



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

RECUE
05.03.07
PREP 03

COMMUNE DE MONTUSSAN



PIECE N° **2.0**

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

REVISION ARRÊTÉE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 29 SEPTEMBRE 2005

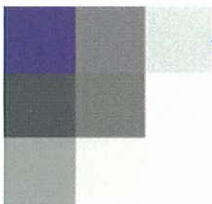
REVISION APPROUVÉE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 01 MARS 2007

*Vu pour être annexé à
la délibération du 1^{er} mars 2007*

Le Maire,



Claude Arnathau
CLAUDE ARNATHAU



D. NOËL
architecture & urbanisme

plan local d'urbanisme de la commune de **MONTUSSAN**

1

COMMUNE DE MONTUSSAN

PLAN LOCAL D'URBANISME



Projet d'Aménagement et de Développement Durable





Préambule

*Avec le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (PADD), le législateur a voulu faire du Plan Local d'Urbanisme un outil au bénéfice d'une politique communale d'aménagement de développement cohérente, clairement affirmée. C'est la notion de Projet de territoire qui est mise en avant.*

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est la "clef de voûte" du PLU.

La place du PADD dans la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a été modifiée par la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003. Désormais, le PADD comprend deux volets distincts :

- Des orientations de politique générale, formant ce qu'il convient de toujours appeler le **PADD**, et qui doivent définir clairement la manière dont on envisage le développement de la commune dans les années à venir et les outils dont on souhaite se doter pour atteindre ces objectifs.*
- Des orientations d'aménagement, facultatives, qui s'intéressent en particulier à certains secteurs de la cité. Rassemblées au sein du **Document d'Orientations d'Aménagement**, elles détaillent cette fois des schémas d'aménagement d'un quartier ou d'une zone.*

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de MONTUSSAN est établi au vu des choix retenus par la municipalité, précisés dans le Rapport de Présentation et fondés sur les conclusions d'un diagnostic territorial, qui a fait un "état des lieux" de la commune et a mis en avant ses atouts et ses faiblesses. Fort de ce constat, la municipalité précise dans ce document la manière dont elle se projette dans l'avenir, et imagine son développement à long terme.

Il a été soumis à un débat sans vote lors du Conseil Municipal du 2 mai 2006.



D. NOËL
architecture & urbanisme

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE : LES ORIENTATIONS DE POLITIQUE GENERALE

Quatre axes de travail guident les travaux de révision du PLU, concourant à une appréhension globale du territoire et de ses potentialités de développement. Ces objectifs de développement trouveront leur application dans les pièces réglementaires du document d'urbanisme.

- **Axe 1 : des orientations d'urbanisme et d'aménagement compatibles avec les orientations du schéma directeur.**
- **Axe 2 : maîtriser le développement urbain.**
- **Axe 3 : accompagner le développement économique.**
- **Axe 4 : protéger et valoriser le territoire communal.**

Des modalités particulières de mise en œuvre



DES ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT COMPATIBLES AVEC LES ORIENTATIONS DU SCHÉMA DIRECTEUR

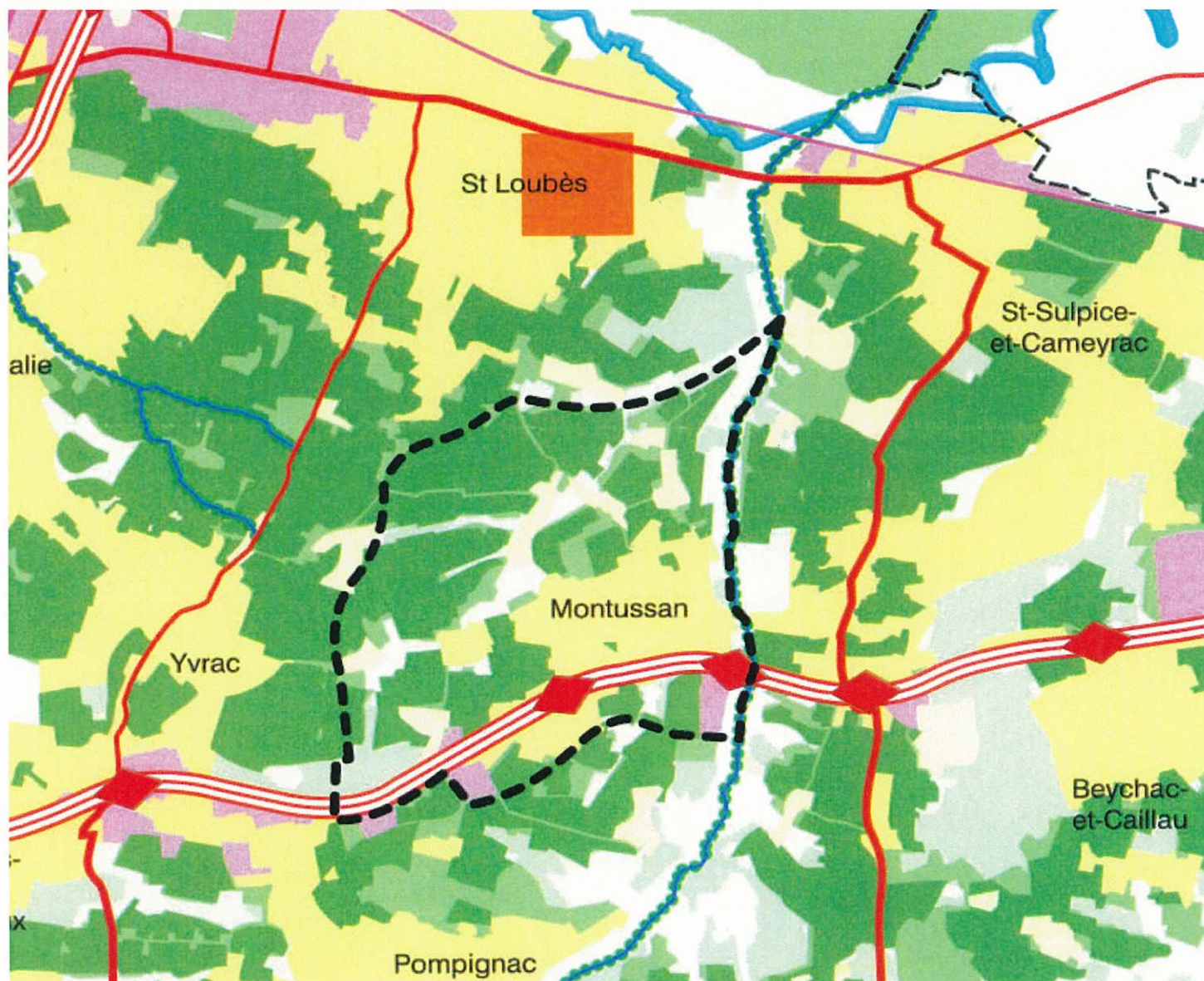
- Les grands objectifs d'aménagement et de développement durable de la municipalité s'inscrivent dans le cadre des **orientations fixées par le Schéma Directeur de l'aire métropolitaine bordelaise** approuvé le 26 septembre 2001 avec lesquelles ils doivent être compatibles :
 - Une **urbanisation « multifonctionnelle »** (à vocation principale d'habitat) uniquement autorisée 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** au Sud de la RN 89 aux deux entrées de la commune.
 - La protection de la moitié Nord-Ouest du territoire communal 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** ».

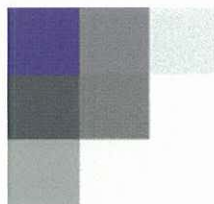


D. NOËL
architecture & urbanisme

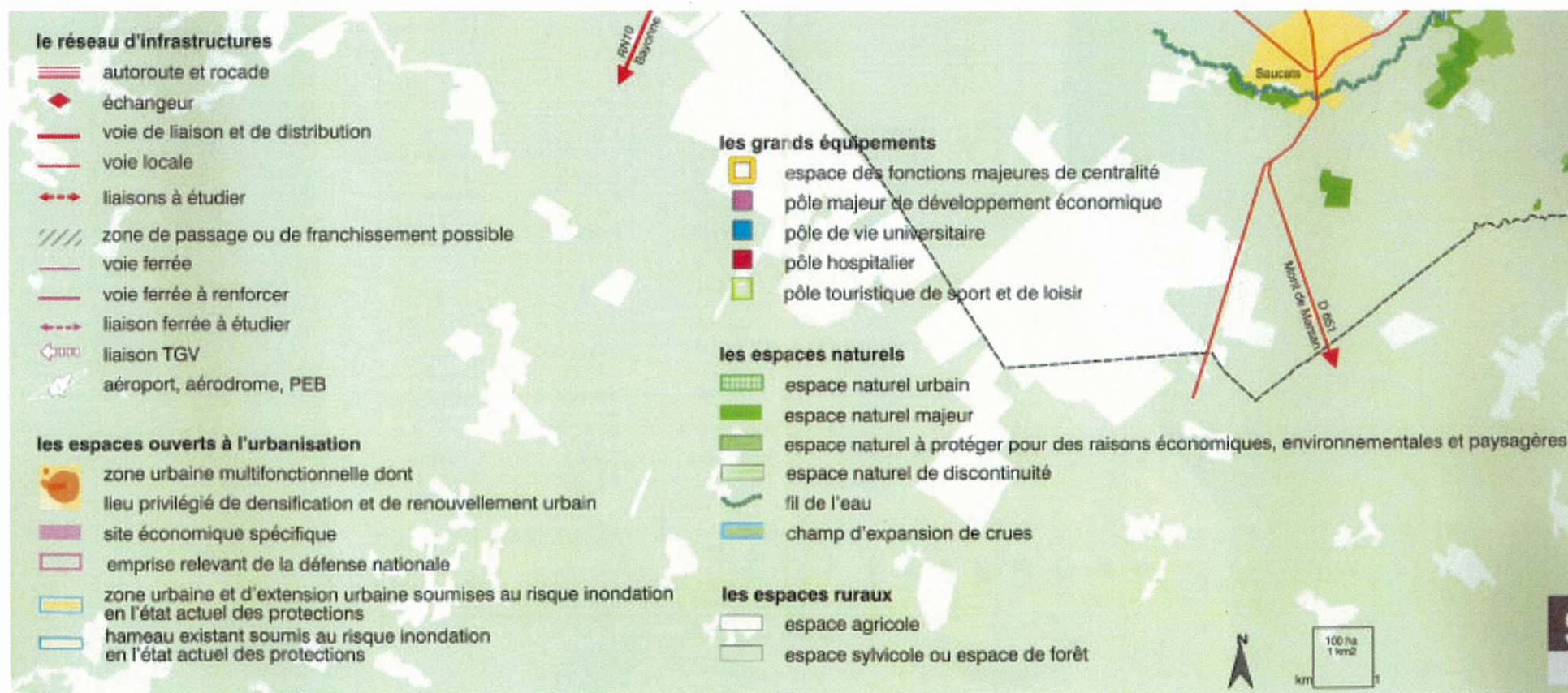
le Schéma Directeur de l'aire métropolitaine bordelaise

*Carte de destination
générale des sols (extrait)*





Légende du schéma directeur



Les grandes orientations du P.A.D.D.

MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

- Les principes :

→ Après des décennies de croissance, la commune entend stabiliser son développement et ne souhaite pas poursuivre une extension soutenue de l'urbanisation de son territoire. En particulier elle ne veut plus de grands lotissements.

- La population de Montussan étant de 2529 habitants (source INSEE 2004), celle-ci, compte tenu des possibilités d'urbanisation futures de la commune devrait atteindre entre 2 800 et 2 900 habitants d'ici à 2020, situant 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 développement de l'urbanisation respectera l'esprit du Schéma Directeur de l'agglomération de Bordeaux, notamment en matière de protection du patrimoine viticole (secteurs sanctuarisés) et des espaces naturels.

→ Mais la commune entend également exploiter les capacités d'urbanisation que celui-ci autorise, et qui apparaissent somme toute très limitées en ce qui concerne l'habitat ou l'implantation de nouveaux équipements indispensables à la qualité de vie de ses habitants.

→ 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.

→ Enfin, elle prend acte de la contrainte que continue à faire peser l'existence de la bande d'étude de part et d'autre de la RN 89 sur la maîtrise de l'urbanisation et le développement économique de ce secteur.

Les grandes orientations du P.A.D.D.



MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

- Les axes du développement :

→ Les **capacités d'urbanisation** autorisées par le Schéma Directeur apparaissent somme toute **très limitées**.

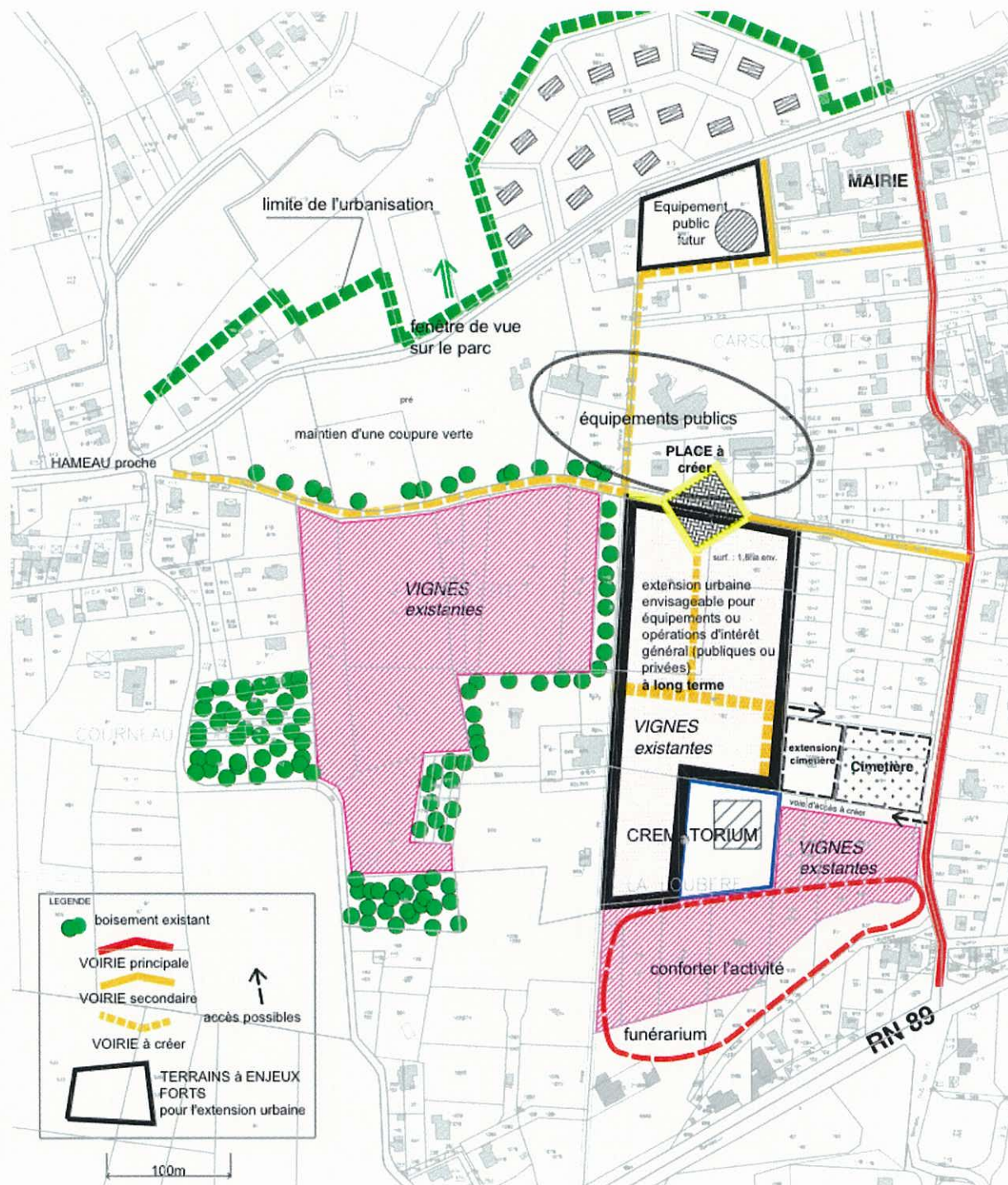
→ Même si la commune a affiché sa ferme volonté de freiner le très fort développement urbain qu'elle a connu dans les décennies passées, elle n'entend pas renoncer à tout développement qualitatif. Elle envisage donc **deux axes principaux de développement** :

- *Vers la RN 89, par extension du bourg actuel et le prolongement naturel des équipements existants. Celle-ci englobe des équipements existants (cimetière, crématorium et funérarium) ou en cours (extension du cimetière). Ce développement accompagnera la valorisation de l'entrée de bourg par l'avenue de Verdun, déjà fortement urbanisée.*
- *Vers le Sud-Ouest sur certaines parcelles agricoles immédiatement au Sud du pôle des équipements municipaux, afin d'accueillir de nouveaux équipements ou d'opérations publiques ou privées d'intérêt général. Ce secteur à enjeux se situe hors de l'enveloppe de la zone urbaine prévue par le Schéma Directeur et empiète sur un espace naturel majeur, aussi s'agit-il pour la municipalité d'un **secteur d'urbanisation à long terme** (voir carte ci-après).*

→ Il lui reste également, la possibilité de **combler les vides de son tissu urbain** existant avec quelques possibilités au Sud de la zone urbanisée à La Chaise et au Nord-Est, à Orton.



Principes d'extension de l'urbanisation au Sud-Ouest, secteur de La Loubère



Les grandes orientations du P.A.D.D.



MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

- Une politique de logements plus diversifiée :

→ Pour les années à venir, la municipalité entend conduire une politique plus diversifiée en matière d'offre de logements tant dans la forme que dans le statut :

- *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 aidée***
- *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.*

Les grandes orientations du P.A.D.D.



MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

- L'accompagnement par des équipements nouveaux :

- En fonction de l'évolution de la population, tant en nombre qu'en structure (âge notamment) la municipalité mettra en œuvre les équipements publics indispensables à la satisfaction des besoins et pour assurer une vie locale harmonieuse à l'ensemble de ses administrés.
- En ce sens, elle souhaite notamment diversifier son parc d'équipements socio-culturels au bénéfice de la population locale et des associations. C'est ainsi qu'une **nouvelle salle polyvalente** à l'Ouest de l'église a été prévue, de même que la réhabilitation de la salle polyvalente actuelle. Pour ce faire, une voirie de desserte a été réalisée pour éviter un débouché direct sur la route d'Yvrac.
- Par ailleurs, **l'acquisition d'anciennes dépendances du château de Lamothe** (emplacement réservé) constitue une réserve foncière importante en centre bourg et permettra d'offrir de nouveaux locaux aux associations.
- D'une manière plus large, après avoir accueilli un funérarium, la commune a accepté l'implantation d'un Crématorium qui manquait sur le territoire de la CUB (rive droite) **dans une zone à l'Ouest du bourg qui aura vocation à recevoir d'autres équipements collectifs.**
- **L'extension** en cours du cimetière concerne le même secteur.

Les grandes orientations du P.A.D.D.



MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

- **L'accompagnement par des équipements nouveaux :**
 - Enfin, l'accroissement des surfaces imperméabilisées engendrée par l'urbanisation passée impose une politique de maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales. Dans ce cadre, la commune a prévu la réalisation de trois **bassins d'orage** sur les différents ruisseau communaux :
 - 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

Les grandes orientations du P.A.D.D.



ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

- Une politique raisonnée assez fortement contrainte :
 - 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, 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.
 - 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 : poursuite de l'aménagement des espaces publics, renforcement des équipements.
 - En donnant, dans les opérations nouvelles relativement proches du centre-bourg la possibilité d'implanter des commerces (La Chaise).

Les grandes orientations du P.A.D.D.

PROTECTION ET VALORISATION DU TERRITOIRE COMMUNAL

- **Maintenir le statut de "commune verte" :**

- La municipalité entend « **capitaliser** » **les atouts communaux** en maintenant l'environnement viticole et paysager, qui, plus que la zone bâtie, constitue la véritable identité de la commune.

- Il s'agit, donc, de conforter et d'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. Cela passe tout particulièrement par :

- La volonté de la **maîtrise paysagère au Nord du bourg**, autour du château de Lamothe, secteur paysager intéressant faisant la transition entre bâti et espace rural. Celle-ci est déjà largement engagée grâce à l'aménagement du parc de Gourrège, mais doit se poursuivre à l'Est de celui-ci. Dans ce but, une zone non constructible a été délimitée en contrebas du château.
- La poursuite d'une politique active de protection/restauration des abords du **ruisseau de la Fontaine** au cœur de la zone agglomérée. Cela se matérialise notamment par l'instauration d'une zone N (naturelle non constructible) de part et d'autre du ruisseau
- La maîtrise, déjà évoquée, des risques de submersion temporaire lors des fortes pluies dans certains quartiers par la poursuite de l'aménagement de bassins d'orages.

Les grandes orientations du P.A.D.D.

PROTECTION ET VALORISATION DU TERRITOIRE COMMUNAL

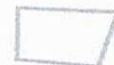
- **Maintenir le statut de "commune verte" :**

→ Enfin la municipalité a la volonté de **protéger et valoriser l'agriculture**, représentée principalement sur la commune par les zones viticoles qui couvrent près des deux tiers du territoire communal :

- *Sur la base du travail d'identification, réalisé pour le Schéma Directeur de l'aire métropolitaine de Bordeaux, des « espaces naturels majeurs » présentant une haute valeur patrimoniale au sein de l'aire AOC et qu'il faut préserver au mieux de l'urbanisation. Quoiqu'il en soit, certaines zones de cette nature, enclavées dans le tissu urbain et de trop petite taille pour une exploitation moderne (à Orton et La Chaise) ont vu leur vocation évoluer vers l'urbanisation à plus ou moins long terme.*
- *À l'inverse, la commune a décidé le maintien en zone agricole de secteurs voués à l'urbanisation dans le Schéma Directeur (notamment de part et d'autre de la RN 89), car trop isolés ou trop exposés aux nuisances.*

CARTE du P.A.D.D

légende

-  principaux secteurs urbanisation dense
-  principaux secteurs d'urbanisation diffuse
-  principal secteur diffus d'activité
-  principaux secteurs de la viticulture
parcelles construites, décurées
-  principaux secteurs naturels
-  secteur à réhabiliter
-  RN89 à élargir
-  axe majeur à aménager
-  accès principal
-  bassin d'orage
-  projets à cours et/ou moyens termes
-  accroches urbaines envisageables
-  extension existante au POS à étudier dans les orientations d'aménagement
-  secteur à enjeux forts d'extension urbaine
-  secteur à enjeux forts d'extension de l'activité prévu au S.D.A.U.

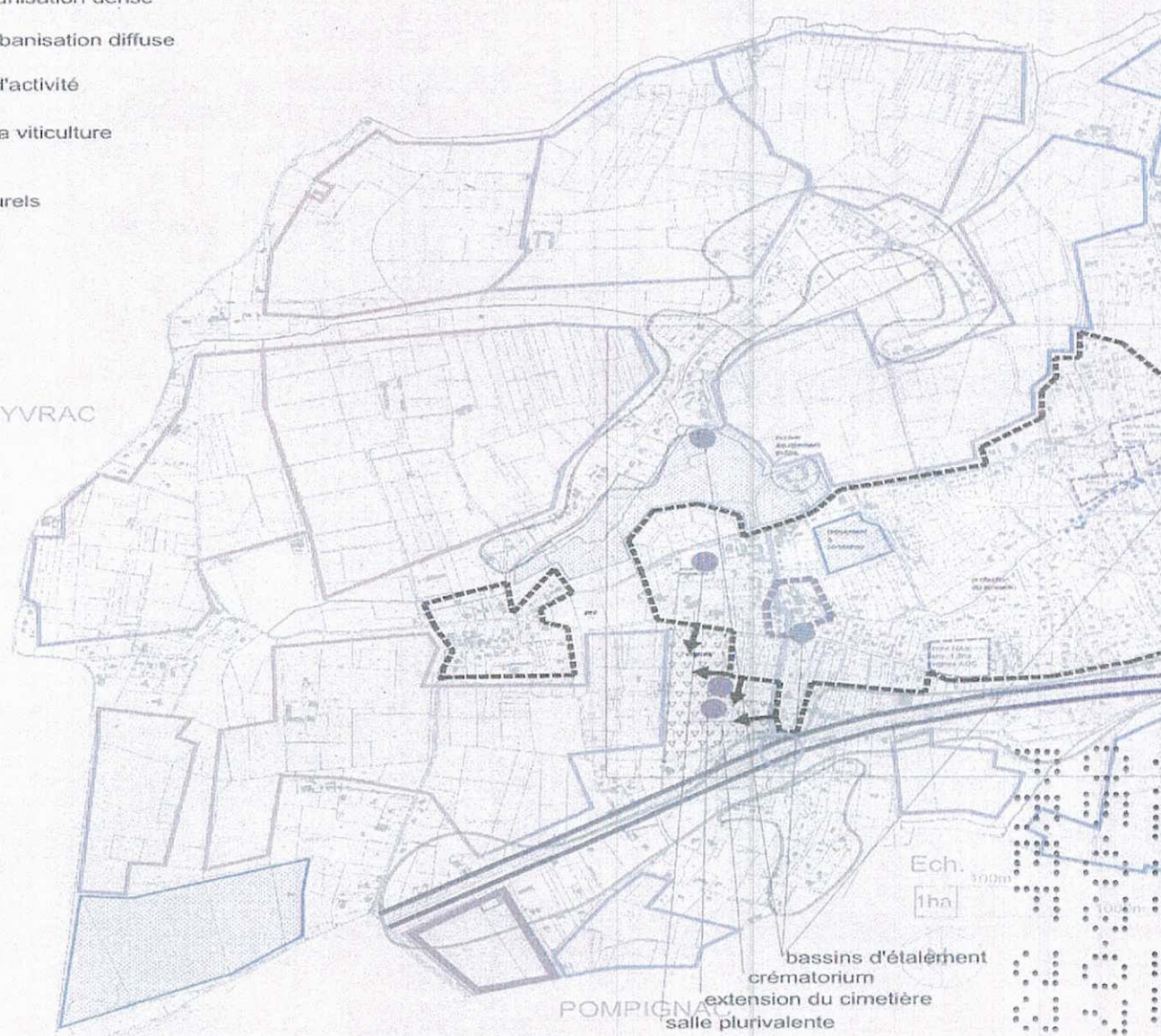
YVRAC

SI LOUBES

POMPIGNAC

Ech. 1ha
300m
100m

bassins d'épandage
crématorium
extension du cimetière
salle polyvalente





D. NOËL
architecture & urbanisme

En conclusion

Au final, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable retenu par la municipalité de Montussan a été établi dans le souci de mixité urbaine.

Il propose un aménagement structuré et respectueux de la configuration géographique, au service des grands équilibres de la commune.

