires à la zone, mais une densité moindre qu'en UB et UC en raison de l'absence d'assainissement collectif.

2.4.2. Principales dispositions du règlement

Le tableau ci-après rappelle de manière simplifiée, les principales dispositions arrêtées par le règlement de la zone, dans le respect des orientations du P.A.D.D..

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	recul minimum dépendant de la typologie de la voie.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Pour les limites séparatives aboutissant aux voies : - implantation en ordre discontinu. Pour les limites en fond de parcelle : implantation des constructions avec un recul minimum de 4 m.
Emprise au sol	L'emprise au sol ne peut excéder 20% de la superficie du terrain.

Hauteur des constructions	- Dans la bande des 15 m : 7 m à l'égout du toit et 9 m au faîtage. - Au-delà : 3,50 m au faîtage.
Aspect extérieur	Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.
Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)	COS limité à 0,15.

2.5. La zone " UE " : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement

2.5.1. Caractère et vocation de la zone

Cette zone spécialisée est destinée à accueillir les **équipements collectifs et de services** publics ou privés accompagnés ou non d'habitat : administratifs, éducatifs, socio-culturels, sportifs, etc ..., bénéficiant de dispositions réglementaires adaptées afin de tenir compte des caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées (en matière de volumes et d'aspect notamment).

Les principales zones UE de Montussan recouvrent :

- La zone autour de la mairie et de l'église.
- Le plateau de Carsoule.
- La bibliothèque et la Maison des associations.
- Le cimetière et le crématorium.

On relève également un emplacement réservé en zone UE sur les anciennes dépendances du château Lamothe que la commune envisage d'acquérir pour y réaliser un équipement d'intérêt général.

2.5.2. Principales dispositions du règlement

Le tableau ci-après rappelle de manière simplifiée, les principales dispositions arrêtées par le règlement de la zone, dans le respect des orientations du P.A.D.D..

Ici, en raison de la vocation spécifique de cette zone et de la relative diversité des implantations et des bâtiments, le règlement se veut ouvert pour permettre à la puissance publique une diversité des formes associée à la recherche de la qualité architecturale mise en avant par l'article 11. Dans le même état d'esprit, il n'est pas apparu nécessaire de réglementer les emprise et le C.O.S..

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	En ordre continu, semi continu ou discontinu, avec un recul minimum dépendant de la typologie de la voie.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Pour les limites séparatives aboutissant aux voies : - Soit implantation en ordre continu, - Soit implantation en ordre semi-continu, - Soit implantation en ordre discontinu. Pour les limites en fond de parcelle : implantation des constructions avec un recul minimum égal à la hauteur maximale de la construction mesurée à l'égout du toit (minimum 3m).

Emprise au sol	Non réglementé
Hauteur des constructions	- Dans la bande des 15 m : 12 m à l'égout du toit et 15 m au faîtage. - Au-delà : 7,50 m au faîtage. -
Aspect extérieur	/
Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)	Non réglementé

2.6. La zone " UY " : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement

2.6.1. Caractère et vocation de la zone

Cette zone spécialisée est réservée à l'accueil d'activités artisanales et industrielles, ainsi qu'à leurs services annexes et aux entrepôts.

Elle concerne uniquement la Zone d'Activités de Pagens, à proximité du lieu dit "la Poste".

2.6.2. Principales dispositions du règlement

Le tableau ci-après rappelle de manière simplifiée, les principales dispositions arrêtées par le règlement de la zone, dans le respect des orientations du P.A.D.D.. Ce règlement est adapté aux spécificités des bâtiments à usages d'activités existants et futurs. Il vise, en même temps à faire respecter un minimum de qualité en termes d'aspect extérieur, notamment vis-à-vis du voisinage.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Le recul minimum dépend de la typologie de la voie (RN 89, RD ou autres voies).
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	- implantation en ordre discontinu. - recul minimum égal à la hauteur maximale de la construction mesurée à l'égout du toit (minimum 5m ou 8m si contiguïté avec une zone d'habitat). -
Emprise au sol	Ne peut excéder 60% de la superficie du terrain (emprise limitée à 20% pour les habitations liées à l'activité).
Hauteur des constructions	- constructions à usage d'activité : 15 m au faîtage et 12 m à l'acrotère (toiture dissimulée). - constructions à usage d'habitation : 6 m à l'égout du toit et 8 m au faîtage.
Aspect extérieur	Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne peuvent être laissés apparents.
Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)	Non réglementé pour les activités. COS de 0,20 pour les habitations.

2.7. La zone " 1 AU " : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement

2.7.1. Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle, peu ou non équipées, d'urbanisation future à vocation principale d'habitat, qui peuvent être urbanisées à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone dont les principes sont arrêtés dans le P.A.D.D. et le document d'orientations d'aménagement.

Elles ont pour vocation principale l'accueil des logements, tout en autorisant en certains cas les hébergements hôteliers, commerces, bureaux, services, équipements et ouvrages publics.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de la zone, une urbanisation immédiate y est possible dans le respect des Orientations d'Aménagement et du règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. La volonté municipale, clairement affirmée dans ces orientations, est de **promouvoir un urbanisme de qualité** tenant compte des caractéristiques du site et de son environnement immédiat.

Une seule zone est concernée, de 1,8 ha, à La Chaise, couvrant un site vierge au sein du tissu bâti. Malgré sa faible taille et sa localisation, peu propices à une exploitation pérenne, ce site est classé "espace naturel majeur" par le Schéma Directeur pour protéger un terroir viticole. Après concertation avec le SYSDAU et la Chambre d'Agriculture, il est apparu que ce classement pouvait être remis en cause et être ouvert à l'urbanisation.

2.7.2. Principales dispositions du règlement

Le tableau ci-après rappelle de manière simplifiée, les principales dispositions arrêtées par le règlement de la zone, dans le respect des orientations du P.A.D.D..

Ce règlement, qui n'autorise sous conditions que les opérations d'ensemble, reprend les dispositions de la zone UB tout en autorisant toutes les possibilités d'implantations selon les orientations d'aménagement définies sur le site.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	En ordre semi continu ou discontinu, avec un recul minimum dépendant de la typologie de la voie.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Pour les limites séparatives aboutissant aux voies : - Soit implantation en ordre continu, - Soit implantation en ordre semi-continu, Pour les limites en fond de parcelle : implantation des constructions avec un recul minimum de 3 m.
Emprise au sol	L'emprise au sol ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain.
Hauteur des constructions	- Dans la bande des 15 m : 7 m à l'égout du toit et 9 m au faîtage. - Au-delà : 3,50 m au faîtage.
Aspect extérieur	Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.
Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)	COS limité à 0,30.

2.8. La zone " 2 AU " : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement

Il s'agit de zones naturelles, peu ou non équipées, d'urbanisation future fonctionnant comme des **réserves d'urbanisation à long terme**.

L'ouverture à la construction de ces zones est, en effet, conditionnée par une modification du P.L.U.. C'est donc la municipalité qui déterminera le rythme de libération des terrains au gré de ces différentes modifications.

À l'occasion de chacune de ces modifications, une partie des zones 2 AU pourra être transformée en zone 1 AU imposant des opérations groupées et pour lesquelles seront définies des d'orientations d'aménagement qui indiqueront alors les principes qui guideront ces opérations afin qu'elles soient compatibles avec un aménagement cohérent de la zone. Un principe déjà acquis est que ces zones privilégieront des opérations d'habitat mixte.

Au total, deux zones 2 AU distinctes, d'une superficie totale de 5,8 ha, ont été retenues :

- L'une à Orton, au Nord-Est de la zone agglomérée. Comme le site de La Chaise, elle est classée "espace naturel majeur" par le Schéma Directeur. Pour les mêmes raisons, il a été convenu de la rendre constructible pour des opérations de logements à terme sur une partie seulement de son emprise. Mais, la municipalité a souhaité que son urbanisation puisse se faire, le moment venu, après celle de La Chaise qui apparaît plus proche du centre-bourg.
- L'autre à La Loubère se situe clairement en dehors du périmètre de la zone bâtie, mais à proximité immédiate du bourg et de son pôle d'équipements, en affectant un espace naturel majeur du Schéma Directeur d'un zonage. Comme l'indique l'orientation d'aménagement, **il n'est pas dans l'intention de la municipalité d'autoriser son urbanisation à court terme et son propos est plutôt d'indiquer l'intérêt qu'il pourrait y avoir, lors d'une modification du Schéma Directeur, de faire évoluer la vocation de ce site bénéficiant de la proximité du bourg afin de renforcer à terme le pôle d'équipements et développer des opérations de mixité sociale.**

2.9. La zone " 1AUY " : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement

2.9.1. Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle, peu ou non équipées (en particulier l'assainissement n'y est que partiellement présent), qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone.

Elle est réservée exclusivement à l'implantation d'activités artisanales et industrielles, ainsi qu'à leurs services annexes. Les constructions doivent s'inscrire dans la perspective d'une urbanisation ordonnée de la zone et soucieuse de la meilleure utilisation des terrains.

Cette zone est dessinée de part et d'autre de la RN 89, sur un linéaire de 2 200 m environ. Ce secteur est toutefois déjà largement construit. Le classement en zone 1AUY se justifie cependant par le fait que la plus grande partie de sa superficie est grevée par la bande d'étude de la RN 89 et que les projets d'aménagement de ce secteur ne pourront réellement se faire que lorsque le tracé définitif de la RN 89 sera décidé et que la municipalité entend maîtriser l'organisation du secteur.

Afin de manifester clairement cette volonté, elle a d'ores et déjà défini une orientation d'aménagement sur deux secteurs vierges de plusieurs hectares au Sud de la RN : à La Lagune, d'une part, en limite Ouest de la commune et à Taillefer, d'autre part, en limite Est. On soulignera qu'à Taillefer, un **secteur 1AUya** a été créé pour tenir compte de la qualité du site : seules y sont accueillies les constructions destinées à l'artisanat, aux bureaux, au commerce et à l'hébergement hôtelier.

2.9.2. Principales dispositions du règlement

Le tableau ci-après rappelle de manière simplifiée, les principales dispositions arrêtées par le règlement de la zone, dans le respect des orientations du P.A.D.D..

Ce règlement, qui n'autorise sous conditions que les opérations d'ensemble, reprend les dispositions de la zone UY.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Le recul minimum dépend de la typologie de la voie (RN 89, RD ou autres voies).
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	- implantation en ordre discontinu. - recul minimum égal à la hauteur maximale de la construction mesurée à l'égout du toit (minimum 5 m). -
Emprise au sol	Ne peut excéder 60% de la superficie du terrain (emprise limitée à 20% pour les habitations liées à l'activité).
Hauteur des constructions	- constructions à usage d'activité : 15 m au faîtage et 12 m à l'acrotère (toiture dissimulée). - constructions à usage d'habitation : 6 m à l'égout du toit et 8 m au faîtage.
Aspect extérieur	Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne peuvent être laissés apparents.
Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)	Non réglementé pour les activités. COS de 0,20 pour les habitations.

2.10. La zone " A " : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement

2.10.1. Caractère et vocation de la zone

Conformément au Code de l'Urbanisme, la zone A est conçue comme **une zone de protection stricte du potentiel agronomique des sols et du potentiel agricole.**

La protection de ces activités et de la pérennité des exploitations impose que l'on y interdise toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles qui leur sont directement liées (notamment les installations de tourisme à la ferme - activités et hébergement - complémentaires à une exploitation agricole).

Le règlement de la zone A n'autorise donc que les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La qualité d'exploitant agricole est définie en fonction de la législation et la réglementation en vigueur au moment de la demande.

Quoi qu'il en soit, ces dispositions ont été confrontées à la diffusion d'un habitat non agricole sur le territoire communal, et notamment sur les terroirs redevables d'une telle protection. Ce problème qui ne pouvait trouver de solution réglementaire a été résolu par le zonage : les habitations et leurs abords immédiats ont été "extraits" de la zone "A" et classés en zone "N", dont le règlement peut permettre leur extension et la possibilité de rajouts de structures diverses telles que piscines, abris de jardin, garages, annexes...

Nonobstant ces aspects particuliers, la zone A recouvre la plus large partie du territoire communal (en particulier, toute la partie Nord). Elle concerne bien sûr le terroir viticole, zones classées par l'INAO en A.O.C., dans le respect des orientations générales du Schéma Directeur de l'aire métropolitaine bordelaise qui les identifie comme "espaces naturels majeurs". Ainsi, conformément aux dispositions du Schéma Directeur, des zones A sont maintenues à l'intérieur même des zones bâties (Secteur de la Loubère, et également entre la route de la Chaise et l'allée de la Fontaine).

2.10.2. Principales dispositions du règlement

Le tableau ci-après rappelle de manière simplifiée, les principales dispositions arrêtées par le règlement de la zone⁷, dans le respect des orientations du P.A.D.D..

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Le recul minimum dépend de la typologie de la voie (RN89, RD ou autres voies).
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	- implantation en ordre discontinu. - recul minimum égal à la hauteur maximale de la construction mesurée à l'égout du toit (minimum 5m). -
Emprise au sol	Non réglementé.
Hauteur des constructions	- constructions à usage agricole, viticole ou sylvicole : 9 m au faîtage. - constructions à usage d'habitation : 6 m à l'égout du toit et 8 m au faîtage.
Aspect extérieur	Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.
Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)	Non réglementé.

2.11. La zone " N " : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement

2.11.1. Caractère et vocation de la zone

La zone N rassemble les espaces de richesses naturelles à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt écologique.

Elle concerne plus particulièrement les sites naturels de la commune dignes d'être protégés, ou susceptibles d'accueillir des aménagements (existant ou à créer) pouvant s'insérer dans un cadre naturel. Elle couvre essentiellement les principaux ensembles boisés et les rives des ruisseaux.

Afin de tenir compte de la diversité d'occupation du sol des sites naturels ou des particularités de leur mise en valeur, il est apparu nécessaire de proposer une organisation en secteurs dont le règlement permet une gestion plus adaptée de leur contenu. Aussi, la zone N *stricto sensu* n'est qu'une des composantes de la protection de ces espaces naturels.

Quatre secteurs ont été retenus :

- Un **secteur Np** est défini au Nord du centre bourg pour sa qualité paysagère et les vues qu'il ménage sur l'ancien château Lamothe et le futur parc municipal.
- Des **secteurs Nh** ont été définis pour toutes les maisons d'habitation habitées par des non-agriculteurs et implantées en zone agricole, afin de leur permettre une extension modérée pour les raisons précisées au paragraphe précédent.
- Un **secteur Ns** a été arrêté pour les installations sportives existant sur la commune et leurs éventuelles extensions. Cette zone recouvre 3,5 ha, entre la Laurence et la route de la Laurence, à l'extrême sud-est du territoire communal.

Enfin un **secteur Ng** a été arrêté pour les terrains comportant des carrières souterraines totalement inconstructibles (risque de mouvement de terrain et d'effondrement). La zone concernée se situe au lieu-dit "Sauveta", et couvre une superficie de 0,9 ha.

2.11.2. Principales dispositions du règlement

Le tableau ci-après rappelle de manière simplifiée, les principales dispositions arrêtées par le règlement de la zone, dans le respect des orientations du P.A.D.D..

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Le recul minimum dépend de la typologie de la voie (RN89, RD ou autres voies).
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	- implantation en ordre discontinu. - recul minimum égal à la hauteur maximale de la construction mesurée à l'égout du toit (minimum 5m).
Emprise au sol	L'emprise au sol ne peut excéder 10% de la superficie du terrain.
Hauteur des constructions	- Secteur N et Np : 4 m à l'égout du toit et 7 m au faîtage. - Secteur Ns (installations sportives) : 15 m au faîtage. - Secteur Nh : 7 m à l'égout du toit et 9 m au faîtage.
Aspect extérieur	Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.
Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)	Non réglementé.

2.12. Les Emplacements Réservés

Au total, on relève **15 emplacements réservés**, se répartissant comme suit, au bénéfice des différentes collectivités concernées :

- **À la Commune : 13 emplacements réservés.** Ils portent sur 4 grands types d'opérations envisagées :
 - **Élargissement et aménagements de voies** : 6 emplacements réservés.
 - **Création de voies nouvelles** (routières ou piétonnières) : 4 emplacements réservés.
 - **Projets d'équipements publics** : 2 emplacements réservés.
 - **Opération de logements locatifs aidés** : un emplacement réservé.

- **Au département : 2 emplacements réservés.** Ils concernent les emprises nécessaires à l'élargissement de la route départementale 115 E6 en deux endroits.

Note : L'État gère la mise à 2 X 3 voies de la RN 89. Une bande d'étude de 100 m de part et d'autre de l'axe de la RN 89 est mise en place à cet effet, qui autorise le Maître d'Ouvrage à refuser les permis de construire en l'attente de spécifier précisément les emplacements réservés nécessaires à l'opération.

2.13. Les Espaces Boisés Classés

2.13.1. Les principes

Le P.L.U. peut classer des espaces boisés à protéger, à conserver, ou même à créer. 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 de boisement. Il autorise par contre l'exploitation normale de ces bois.

Le choix et l'organisation des espaces boisés à protéger retenus dans le présent document obéissent principalement aux motivations suivantes :

- La prise en compte des sensibilités écologiques du milieu naturel.
- La prise en compte de l'intérêt paysager de certains boisements qui ponctuent le paysage viticole.
- La prise en compte des enjeux paysagers et des préconisations du Schéma Directeur.
- En milieu urbain, les E.B.C. se sont employés à protéger les boisements et ripisylves à conserver qui animent le tissu bâti.
- Les orientations d'aménagement paysager de part et d'autre de la RN 89 seront prises en compte lorsqu'elles seront connues.

2.13.2. Description

2.13.2.1. Les grands ensembles boisés

La protection des deux principaux boisements de la commune, le bois de l'Ort et le boisement à l'Ouest du lieu-dit "Taillefer" (Sud de la voie rapide Bordeaux-Libourne) repose avant tout sur un objectif de protection du milieu naturel. Rappelons qu'ils permettent, en effet, le développement d'une faune sylvoicole et présentent un intérêt écologique moyen.

2.13.2.2. Les ripisylves

Dans ce domaine, la volonté est double, à la fois protéger quelques-uns des ensembles naturels les plus riches de la commune et, en même temps, conserver certaines des lignes de force de l'organisation du paysage communal.

Le premier objectif s'applique principalement :

- À la partie Nord du ruisseau de La Laurence, qui constitue la limite communale avec Saint-Sulpice-et-Cameyrac.

- Aux boisements de rive du ruisseau de Conge qui constitue la limite communale avec Saint-Loubès.

Le second justifie plus particulièrement la protection de la ligne bocagère continue, longeant le ruisseau Le Courneau et jouxtant une zone d'habitations le long de la route de Caussade, qui forme un écran végétal à la fois physique et visuel qui délimite clairement l'unité et permet de conserver une perception en continue de la vallée.

2.13.2.3. Les bosquets qui animent le paysage viticole

Le critère de sélection des bois à protéger a été leur importance dans l'organisation du paysage, notamment lorsqu'ils sont situés en position haute. Ainsi, ce sont ceux de l'Ouest du territoire communal au sein du viticole, dont ils rehaussent la qualité visuelle, qui ont été plus particulièrement retenus : à Foncoulon (dont l'intérêt écologique est également à souligner) ou à Puymiran.

Mais, on a également protégé des boisements d'agrément parcs et allées plantées comme à Picot ou Sauvetat où une belle allée de peupliers forme un point singulier et attractif dans le paysage.

2.13.2.4. Les respirations vertes du tissu urbain

Enfin, la municipalité a tenu à protéger un certain nombre de boisements, de taille parfois modeste, au cœur de la zone agglomérée afin de conserver une certaine "respiration" dans le tissu urbain essentiellement pavillonnaire.

On les retrouve au Sud de la bibliothèque, à Orton et à La Poste.

Ces ensembles protégés constituent ainsi les rares espaces verts publics au sein du bâti et forment, en même temps, des repères visuels et des éléments d'animation.

2.13.3. Conclusion

SURFACE (en ha) DES ESPACES BOISES CLASSES
90,4 ha

La superficie des espaces boisés classés à conserver témoigne de la volonté communale d'inscrire dans les faits la protection de son cadre de vie rural qui est un atout à mettre en avant pour renforcer sa qualité de commune résidentielle aux portes de l'agglomération bordelaise.



3. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE

3.1. Une orientation clairement établie

La philosophie du P.L.U. de Montussan s'inscrit résolument dans la problématique du développement durable qui fonde sa volonté de protéger et valoriser paysages et environnement naturel afin d'en faire réellement une **commune verte** ou **une ville à la campagne** aux portes même de l'agglomération bordelaise.

Cela passe en premier lieu par une politique de développement maîtrisé et le maintien de "l'enveloppe urbaine" à peu près dans ses limites actuelles. En effet, peu de zones sont ouvertes à l'urbanisation.

Mais, plus concrètement, cela s'est traduit par l'adoption d'un vaste éventail de mesures plus ou moins larges, tant dans le règlement que le zonage, pour protéger et valoriser paysages et environnement naturel.

3.2. Les différentes mesures

On ne pourra ici que résumer les différentes mesures détaillées tout au long du précédent chapitre.

3.2.1. L'environnement naturel

Les mesures de protection ont principalement porté sur le classement en EBC de boisements reconnus par l'expertise écologique comme pouvant présenter un intérêt plus ou moins affirmé et qui ont été décrits dans le chapitre précédent :

- Massifs boisés.
- Bosquets ponctuant le paysage viticole.
- "Respiration" verte du tissu urbain.
- Ripisylves le long du ruisseau de "La Fontaine".

D'autre part, le zonage a procédé à la délimitation des secteurs naturels les plus sensibles qui bénéficient d'une protection stricte, notamment les principaux boisements et les fonds de vallée des ruisseaux de La Laurence et de Conge.

Enfin, même si ce n'est pas sa vocation première, la zone A, qui couvre plus de la moitié du territoire communal, contribue à le tenir efficacement à l'abri de toute pression de l'urbanisation.

3.2.2. Le paysage

La protection du paysage s'appuie autant sur quelques-uns des principes généraux qui ont guidé l'organisation du zonage, que sur des dispositions spécifiques.

3.2.2.1. Les principes généraux

La volonté de maintenir "l'enveloppe urbaine" pratiquement dans ses limites actuelles en proscrivant la diffusion anarchique de la construction (le "mitage") évite ainsi la banalisation des paysages urbains et protège, plus largement, les paysages naturels.

3.2.2.2. Les dispositions spécifiques

a) la valorisation des paysages urbains et la protection et la valorisation des espaces boisés au sein de la zone bâtie

Des boisements à conserver ou à créer sont mentionnés dans le tissu urbain. Les mesures décrites pour la sauvegarde des boisements d'intérêt naturel ont également des effets dans la conservation d'un environnement paysager vert dans la zone urbaine.

Le projet de réhabilitation des annexes du château Lamothe et de son site associé au parc de Gourrège par la création d'un **secteur Np** spécifiquement défini pour protéger l'intérêt paysager et les vues ménagées vers le château permettra de créer un espace vert convivial et de qualité à proximité du bourg.

b) la valorisation paysagère des abords de la RN 89

Les préconisations en termes d'aménagements paysagers seront prises en compte lorsqu'elles seront connues.



4. COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR DE L'AIE METROPOLITAINE BORDELAISE

4.1. Les préconisations du Schéma Directeur

Le Schéma Directeur de l'Aire Métropolitaine Bordelaise a été approuvé par délibération du Syndicat Intercommunal en date du 26 septembre 2001.

Parmi les diverses orientations d'aménagement affichées par le Schéma Directeur, on retiendra ce qui concerne plus directement Montussan :

- Le renforcement des structures urbaines existantes et principalement des centres bourgs.
- La préservation des grands paysages et des espaces naturels.

On examinera ensuite comment s'appliquent ces grandes dispositions sur le territoire communal.

4.1.1. Le renforcement des structures urbaines existantes

Le Schéma Directeur prévoit l'aménagement et le renforcement des centres bourgs notamment par la mixité fonctionnelle. Cette orientation doit être réalisée tant au niveau du recentrage des territoires communaux qu'au niveau de l'adaptation des centres bourgs au développement urbain actuel (accueil, offre commerciale de proximité, équipement...).

Ce choix stratégique permet d'éviter un développement extensif et non maîtrisé de l'urbanisation qui risquerait progressivement de menacer la cohérence ou la préservation de certains espaces naturels. Il poursuit l'un des grands enjeux du Schéma Directeur en évitant la consommation systématique des franges périphériques.

4.1.2. La Protection et la mise en valeur des grands paysages et des espaces naturels

Les grands paysages sont de diverse nature.

Dans l'Entre-deux-mers, c'est le terroir viticole bordelais qui dessine la campagne. C'est autour du concept de "campagne résidentielle maîtrisée" que le Schéma Directeur formule des orientations selon la valeur reconnue à ces espaces grâce à une étude qualitative sur le terroir viticole.

L'impact économique et spatial de la viticulture a conduit le Schéma Directeur à préciser les territoires qui constituent un réel enjeu et qu'il convient de protéger de toute urbanisation.

Le Schéma Directeur prévoit notamment :

- Le renforcement des centralités par les choix des espaces constructibles.
- La création d'une trame verte composée des espaces ouverts qui ont vocation à structurer l'espace de vie. En plus des espaces verts comme les vignobles ou les bois, la continuité de la trame verte se traduira par l'aménagement d'espaces publics de proximité.
- La protection des espaces boisés de qualité et des ZNIEFF.

4.1.3. Les orientations d'affectation des espaces du Schéma Directeur sur la commune de Montussan

L'examen de la carte de destination générale des sols du Schéma Directeur met en exergue quatre éléments déterminant dans l'organisation de l'espace communal avec lesquels le P.L.U. doit être compatible :

- L'existence d'urbanisation "multifonctionnelle" (à vocation principale d'habitat) sur la zone agglomérée autour du bourg et sur quelques hameaux n'ouvrant que peu de réserves d'extension nouvelles.
- La confirmation de localisations mesurées de zones d'activités de part et d'autre de la RN 89.
- La protection de la moitié Nord-Ouest du territoire communal (mais également au sein de la zone bâtie) en "espaces naturels majeurs" au titre du terroir viticole.
- Le classement des fonds de vallon non bâtis et peu propices à la vigne en "espace naturel de discontinuité".

On rappellera également que le Schéma directeur précise que l'espace urbain de Bordeaux doit bénéficier d'infrastructures de transport routier capables de relier les principaux axes. Dans ce cadre, il prévoit notamment de mettre aux normes autoroutières la RN 89 qui traverse la commune.

4.2. Les dispositions du P.L.U. de Montussan

Comme le montrent les chapitres précédents, le P.L.U. de Montussan est compatible avec les orientations du Schéma Directeur de l'aire métropolitaine Bordelaise.

Plus précisément, on retiendra trois aspects :

- Le renforcement des centralités.
- La protection des paysages et des espaces naturels.
- Le développement des accès routiers.

4.2.1. Le renforcement des centralités

La commune entend exploiter les capacités d'urbanisation qu'autorise le Schéma Directeur, et qui apparaissent somme toute **très limitées**, pour l'implantation de nouveaux équipements indispensables à la qualité de vie de ses habitants.

Les dispositions du PLU en respectent totalement l'esprit, même si dans le détail, les modalités d'application possèdent leur propre autonomie. On retiendra à ce propos :

- Deux zones, à La Chaise (1,8 ha) au Sud et à Orton (6 ha), au Nord-Est de la zone agglomérée, couvrent chacune un site vierge au sein du tissu bâti. Malgré leur faible taille et leur localisation, peu propices à une exploitation pérenne, ces sites ont été classés "espace naturel majeur" par le Schéma Directeur pour protéger un terroir viticole. Après concertation avec le SYSDAU et la Chambre d'Agriculture, il est apparu que ce classement pouvait être remis en cause et les zones être ouvertes à l'urbanisation. Quoi qu'il en soit, pour Orton, la commune a décidé de conserver 3 ha en espaces naturels (pour l'intérêt paysager du site et pour gérer les risques hydrauliques du ruisseau de la Fontaine).

- La commune est "sortie de l'épure" pour un secteur en limite Ouest de la zone agglomérée, à La Loubère se situe clairement en dehors du périmètre de la zone bâtie, mais à proximité immédiate du bourg et de son pôle d'équipements, en affectant un espace naturel majeur du Schéma Directeur d'un zonage. Comme l'indique l'orientation d'aménagement, La volonté de la municipalité est de chercher les capacités d'extensions à long terme que les dispositions actuelles du Schéma Directeur ne lui autorisent pas. **Il n'est donc pas dans l'intention de la municipalité d'autoriser son urbanisation à court terme et son propos est plutôt d'indiquer l'intérêt qu'il pourrait y avoir, lors d'une modification du Schéma Directeur, de faire évoluer la vocation de ce site bénéficiant de la proximité du bourg afin de renforcer à terme le pôle d'équipements et développer des opérations de mixité sociale.**

Elle entend enfin poursuivre l'amélioration de l'image de la commune en requalifiant sa partie urbanisée centrale dans la droite ligne de la Convention d'Aménagement de Bourg.

La principale action envisagée concerne la réhabilitation de certains bâtiments et la redéfinition des espaces publics sur le hameau de Carsoule

4.2.2. La protection des paysages et des espaces naturels

Il n'est pas nécessaire de revenir sur les dispositions retenues pour protéger les espaces naturels et les paysages que les chapitres précédents ont décrits en détail.

Il convient, par contre, de s'arrêter sur les "**espaces naturels majeurs**" du Schéma Directeur qui présentent la plus haute valeur patrimoniale du terroir viticole au sein de l'aire AOC et qu'il faut préserver au mieux de l'urbanisation.

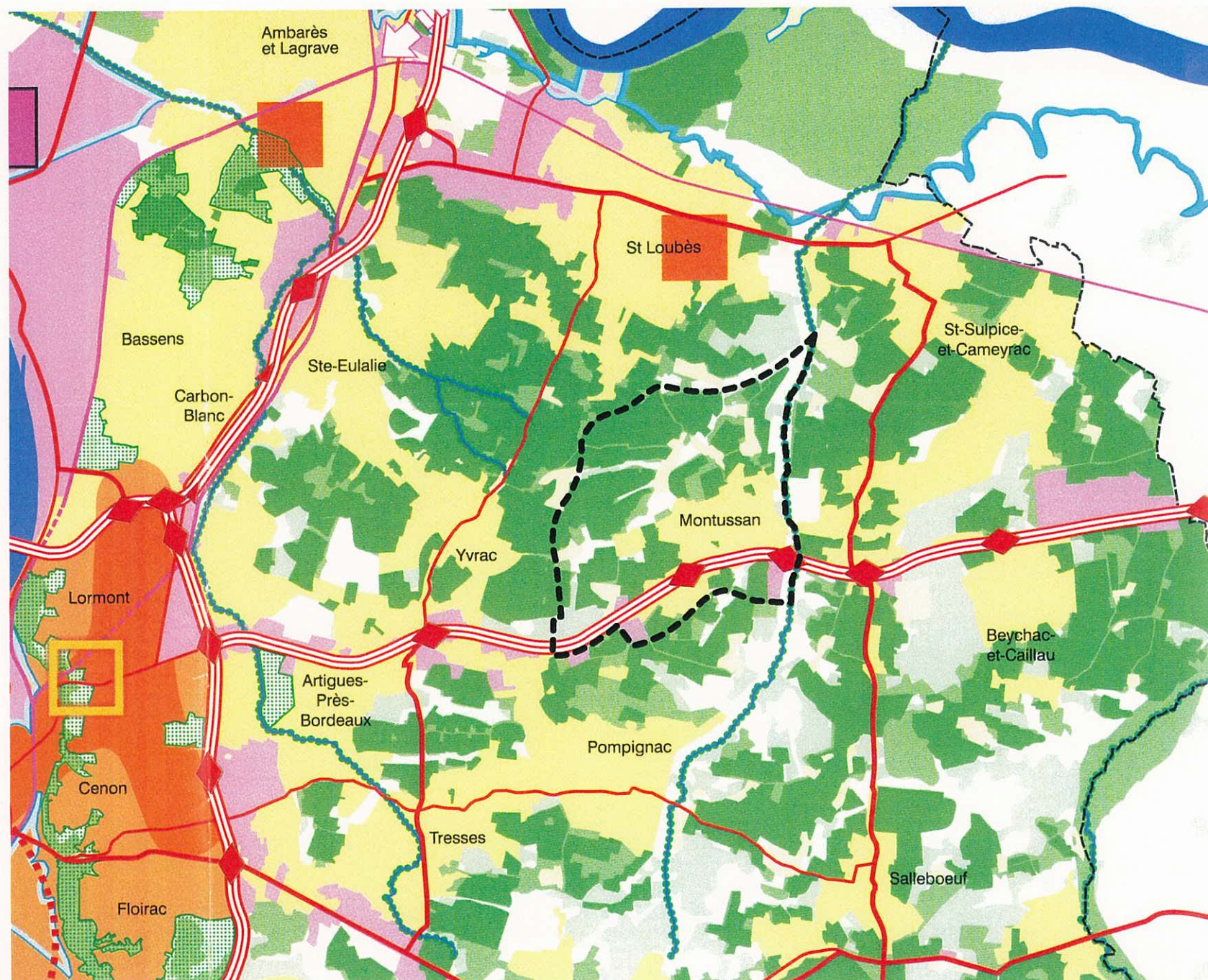
La commune fait sienne l'analyse de la valeur économique et patrimoniale de la viticulture et de ses terroirs réalisée pour le Schéma Directeur.

Le P.L.U. en respecte totalement l'esprit et le terroir viticole est préservé grâce à l'importante superficie de la zone A. Toutefois elle déplore le caractère très contraignant de certains d'entre eux, enserrant au plus près la zone bâtie, notamment à l'Ouest, seul secteur pertinent de développement maîtrisé, ou plus encore enclavés au cœur de la zone bâtie (La Chaise, Orton) où la pertinence économique de l'exploitation n'est pas assurée.

Le document d'urbanisme s'est employé à respecter au mieux ces espaces et a même été au-delà en maintenant en zone agricole de secteurs voués à l'urbanisation dans le Schéma Directeur (notamment de part et d'autre de la RN 89). On peut donc affirmer qu'en ce domaine, les prescriptions du P.L.U. restent en concordance avec les orientations générales du Schéma Directeur.



**Extrait du Schéma Directeur
de l'aire Métropolitaine
Bordelaise**



Légende du schéma directeur

le réseau d'infrastructures

- autoroute et rocade
- échangeur
- voie de liaison et de distribution
- voie locale
- liaisons à étudier
- zone de passage ou de franchissement possible
- voie ferrée
- voie ferrée à renforcer
- liaison ferrée à étudier
- liaison TGV
- aéroport, aérodrome, PEB

les espaces ouverts à l'urbanisation

- zone urbaine multifonctionnelle dont
- lieu privilégié de densification et de renouvellement urbain
- site économique spécifique
- emprise relevant de la défense nationale
- zone urbaine et d'extension urbaine soumises au risque inondation en l'état actuel des protections
- hameau existant soumis au risque inondation en l'état actuel des protections

les grands équipements

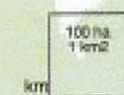
- espace des fonctions majeures de centralité
- pôle majeur de développement économique
- pôle de vie universitaire
- pôle hospitalier
- pôle touristique de sport et de loisir

les espaces naturels

- espace naturel urbain
- espace naturel majeur
- espace naturel à protéger pour des raisons économiques, environnementales et paysagères
- espace naturel de discontinuité
- fil de l'eau
- champ d'expansion de crues

les espaces ruraux

- espace agricole
- espace sylvicole ou espace de forêt



5. LES SURFACES DES ZONES ET LES CAPACITES D'ACCUEIL DU ZONAGE

5.1. Les superficies du zonage

Le tableau récapitulatif ci-dessous, indique de manière synthétique la part des grands types de zones par rapport à la superficie communale.

ZONE	SUPERFICIE (ha)	%
Zones urbaines destinées principalement à l'habitat		
UA	10,6	1,3%
UB	22,3	2,7%
UC	72,7	8,8%
UD	100,2	12,1%
Sous total	205,8	24,8%
Zones urbaines accueillant spécifiquement des équipements		
UE	6,3	0,8%
Zones urbaines destinées aux activités industrielles ou commerciales		
UY	1	0,1%
Zones d'urbanisation future à court terme, destinées principalement à l'habitat		
1AU	1,9	0,2%
Zones d'urbanisation future à long terme, destinées principalement à l'habitat		
2AU	5,8	0,7%
Zones d'urbanisation future à court terme, destinées aux activités		
AUy	53,0	6,4%
Zones agricoles protégées		
A	406	48,9%
Zones naturelles protégées		
N	107,1	12,9%
Ns	3,5	0,4%
Ng	0,9	0,1%
Np	33,2	4,0%
Nh	5,6	0,7%
Sous total	150	18,1%
TOTAL	830	100%

L'analyse de la répartition des superficies démontre que les grandes orientations voulues par la municipalité trouvent leur traduction dans l'organisation du zonage :

- La valorisation et la protection des espaces "protégés" agricoles et naturels (A + N)¹ s'inscrit fortement dans le P.L.U. : leur superficie représente au total **66 %** de la surface cadastrée du territoire communal. Montussan "commune verte" est une réalité.
- Les **zones urbanisées** (habitat et activités) représentent **26,5 %** du territoire communal.

¹ À l'exception des secteurs Nh qui recouvrent des ensembles déjà bâtis.

- Les **zones d'urbanisation future à vocation d'habitat** (1 AU à court terme et 2 AU à long terme) se limitent à un peu moins de **1 %** du territoire communal. Pour l'accueil d'activités, une seule zone AUy immédiatement aménageable est prévue, elle couvre de l'ordre de **6,5 %** du territoire communal et il faut souligner qu'elle est déjà en grande partie bâtie (à l'exception d'une vingtaine d'hectares répartis sur deux site). **De telles dispositions confirment ainsi la volonté de limiter drastiquement l'expansion de la construction et de la contenir dans l'enveloppe urbaine actuelle.**

5.2. Les capacités d'accueil du P.L.U.

Compte tenu de ce qui précède, l'estimation de la capacité d'accueil du zonage ne présente guère de complexité dans la mesure où pour les principales zones urbaines affectées principalement à l'habitat, les capacités d'accueil peuvent être qualifiées sans peine de résiduelles.

On est, tout de même, amené à faire une distinction entre les zones couvrant "l'enveloppe urbaine" principale entre le bourg et la limite communale avec Beychac-et-Caillau (zones UA, UB et UC) et celle couvrant les extensions périphériques (UD).

5.2.1. Les zones couvrant "l'enveloppe urbaine" principale (UA, UB et UC)

L'analyse du bâti existant dans ce périmètre conduit aux constats suivants :

- **Pour la zone UA du centre bourg**, on peut aisément faire le constat que la quasi-totalité des parcelles sont construites et l'évolution du bâti ne pourra se faire presque uniquement sous forme de reconstruction ou de densification. C'est pour cette raison qu'on ne leur a pas attribuées de capacité d'accueil significative : de l'ordre d'une dizaine de logements au maximum en tenant compte du projet de maisons de ville à Carsoule.
- **Pour les zones UB, au Sud-Est du bourg et sur le hameau de Courneau**, les capacités s'avèrent un peu plus élevées. À Courneau, on peut les évaluer à 10 constructions au maximum et au Sud-Est du bourg, elles sont du même ordre.
- **Pour les zones UC des quartiers pavillonnaires** formant la zone agglomérée à l'Est du bourg, les capacités de construction peuvent être considérées comme résiduelles. Elles ont été estimées entre 15 et 20 habitations en tenant compte des nouvelles capacités offertes à Orton.

Au vu de ces calculs, on peut estimer que ces zones urbaines, pourraient accueillir à terme selon les hypothèses retenues, un maximum **de l'ordre de 50 logements au maximum, sans aucune rétention foncière**. Si l'on utilise le nombre moyen de personnes par ménage de **2,8**, issu du dernier Recensement Général de la Population (1999), on obtient ainsi une estimation de **140 nouveaux habitants au sein de ce périmètre urbain**.

5.2.2. La zone couvrant les extensions périphériques (UD) et la zone 1 AU de La Chaise

5.2.2.1. Les zones UD

L'examen des différentes zones UD sur la commune montre qu'elles possèdent encore en leur sein des capacités d'accueil qui, sans être élevées, n'en sont pas moins significatives.

On peut évaluer la surface disponible pour la construction **entre 10 et 15 %** de la superficie de l'ensemble de ces zones.

À la différence des zones précédentes où une évaluation des parcelles disponibles à partir des documents graphiques était relativement aisée, le mode de calcul utilisé ici pour estimer le nombre de logements et d'habitants nouveaux repose sur l'utilisation du Coefficient d'Occupation des Sols, (COS) fixé pour la zone UD à 0,10 (article 14 du Règlement de la zone).

5.2.2.2. La zone 1 AU de La Chaise

Le mode d'approche est similaire ici à celui des zones UD.

Toutefois, s'agissant d'une zone d'urbanisation future, aujourd'hui vide de toute construction est *a priori* entièrement constructible. Ce n'est pas exactement le cas, puisqu'il convient de défalquer, dans un premier temps, de l'ordre de 25 % de sa superficie attribuée aux voiries.

Il faut ensuite prendre en compte des obligations faites, dans l'article 12 du règlement, en matière de superficie d'espaces verts collectifs dans les opérations groupées (10 % de la surface totale de l'opération) qui se rajoutent aux superficies consommées par la voirie.

On a ainsi estimé que seuls 80 % de la superficie étaient réellement affectés à la construction.

5.2.2.3. Le calcul

Le tableau ci-après fixe les détails de ce calcul :

- À la superficie disponible, il applique un coefficient d'abattement pour tenir compte de la rétention foncière, qui sera certainement assez faible en UD et nul en 1 AU.
- Sur la base de la surface globale de planchers disponibles calculée en appliquant le COS, le nombre de logements est estimé en utilisant une surface moyenne de plancher par construction (S.H.O.N.) de 150 m².
- Comme précédemment, le nombre de nouveaux habitants est évalué en utilisant le nombre moyen de personnes par ménage de 2,8, issu du dernier Recensement Général de la Population (1999).

ZONE	Surface (en ha)			C.O.S.	Superficie maximale de plancher (m ²)	Nombre de logements attendus (1 log=150m ²)	Nombre d'habitants attendus
	Totale	Libre constructible	minorée				
UD	99,0 ha	10%	30%	0,10	6 930 m2	46	129
1 AU	1,8 ha	80%	0%	0,30	4 320 m2	29	81
TOTAL 1	100,8 ha	11 ha	8 ha	-	11 250 m2	75	210

Au vu des calculs exprimés par le tableau, on peut estimer que la zone UD pourrait accueillir à terme selon les hypothèses retenues, de l'ordre de 75 logements, soit 210 nouveaux habitants.

5.2.3. Évaluation de la capacité totale

Au total, au vu des calculs précédents, on peut estimer que le nombre de logements neufs que peuvent accueillir, au maximum, les différentes zones du P.L.U. est de l'ordre de 125 logements.

La population nouvelle escomptée serait donc de l'ordre de 350 nouveaux habitants.

La population communale passerait donc à terme à près de **2 880 habitants** au maximum (sur la base des données du Recensement de la Population de 2004 : 2 529 habitants).

Ces réserves apparaissent donc un peu au-dessus des hypothèses de croissance évoquées dans le Schéma Directeur. Elles **manifestent donc la volonté d'une réelle maîtrise de l'expansion de l'urbanisation communale, conforme aux orientations du Schéma Directeur.**



6. CONCLUSIONS

Au final, le P.L.U. de Montussan s'inscrit totalement dans la philosophie d'aménagement du territoire définie par le Schéma Directeur de l'Aire Métropolitaine Bordelaise.

Il préserve à la fois un terroir viticole important au Nord et à l'Ouest de la commune et fixe des règles claires pour la protection et la valorisation du milieu naturel et des paysages. Il conforte également sa capacité à se développer économiquement (sous réserve des contraintes de la bande d'étude de la RN 89), tout en prenant courageusement le parti de freiner le développement démographique et urbain dans les prochaines années.

Le zonage retenu témoigne clairement de la volonté municipale de maîtriser cette évolution dans un cadre urbain rigoureusement délimité en regard des zones allouées à l'urbanisation par la carte des destination générale des sols qui apparaissent, somme toute, très contraintes. Il s'engage aussi en se dotant des moyens d'un aménagement qualitatif de son centre-bourg et en renforçant ses équipements collectifs au service de la population.

Montussan dispose donc, au travers de ce document, d'un outil rigoureux pour conduire sans heurt un aménagement et un développement durable de son territoire.

