

Elaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME



Dossier approuvé

>> Pièce 1 : Rapport de présentation - Tome a

- . Diagnostic territorial
- . Présentation et justifications des choix du projet et des dispositions du PLU

Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	20/10/2020	22/11/2024	18/05/2026
<i>Le Maire</i>			

Rapport de présentation - tome a

SOMMAIRE

1. CADRAGE DU CONTEXTE TERRITORIAL ET DE L'ELABORATION DU PLU	1
1.1. Le contexte territorial et les intercommunalités	1
1.2. Les objectifs de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme	5
2. DIAGNOSTIC AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-4 DU CODE DE L'URBANISME	6
2.1. Tendances et structures démographiques.....	6
2.2. Evolution et caractéristiques de l'habitat	12
2.3. L'emploi et les activités économiques	22
2.4. Les équipements et services	47
2.5. Les déplacements et infrastructures.....	51
2.6. Le paysage et le patrimoine naturel et urbain.....	69
2.7. Synthèse du diagnostic, formulation des premiers enjeux.....	89
2.8. La consommation passée des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).....	90
2.9. Bilan des capacités identifiées avant élaboration du PLU	94
2.10. Prévisions démographiques et économiques et besoins répertoriés en matière d'aménagement, d'équilibre social de l'habitat, d'activités, de commerces, de transports, d'équipements et de services	98
3. PRESENTATION ET EXPLICATION DES CHOIX DU PROJET ET DES TRADUCTIONS DANS LES PIECES REGLEMENTAIRES ET D'ORIENTATIONS DU PLU	105
3.1. Présentation et explication du parti d'aménagement et du PADD.....	105
3.2. Présentation et justification des zones de règlement du PLU, de leurs délimitations et leurs dispositions.....	116
3.3. Présentation et justification des autres dispositions règlementaires du PLU	133
3.4. Présentation et justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation .	142
3.5. Les potentiels urbanisables du PLU et la mise en œuvre des objectifs de modération des consommations d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain	145

1. Cadrage du contexte territorial et de l'élaboration du PLU

1.1. Le contexte territorial et les intercommunalités

Soussans est une commune située au Nord-Ouest du département de la Gironde. Localisée au cœur du vignoble bordelais et influencée par la proximité de la Métropole Bordelaise, la Commune de Soussans bénéficie d'une attractivité importante.

Elle s'étend sur une superficie d'environ 1 546 hectares.



Les communes limitrophes de Soussans sont :

- Margaux,
- Arcins,
- Avensan,
- Cantenac,
- Moulis-Médoc.

La Commune de Soussans fait partie des périmètres intercommunaux suivantes :

- **la Communauté de Communes de Médoc-Estuaire**, composée de 10 Communes.

La CdC n'a pas la compétence en matière d'urbanisme et PLU, celle-ci demeurant une compétence des communes membres.



- le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise,

Le périmètre du SCOT comprend les EPCI suivants : Bordeaux Métropole, CdC Médoc-Estuaire, CdC Rives de la Laurence, CdC Jalle-Eau-Bourde, CdC du Créonnais, CdC de Montesquieu, CdC des Coteaux Bordelais et CdC des Portes de l'Entre-Deux-Mers.

L'objectif du SCOT est de définir une planification stratégique à long terme (environ 20 ans) et de servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles à appliquer à échelle infra communautaire.

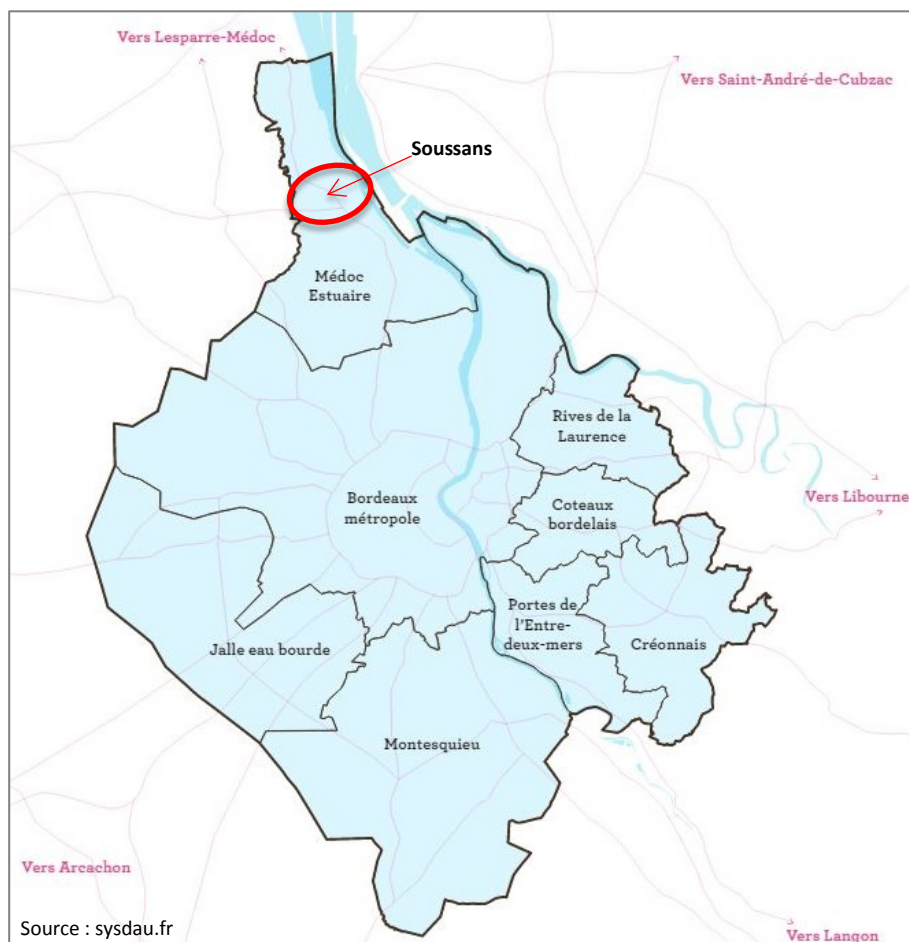
Le SCOT en vigueur a été approuvé initialement le 13 février 2014.

Par délibération du 04 Février 2022, le Syndicat Mixte du SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise (SYSDAU) a engagé une importante modification du SCOT, afin notamment d'intégrer les dispositions de la Loi Climat et Résilience et autres textes législatifs récents.

Cette procédure a abouti à l'approbation par le SYSDAU le 11 décembre 2025 du "SCOT bioclimatique". Les orientations et objectifs du SCOT renouvelé se structurent autour des trois grandes ambitions suivantes :

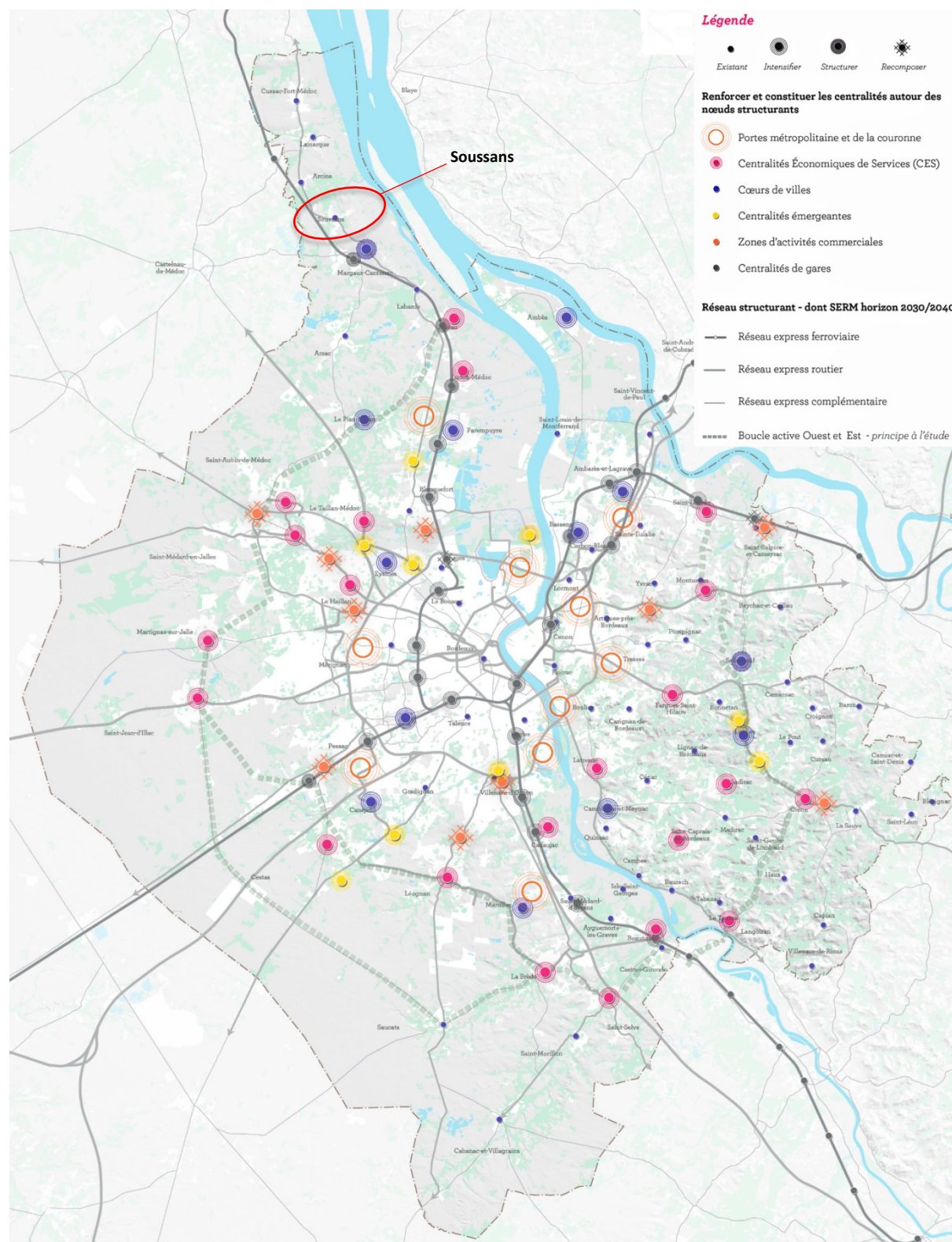
- > *Accompagner l'attractivité métropolitaine bordelaise par un développement adapté aux ressources et à la prise en compte des risques*
- > *Organiser une aire métropolitaine autour de nouveaux équilibres territoriaux et de coopérations étroites entre territoires voisins*
- > *Garantir une aire métropolitaine bien à vivre*

Le PLU approuvé et le présent rapport, actualisé suite à l'arrêt du projet de PLU et à l'approbation du SCOT, tient compte de ces orientations et de leurs déclinaisons.



La commune de Soussans est identifié comme "lieu de vie" au sein de l'espace périphérique nord (territoire médocain) du cœur d'agglomération, sans toutefois être intégrés dans les "centralités" et "lieux préférentiels de développements" ... ces rôle étant, sur le territoire de la CdC de Médoc Estuaire, principalement dévolu aux communes du Pian médoc, de Ludon-Médoc et de Macau ("centralités économiques de services "CES").

Carte des centralités au regard des réseaux de transports collectifs – (extrait D2O du SCOT)

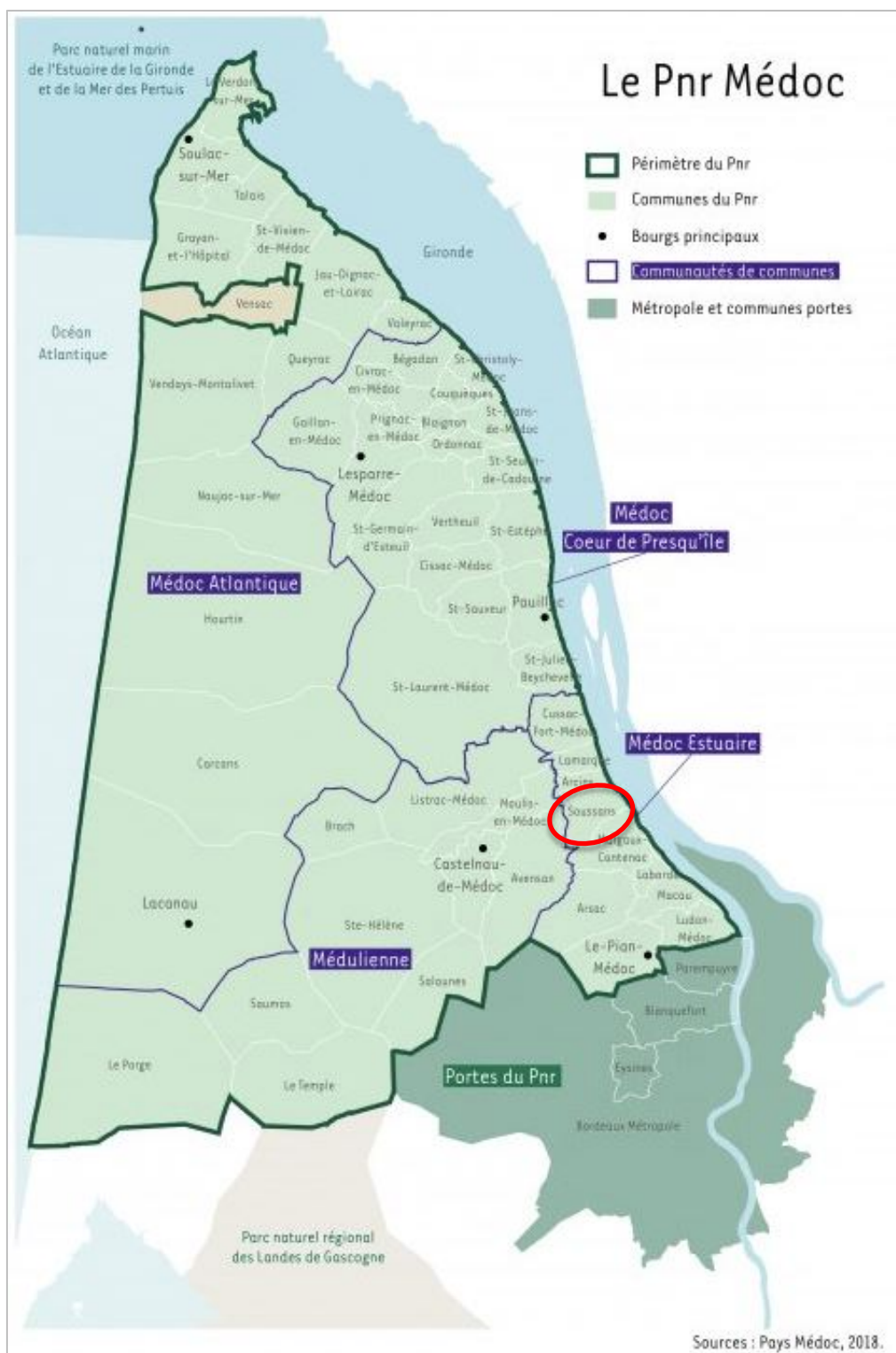


- le Parc Naturel Régional Médoc (PNr)

Son périmètre comprend 51 Communes du Médoc, regroupées au sein des intercommunalités suivantes : CdC Médoc-Estuaire, CdC Médoc Atlantique, CdC Médulienne et CdC Médoc Cœur de Presqu'île.

L'objectif du PNR est de valoriser les richesses environnementales et le patrimoine médocain, à travers une charte qui décline plusieurs mesures à mettre en œuvre dans les politiques sectorielles des communes membres.

La charte du PNR 2019-2034 a été approuvée en Juin 2019.



1.2. Les objectifs de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

La commune de SOUSSANS a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du Conseil Municipal du 20 Octobre 2020.

Les objectifs poursuivis sont les suivants :

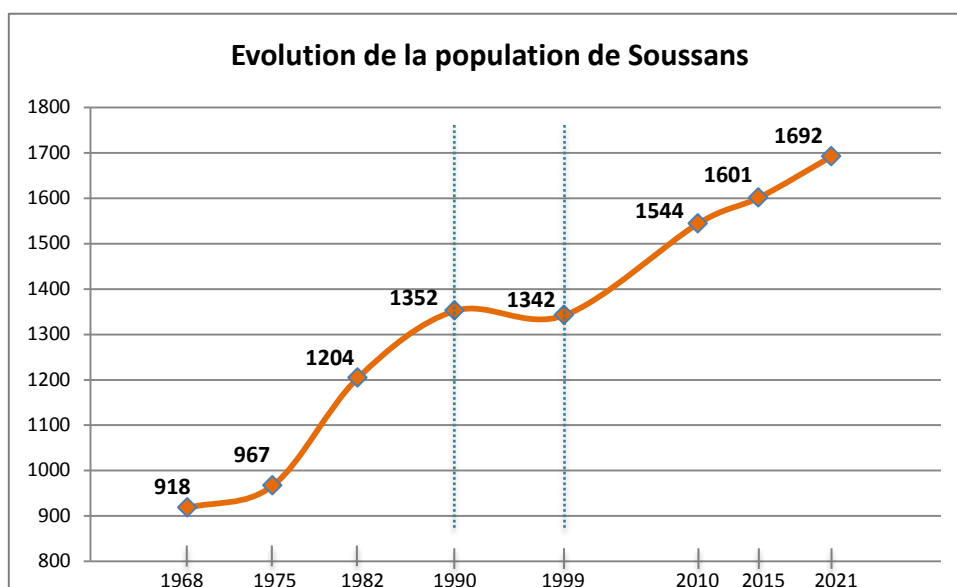
- > Favoriser la transition écologique ;
- > Retrouver une maîtrise foncière de la commune pour assurer son développement ;
- > Dynamiser et mettre en valeur le Bourg ;
- > Protéger et valoriser le patrimoine bâti et non bâti ;
- > Assurer un équilibre entre les diverses activités de la commune : viticulture, commerce, artisanat ;
- > Prendre en compte les problématiques liées à l'environnement et au développement durable au regard des enjeux et perspectives des lois Grenelle 1 et 2 ;
- > Organiser l'espace communal afin de créer des lieux de vie et de qualité pour toutes les tranches d'âges de la population ;
- > Maintenir un développement harmonieux et un habitat de qualité dans les hameaux ;
- > Permettre une évolution contrôlée de la population tout en dotant la commune d'équipement adapté ;
- > Protéger les espaces naturels ;
- > Reconnecter les quartiers avec le cœur du village.

2. Diagnostic au titre de l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme

2.1. Tendances et structures démographiques

2.1.1. Evolution de la population

a) Echelle communale



Source : Insee, Série historique des résultats de recensement, dossier complet paru le 27-06-2024

Au 1^{er} janvier 2021, Soussans comptabilise 1 692 habitants.

Sur la période longue 1968-2021 (54 ans), la population communale a augmenté de **+ 774 habitants**, soit une **moenne de 14 habitants par an**.

Entre 1968 et 2021, on observe 3 périodes distinctes d'évolution démographique :

- 1968-1990 : + 434 habitants en 23 ans, soit une moyenne de 19 habitants supplémentaires par an,
- 1990-1999 : - 10 habitants en 10 ans, soit une moyenne de -1 habitant par an,
- 1999-2021 : une reprise de l'augmentation de la population avec + 350 habitants en 23 ans, soit une moyenne de 15 habitants supplémentaires par an.

On observe ainsi que sur la période la plus récente (2015-2021), la croissance annuelle de population (environ 0,9%) sur Soussans est supérieure à celle observée sur le temps long (1968-2021), traduisant l'attractivité croissante de la Commune.

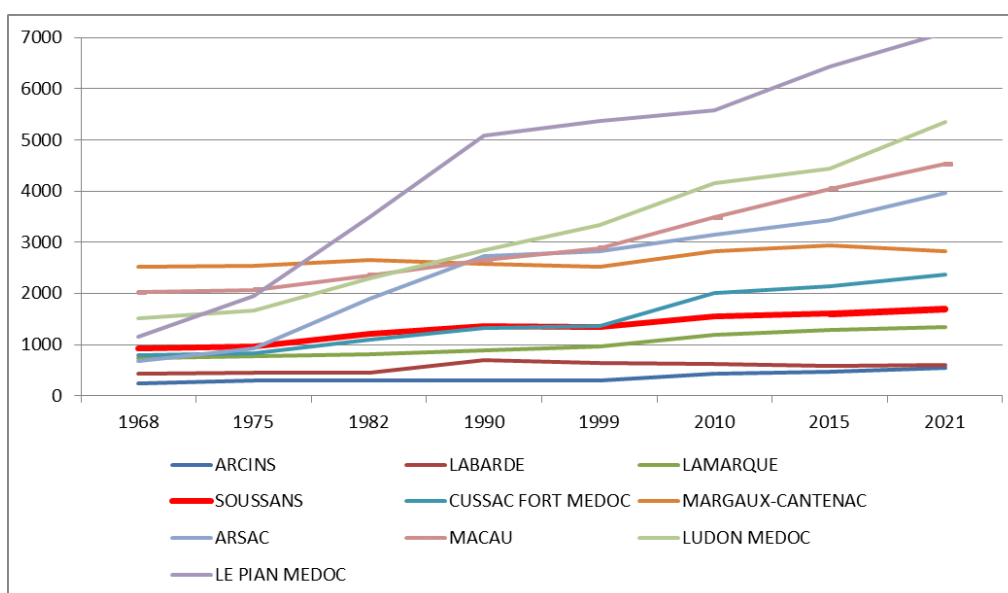
b) Echelle intercommunale

A l'échelle intercommunale, on note également une **croissance de la population**, avec + 30.328 habitants entre 1968 et 2021, soit une moyenne de + 358 habitants par an.

POP T1 - Population en historique depuis 1968								
	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015	2021
Population	10 999	12 444	16 559	20 438	21 515	24 971	27 374	30 328
Densité moyenne (hab/km²)	63,0	71,3	94,8	117,1	123,2	143,0	156,8	173,7

(*) 1967 et 1974 pour les DOM
 Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2024.
 Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2010 au RP2021 exploitations principales.

Le poids de la population de Soussans au sein de la CdC a diminué entre 1968 et 2021, passant de 8,3% en 1968, à 5,6% en 2021.



Source : Insee, Série historique des résultats de recensement, dossier complet paru le 27-06-2024

2.1.2. Les facteurs d'évolution de la population

a) Echelle communale

Indicateurs démographiques	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015	2015 à 2021
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,7	3,2	1,5	-0,1	1,3	0,7	0,9
<i>due au solde naturel en %</i>	-0,0	0,2	0,3	0,5	0,7	0,6	0,6
<i>due au solde apparent des entrées sorties en %</i>	0,8	3,0	1,2	-0,6	0,6	0,1	0,3
Taux de natalité (‰)	15,6	13,4	12,1	12,1	14,3	12,9	13,1
Taux de mortalité (‰)	16,0	11,5	9,3	6,9	7,0	6,9	7,2

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2024.
Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2010 au RP2021 exploitations principales - État civil.

Les évolutions démographiques observées sur Soussans s'expliquent par :

- **le solde naturel** : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès. Celui-ci est **positif entre 1975 et 2021**, même s'il demeure relativement faible (< à 1).
- **le solde migratoire** : différence entre le nombre de personnes qui sont entrées et le nombre de personnes qui sont sorties du territoire communal. Il varie fortement selon les périodes. Lorsque celui-ci est positif, il "booste" les évolutions démographiques observées.

b) Echelle intercommunale

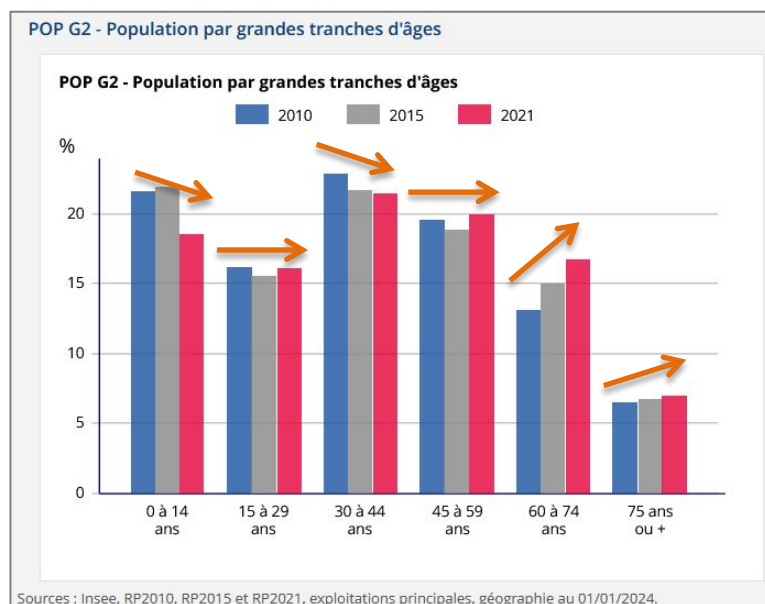
Indicateurs démographiques	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015	2015 à 2021
Variation annuelle moyenne de la population en %	1,8	4,1	2,7	0,6	1,4	1,9	1,7
<i>due au solde naturel en %</i>	0,4	0,5	0,5	0,4	0,6	0,7	0,6
<i>due au solde apparent des entrées sorties en %</i>	1,4	3,7	2,2	0,2	0,8	1,1	1,1
Taux de natalité (‰)	15,6	14,6	12,9	11,5	12,5	14,0	12,0
Taux de mortalité (‰)	12,0	10,0	8,2	7,7	6,8	6,7	6,1

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2024.
Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2010 au RP2021 exploitations principales - État civil.

A l'échelle intercommunale, on note des soldes naturels et migratoires toujours positifs et supérieurs aux taux constatés sur Soussans.

L'attractivité résidentielle de la Communauté de communes Médoc Estuaire, qui se perçoit via les taux de soldes migratoires enregistrés, peut notamment s'expliquer par une **situation privilégiée** à proximité de la métropole bordelaise (45 minutes en voiture), de l'estuaire de la Gironde, mais aussi à 40 min du littoral.

2.1.3. Structure de la population



Âge	2010	%	2015	%	2021	%
Ensemble	1 544	100,0	1 601	100,0	1 692	100,0
0 à 14 ans	333	21,6	351	21,9	315	18,6
15 à 29 ans	250	16,2	250	15,6	272	16,1
30 à 44 ans	354	22,9	348	21,7	364	21,5
45 à 59 ans	302	19,6	303	18,9	339	20,0
60 à 74 ans	203	13,1	241	15,0	284	16,8
75 ans ou plus	102	6,6	108	6,8	118	7,0

En 2021, la répartition de la population de Soussans par tranches d'âge met en avant le profil démographique suivant :

- **les plus jeunes (moins de 14 ans)** représentent près de **19%** de la population, une **part en diminution** (-3 point entre 2010 et 2021). Cette proportion est inférieure à celle à l'échelle de la CdC (21%) et supérieure à la moyenne départementale (16,7 %),
- **les étudiants/ jeunes actifs (15-29 ans)** représentent environ **16%** de la population. On note une représentativité assez stable de cette tranche d'âge ces 10 dernières années. Cette part reste néanmoins supérieure à celle de la CdC (13,6%) mais inférieure à celle enregistrée sur le département (18,7%),
- **les actifs d'âge « intermédiaires » (30-59 ans)** constituent la **classe d'âge la plus représentée** avec **41,5%** de la population. On constate une baisse de la représentativité de cette tranche d'âge ces 10 dernières années (- 1 point). Cette proportion se situe entre celles observées à l'échelle de la CdC (42,9%) et à l'échelle du département (39,2%),
- **les plus de 60 ans** représentent **23,8%** de la population. C'est une proportion légèrement supérieure à celle observée sur la CdC (22,5%) et inférieure à la moyenne départementale (25,4%).

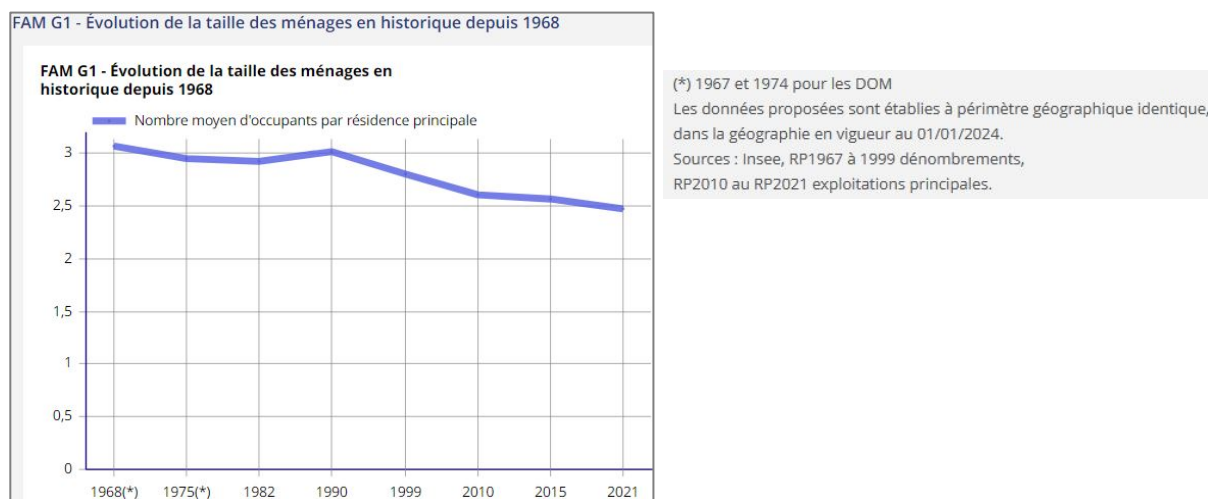
L'évolution récente de la représentativité des grandes classes d'âges de la population de Soussans révèle une tendance au vieillissement de la population communale, avec :

- une population des plus de 60 ans la plus représentée au sein de la population, et dont la part a augmenté de 4 points entre 2010 et 2021, passant de 19,7 % à 23,8 %,
- un indice de vieillissement de 72 sur Soussans en 2021, alors qu'il était de 54 en 2010 (source observatoire des territoires).

Pour rappel, l'indice de vieillissement est le rapport de la population des 65 ans et plus sur celle des moins de 20 ans. Un indice autour de 100 indique que les 65 ans et plus et les moins de 20 ans sont présents dans à peu près les mêmes proportions sur le territoire ; plus l'indice est faible plus le rapport est favorable aux jeunes, plus il est élevé plus il est favorable aux personnes âgées.

La question du vieillissement de la population constaté sur Soussans interroge sur les moyens à mettre en œuvre pour favoriser le renouvellement de la population.

2.1.4. Taille moyenne des ménages



La taille des ménages sur Soussans diminue progressivement depuis 1990 et atteint en 2021 : 2,48 personnes par ménage.

Cette taille des ménages est similaire à celle observée à l'échelle de la CdC (2,49), mais est supérieure à celle observée sur le département (2,10 personnes par ménage).

La diminution de la taille des ménages n'est pas particulière à Soussans, mais se retrouve à l'échelle nationale et s'explique notamment par : la décohabitation des jeunes (étudiants, ...), l'éclatement de la structure familiale (séparation des couples, ...), le vieillissement continu de la population (et le veuvage associé). Il est important de noter que la baisse de la taille des ménages, même limitée, a un impact important sur l'évolution du parc de logements. En effet, sans prendre en compte la baisse de la taille des ménages, à population constante, le besoin en nombre de résidences principales nécessaires pour loger la population augmente.

Sur Soussans, 527 ménages sont dénombrés en 2021 sur Soussans, dont la composition est la suivante :

- 243 ménages composés de couple sans enfants (environ 46,1%),
- 240 ménages composés de couple avec enfants (environ 45,5%),
- 44 familles monoparentales (environ 8,4%).

Synthèse des tendances et structures démographiques

- 1 692 habitants en 2021
- Un rythme annuel de croissance démographique de près de 1% sur la dernière période INSEE (2015-2021), soit environ 15 habitants supplémentaires par an
- Une croissance portée par un solde naturel positif (même s'il reste faible, <1) et un solde migratoire positif mais très variable d'une période à l'autre
- Un vieillissement constaté de la population, avec une représentation des plus de 60 ans qui augmente au sein de la population et un indice de vieillissement de 72 en 2021
- Une taille des ménages qui diminue progressivement et s'établit à 2,48 personnes par ménage en 2021

2.2. Evolution et caractéristiques de l'habitat

De manière globale, la croissance démographique et le processus de desserrement des ménages sont des phénomènes conjoints qui ont des répercussions sur les besoins en logements et la composition du parc immobilier.

La Commune de Soussans n'échappe pas à cette réalité. Sur cette commune rurale, des enjeux en matière d'urbanisation se dessinent face aux modifications qu'elle peut apporter sur la structure du parc de logements, les formes urbaines et les paysages associés.

2.2.1. Le parc de logements

a) Composition du parc de logements

En 2021, la commune de Soussans compte **756 logements**, répartis de la façon suivante :

- **681 résidences principales, soit environ 90 % du parc de logements,**
- 17 résidences secondaires, soit environ 2,5 % du parc de logements,
- 57 logements vacants, soit environ 7,5% du parc de logements.

LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

Catégorie de logement	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015	2021
Ensemble	381	445	499	524	532	642	692	756
Résidences principales	294	328	402	442	471	589	624	681
Résidences secondaires et logements occasionnels	53	72	48	27	19	17	17	17
Logements vacants	34	45	49	55	42	36	51	57

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2024.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2010 au RP2021 exploitations principales.

Ce parc est en croissance de 114 logements sur la dernière décennie (2010-2021), soit environ 10 logements supplémentaire par an. Sur la période la plus récente (2015-2021), le rythme s'accélère légèrement avec 10 à 11 logements supplémentaires par an.

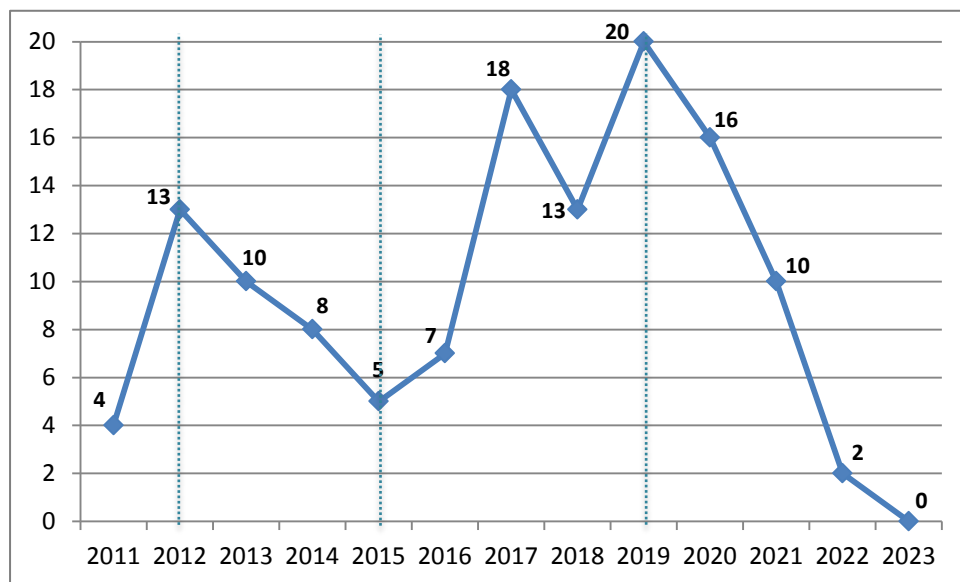
Les évolutions ne sont pas les mêmes selon la catégorie des logements :

- résidences principales : c'est la catégorie qui enregistre la plus forte hausse. Leur nombre a doublé en 50 ans et, sur la période la plus récente (2015-2021), on enregistre + 57 logements, soit 9 à 10 logements supplémentaires par an,
- résidences secondaires : leur nombre a tout d'abord fortement augmenté entre 1968 et 1975. Depuis, on observe une baisse progressive pour s'établir à 17 résidences secondaires depuis 2010.
- logements vacants : leur nombre a fluctué depuis 1968 mais il ne cesse d'augmenter depuis 1999, pour atteindre en 2021 le nombre le plus élevé : 57 logements vacants.

b) Evolution du parc de logements et dynamiques de la construction neuve⁽¹⁾

Entre 2011 et 2023 (pas de temps de 13 ans), 126 logements ont été autorisés sur la Commune de Soussans, ce qui correspond à **un rythme annuel moyen d'environ 9 à 10 logements par an**.

Nombre de logements autorisés entre 2011 et 2023



Source : Sit@del2

On voit apparaître différentes périodes :

- 2013-2016 : diminution du nombre de logements autorisés (environ 9 logements par an),
- 2017-2020 : augmentation du nombre de logements autorisés (environ 13 logements par an).
Il est à noter la caducité du POS en mars 2017, qui a ouvert de nouvelles possibilités constructibles du fait de l'instruction via le prisme RNU.
- 2021-2023 : baisse du nombre de logements autorisés (environ 3 logements par an).
Il est à noter la période COVID, qui a largement freiné voire stoppé les demandes et les instructions durant plusieurs mois.

Concernant la typologie des constructions neuves, on constate la **prédominance de la maison individuelle**. Sur les 126 logements autorisés entre 2011 et 2023, la typologie est la suivante :

- 119 logements individuels, soit environ **94 % des logements commencés**,
- 7 logements collectifs, soit 6% des logements commencés.

⁽¹⁾ Les données sur la construction neuve sont issues de Sit@del2, qui proviennent des formulaires de demandes d'autorisation d'urbanisme

c) Typologie des résidences principales

- **Le statut d'occupation**

En 2021, la majorité des habitants de Soussans est **propriétaire de son logement principal (81%)** et **les locataires représentent près de 16%** des occupants de résidences principales. Les 3% restants sont identifiés comme des occupants logés gratuitement².

LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

Statut d'occupation	2010		2015		2021			
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)
Ensemble	589	100,0	624	100,0	681	100,0	1 692	16,2
Propriétaire	462	78,4	499	79,9	554	81,3	1 427	18,6
Locataire	104	17,7	98	15,6	106	15,6	232	5,0
<i>dont d'un logement HLM loué vide</i>	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	
Logé gratuitement	23	3,9	28	4,4	21	3,1	33	10,4

Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.

- **Les types de logements**

L'analyse des résidences principales sur Soussans fait ressortir la **monospécificité du parc** avec une **quasi-exclusivité de la maison individuelle**. Elle représente **près de 97%** du parc de logements des résidences principales en 2021, **un taux en hausse depuis 2010**.

Concernant les logements collectifs, 18 appartements sont enregistrés en 2021.

LOG T2 - Catégories et types de logements

Catégorie ou type de logement	2010	%	2015	%	2021	%
<i>Maisons</i>	614	95,6	661	95,5	731	96,8
<i>Appartements</i>	24	3,7	22	3,1	18	2,3

Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024 .

A l'échelle de la Communauté de communes de Médoc Estuaire, le parc immobilier est également majoritairement composé de maisons individuelles (93% en 2021).

Néanmoins, **une offre plus diversifiée** avec la production de logements collectifs, **tend à émerger** avec 250 logements autorisés en collectif entre 2017 et 2020 (antérieur COVID) contre 46 logements autorisés en collectif entre 2011 et 2016.

² "le statut de logé gratuitement s'applique aux ménages qui ne sont pas propriétaires de leur logement et qui ne paient pas de loyer. Ils peuvent néanmoins payer des charges. Il s'agit par exemple de personnes logées par leur employeur ou par un membre de leur famille à titre gracieux" Source : définition INSEE

- **La taille des logements**

En 2021, **environ 82 % des logements sur la commune de Soussans comptent 4 pièces et plus**, ce qui s'explique par la présence presque exclusive de maisons individuelles et du profil familial de la population (54% des ménages sont des couples avec enfants ou des familles mono parentales).

Nombre de pièces	2010	%	2015	%	2021	%
Ensemble	9 628	100,0	10 720	100,0	12 090	100,0
1 pièce	119	1,2	107	1,0	82	0,7
2 pièces	359	3,7	422	3,9	509	4,2
3 pièces	1 295	13,4	1 448	13,5	1 618	13,4
4 pièces	2 977	30,9	3 475	32,4	3 961	32,8
5 pièces ou plus	4 879	50,7	5 268	49,1	5 920	49,0

Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.

2.2.2. Le parc social³

La Commune de Soussans n'entre pas dans le champ d'application législatif relatif à l'obligation de production de logements sociaux, elle n'est donc pas soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU.

Néanmoins, le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) de la Gironde inscrit dans une de ces orientations : développer une offre abordable en logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété en direction des publics les plus fragiles tout en requalifiant le centre-bourg de la Commune.

Soussans ne compte aucun logement locatif social. Néanmoins, il existe une demande de logements locatifs par des particuliers. A l'échelle de la CdC, le Système National d'Enregistrement (SNE) comptabilisait 231 demandes au 31/01/2020 pour 25 demandes satisfaites sur l'année 2019, soit un indicateur de tension très élevé de 12,8 (Gironde = 6).

2.2.3. Les logements indignes dans le parc privé⁴

La Base de données de PPPI 2015 (sur Filocom 2013) indique sur la commune de Soussans un parc privé potentiellement indigne de 31 logements (5,02% du parc) dont 14 classés en catégorie 7/8 (Catégorie 7 = Immeubles médiocres, Catégorie 8 = immeubles très médiocres).

A l'échelle de la CdC, selon la même source, le parc privé potentiellement indigne est de 344 logements soit 3,43% du parc.

Il n'existe à l'heure actuelle aucun programme animé par la CdC pour financer la rénovation du parc privé ancien.

Le PDH soutient le développement et le renforcement de ce programme à une échelle pertinente (à minima le niveau intercommunal), afin de proposer une action permettant de lutter contre le mal logement, l'habitat indigne et la précarité énergétique et de contribuer au maintien à domicile des personnes âgées.

³ Source : Porter à Connaissance - annexes et Plan Départemental de l'Habitat de la Gironde 2024-2029

⁴ Source : Porter à Connaissance - annexes

2.2.4. Logements ou hébergements spécifiques et hébergements touristiques

a) L'accueil des personnes âgées

Il n'existe pas de structures ou d'aides spéciales destinées à l'accueil des personnes âgées sur la commune.

b) L'accueil des gens du voyage

Le Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage en Gironde 2019-2024 a été approuvé le 1^{er} Octobre 2019.

La CdC Médoc Estuaire est en conformité avec ce schéma puisqu'une aire d'accueil de 32 places a été réalisée sur la Commune du Pian Médoc.

c) Logements communaux

Il existe actuellement 1 logement communal en location.

Il existe un autre logement communal, pour lequel une réhabilitation est nécessaire avant sa mise en location.

d) Hébergements touristiques

Il n'y a aucun site d'hébergement touristique tel que camping ou hôtel sur Soussans.

Il est recensé 1 maison d'hôtes (La Bastide), quelques meublés et quelques chambres privées à louer (recensement non exhaustif, source site *airbnb*). Les capacités de cet ensemble d'offre d'hébergement sont évaluées à une petite trentaine de touristes potentiels.

2.2.5. Les orientations du SCOT de l'Aire métropolitaine bordelaise en matière de modération des consommations d'espaces et d'habitat

Nota : ce chapitre a été actualisé après l'arrêt du PLU, suite à l'approbation du SCOT modifié le 11 décembre 2025.

a) Les orientations et dispositifs généraux du SCOT de modération des consommations d'espaces

Le SCOT bioclimatique de l'aire métropolitaine bordelaise fixe les objectifs de diminution globale des consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) comme suit :

- 55% au minimum pour la période 2021-2031, en cohérence avec le taux de réduction prévu par le SRADDET de la région Nouvelle-Aquitaine,
- 50% au minimum pour la période 2031-2041 et pour la période 2041-2050, de manière à inscrire le territoire du SCOT sur la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) prévue par la Loi Climat et Résilience.

L'objectif E1 "Inscrire la trajectoire ZAN du SCOT" quantifie la consommation théorique nette d'ENAF pour la période 2021-2031 à 1.345 hectares, équivalent à l'objectif de - 55%, dont 128 hectares correspondant à des projets d'envergure nationale et européenne (PENE).

Le SCOT territorialise cet objectif, à considérer comme une enveloppe maximale, par intercommunalité : pour la CdC Médoc Estuaire dont fait partie la commune de Soussans, la consommation théorique nette d'ENAF est fixée à 144 hectares, couvrant l'ensemble des besoins de développement et de renouvellement (habitat, économique, mobilité, équipements, énergie).

L'objectif E1 prévoit également, en appui de cette territorialisation, deux dispositifs de solidarité territoriale :

- Une règle des 10% au bénéfice de l'équilibre économique, applicable à l'échelle de l'aire métropolitaine, consistant à répartir les consommations d'ENAF passées générées par le dépliement de centrales solaires au sol, au bénéfice des territoires restés à l'écart des dynamiques économiques et de l'emploi ;
- Une règle des 10% au bénéfice de projets structurants communautaires, applicable à l'échelle intercommunale des EPCI, au bénéfice de *projets stratégiques et structurants d'intérêt communautaire implantés sur des communes qui n'auraient pas les capacités foncières suffisantes au regard de leur consommation passée.*

Le SCOT précise que la création de zones d'activités de production ENR ou de gestion des ressources (énergie, eau, assainissement, ...) fait partie des projets pouvant s'y inscrire.

Les opérations résidentielles sont en revanche par principe exclues de ce dispositif, sauf projet destinés à des publics spécifiques.

L'objectif E2 "Contenir l'urbanisation dans les enveloppes urbaines définies" indique que :

- *d'une façon générale, toutes les mesures en faveur d'une consommation plus raisonnée des espaces non bâtis à des fins multifonctionnelles (habitat, activités, équipements) doivent être encouragées ;*
- *la réduction de la consommation des sols repose sur une localisation des espaces d'urbanisation future identifiés et localisés dans l'Atlas des Centralités et des mobilités des quotidiens ;*
- *en dehors des enveloppes urbaines et des secteurs de constructions isolées définis (cf. carte page suivante pour Soussans), les espaces doivent être préservés de l'urbanisation afin d'éviter le mitage urbain.*















Carte extraite de l'Atlas cartographie du D2O du SCOT – Centralités et mobilités des quotidiens

Légende

Intensifier, structurer, recomposer les centralités autour des axes de transports collectifs structurants

-  **Les portes métropolitaines et de la couronne**
(Réf. M3.) Créer des quartiers mixtes activités-services logements
-  **Les centralités économiques et de services**
(Réf. Q2. M4.) Proposer des services de proximité et une offre de logements
-  **Les cœurs de villes** (Réf. Q2.)
-  Intensifier autour de l'existant
-  Structurer pour accroître la vie urbaine
- Les centralités en devenir** (Réf. Q2.)
-  Intensifier pour « faire quartier »
-  Structurer et constituer
-  Interconnexions des transports collectifs de BM
- Les zones commerciales et d'activités**
(Réf. Q2. M3.)
-  Recomposer et diversifier
- Les centralités de gares** (Réf. Q2.)
-  Intensifier autour de l'existant
-  Structurer pour créer un quartier attractif
-  Recomposer et diversifier

Structurer un réseau express des mobilités adapté à l'horizon 2030

-  **Déployer le SERM ferroviaire** (Réf. P1.)
- Connecter les lignes express** (Réf. P2.)
-  Tramway
-  Bus Express [BEX]
-  Cars Express
- Connecter les transports collectifs** (Réf. P2.)
-  Navettes fluviales (BATO)
-  Bus TBM (Lignes non exhaustives)
-  Réseau local
-  Cars Région
-  Bac Lamarque - Blaye
- Développer des lignes de transports** (Réf. P3.)
-  Bus Express
-  Lignes de transports locales
- Compléter les voies vélo express** (Réf. P4.)
- 
- Contenir l'urbanisation dans les enveloppes urbaines**
-  Enveloppes urbaines
-  Encadrer l'évolution des secteurs de constructions isolées



L'objectif E5 vise à "Rationaliser l'occupation des sols": afin de répondre à la double exigence d'utilisation plus rationnelle et plus intensive des espaces, le SCOT prescrit un principe d'équilibre à rechercher entre renouvellement urbain et extension urbaine.

Dans les cas des territoires "hors centralités" localisés dans la couronne métropolitaine, tel que la commune de Soussans, le ratio énoncé est de 45% en extension urbaine (tout développement urbain réalisé sur les espaces NAF) et de 55% en renouvellement urbain (tout développement urbain sur des espaces déjà considérés comme urbanisés au sens de l'OCS Nouvelle Aquitaine).

b) Les orientations du SCOT en matière de foncier résidentiel et d'habitat

Dans son Objectif E6 " Intensifier les efforts sur le foncier résidentiel", le SCOT bioclimatique de l'aire métropolitaine bordelaise fixe un ordre de grandeur concernant les densités brutes à considérer lors de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux, notamment pour les opérations en extension urbaine.

Sur le territoire de la CdC Médoc Estuaire, les densités indiquées par le SCOT sont les suivantes :

- > un objectif moyen de 600 m²/logement
- > un objectif moyen pour les communes "centralités, lieux préférentiels ..." de 400 m²/logement
- > un objectif moyen pour les autres communes (dont fait partie Soussans) de 650 m²/logement

En matière de perspectives démographiques et de productions de logements, les orientations du SCOT se déclinent principalement comme suit :

L'objectif R1 "Adapter les équilibres démographiques aux besoins des territoires" projette une population estimée de 37.000 habitants à l'horizon 2040 sur le territoire de la CdC Médoc Estuaire, à partir des 30.654 habitants comptabilisés en 2022. Cette perspective correspond à un taux de croissance annuel moyen de 1,05%.

A titre de référence :

- > la commune de Soussans accueille 1.710 habitants en 2022, soit 5,6% de l'ensemble de la population de la CdC Médoc Estuaire.
- > l'application d'une croissance moyenne de 1,05% par an correspond à une population communale de 1939 habitants en 2034, similaire à l'objectif énoncé dans le PADD (1930 habitants) et de 2.062 habitants à l'horizon 2040.

L'objectif R2 "Assurer une production de logements à la hauteur des besoins des territoires" estime le besoin à l'échelle du territoire de la CdC Médoc Estuaire à 240 logements à créer en moyenne par an (190 commencés entre 2011 et 2023), soit 4.080 logements à créer au total entre 2023 et 2040.

A titre de référence :

- > la commune de Soussans accueille 769 logements en 2022, dont 696 résidences principales, soit 5,2% du parc de logements comptabilisé par l'INSEE sur la CdC Médoc Estuaire.
- > Rapporté au besoin moyen annuel en logements estimé par le SCOT à l'échelle communautaire, la moyenne communale théorique est de 12,5 logements par an (240 x 5,2%).
- > Pour rappel, le PADD projette la production d'environ 10 résidences principales par an sur Soussans, similaire au rythme de production relevé sur les années 2011-2023. Ce nombre est inférieur à la moyenne communautaire projetée par le SCOT, ce qui permet de tenir compte de l'effort particulier de renforcement sur les centralités soutenu dans ses orientations.

2.2.6. Les cadrages des autres documents supra communaux

a) Programme Local de l'Habitat (PLH)

Il n'existe pas de PLH applicable sur le territoire de la CdC Médoc Estuaire.

b) La Charte du Parc Naturel Régional du Médoc

Le PLU de la commune de Soussans doit être compatible avec la charte 2019-2034 du PNR du Médoc. Concernant l'urbanisme et l'habitat, les objectifs opérationnels de l'orientation n°3.1 (*Conduire une utilisation de l'espace sobre et qualitative*) de la Charte sont les suivants :

Mesure phare 3.1.1. : Veiller à un équilibre entre espaces agricoles, naturels, forestiers et urbanisation

Disposition D2 : Réduire la consommation de l'espace

- préserver les coupures d'urbanisation identifiées,
- orienter le développement urbain dans les enveloppes urbaines en privilégiant les bourgs principaux, dans une proportion moindre les bourgs secondaires et enfin les autres bourgs,
- protéger du mitage les espaces agricoles et viticoles et sylvicoles,
- encourager les formes urbaines économes en espace, diversifiées et adaptées au territoire.



Extrait du PNR : carte stratégie de maîtrise de la consommation de l'espace



Mesure phare 3.1.3. : Adapter l'habitat aux besoins économiques, sociaux et environnementaux

Disposition D1 : Adapter l'offre aux besoins des acteurs économiques

- créer un cadre de vie attractif pour accueillir les acteurs économiques,
- diversifier l'offre pour tous les actifs permanents,
- assurer une offre spécifique pour les populations temporaires (actifs saisonniers, ...),

Disposition D2 : Adapter l'offre aux besoins sociaux

- permettre à chacun d'effectuer son parcours résidentiel sur le territoire en encourageant une offre locative,
- promouvoir le maintien des personnes âgées à domicile,
- faire de la revitalisation de l'habitat existant et dégradé un levier pour l'amélioration de la qualité de vie.

Disposition D3 : Adapter l'offre aux besoins enjeux environnementaux

- faire de la limitation de l'étalement urbain un levier, pour la revitalisation des centres-bourgs et la reconquête du parc privé vacant dégradé.

Synthèse des évolutions et caractéristiques de l'habitat

- 756 logements en 2021, dont 90% de résidences principales et 8% de logements vacants.
- Un rythme de la construction neuve en habitat d'environ 9 à 10 constructions autorisées par an entre 2011 et 2023. Un rythme qui a diminué sur les années récentes, du notamment aux conséquences de la période COVID
- Prédominance de la maison individuelle (94 % du parc de logements) et de grande taille (+ de 81 % du parc de logements ont 4 pièces et +)
- Un parc privé de logements indignes qui concerne près de 5% du parc de logements privés
- Soussans n'est pas concerné par le champ d'application législatif en matière de logements sociaux. Il existe néanmoins ce type de demande sur la Commune.
- Des documents-cadres, SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise et PNR du Médoc, qui fixent des objectifs pour les évolutions futures d'habitat, de modération des consommations d'espaces et d'économie foncière, de développement raisonné et diversifié.

2.3. L'emploi et les activités économiques

2.3.1. La population active

a) Composition de la population active

Type d'activité	2010	2015	2021
Ensemble	991	993	1 070
Actifs en %	79,4	79,5	80,8
Actifs ayant un emploi en %	70,9	69,9	73,4
Chômeurs en %	8,5	9,6	7,5
Inactifs en %	20,6	20,5	19,2
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	5,7	7,2	6,9
Retraités ou préretraités en %	8,6	6,9	5,2
Autres inactifs en %	6,4	6,4	7,1

Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.

La population active regroupe sous sa terminologie deux catégories de personnes : la population active occupée (ayant un emploi) et les chômeurs.

Si l'on observe l'évolution de ces deux composantes, on constate que :

- la **part des actifs ayant un emploi augmente** entre 2010 et 2021 passant de 70,9 % à 73,4 % (soit 83 personnes). Cette part est inférieure à celle constatée à l'échelle du Médoc Estuaire (74,1%) mais supérieure à celle de la Gironde (67,3%).
- la **part des chômeurs diminue** ente 2010 et 2021 de 1 point. Le taux de chômeurs enregistré en 2021 sur Soussans (7,5%) est supérieur à celui observé sur la Communauté de communes (6,3%) et inférieur à celui du département (8,5%).

b) Une population active qui va majoritairement travailler à l'extérieur de la commune

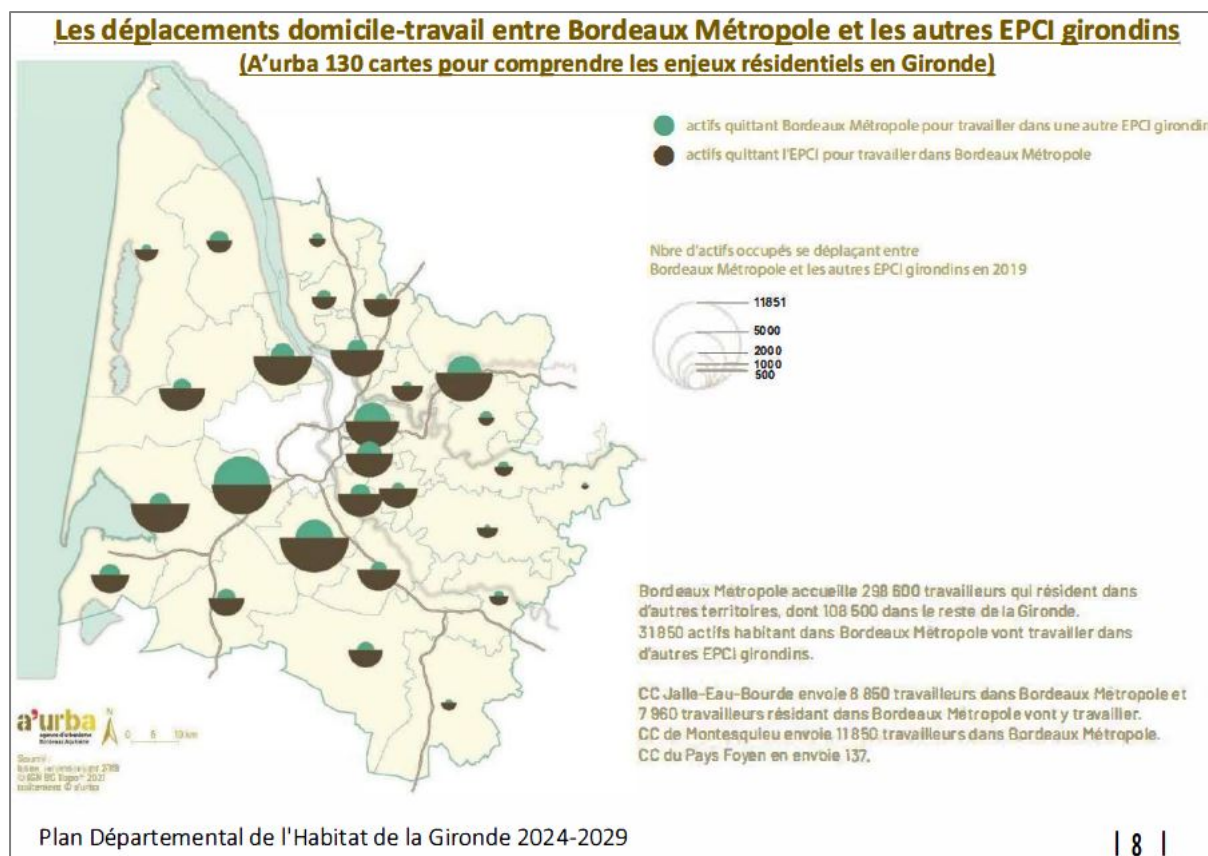
La population active occupée résidant sur Soussans travaille majoritairement sur une autre commune : **environ 84 % quittent la commune pour aller sur leur lieu de travail.**

Ce taux est en augmentation depuis 2010 (82,2%).

Soussans est donc concernée par le phénomène de migration pendulaire.

Zone du lieu de travail	2010	%	2015	%	2021	%
Ensemble	709	100	702	100	794	100
Travaillent :						
dans la commune de résidence	126	17,8	145	20,6	127	16,0
dans une commune autre que la commune de résidence	583	82,2	557	79,4	667	84,0

Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.



La carte établie par l'a'urba dans le cadre du Plan Départemental de l'Habitat de la Gironde montre :

- la part de travailleurs résidant sur la CdC Médoc Estuaire qui vont travailler dans Bordeaux Métropole et inversement,
- la part de travailleurs résidant sur Bordeaux Métropole qui vont travailler sur la CdC Médoc Estuaire.

Enfin, l'indicateur de concentration d'emplois permet d'avoir des informations sur l'attractivité d'un territoire et son dynamisme économique. Sur Soussans, cet indicateur est de 33,8 en 2021. Cela signifie qu'il y a près de 34 emplois sur la commune pour 100 actifs occupés.

Par ce chiffre, **Soussans peut être qualifiée de commune résidentielle.**

L'évolution de cet indicateur entre 2010 et 2021, renforce le phénomène en cours de résidentialisation de la Commune.

EMP T5 - Emploi et activité

Indicateur sur l'emploi	2010	2015	2021
Nombre d'emplois dans la zone	242	254	269
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	710	702	794
Indicateur de concentration d'emploi	34,1	36,3	33,8
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	65,6	63,8	63,5

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.
Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail, géographie au 01/01/2024.

2.3.2. L'emploi

a) Economie communale

Le développement économique des territoires repose en grande partie sur les activités qui y sont localisées. Elles répondent à des logiques économiques différentes et rendent les territoires plus ou moins vulnérables.

Les données CLAP (Connaissance Locale de l'Appareil Productif) fournies par l'INSEE permettent une analyse de la sphère économique. L'activité y est décomposée en deux sphères qui permettent de mieux comprendre les logiques de spatialisation des activités et de mettre en évidence le degré d'ouverture des systèmes productifs locaux :

- la sphère présenteielle correspond aux activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins des personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes,
- la sphère productive regroupe les activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.

Ainsi, les établissements et emplois de la sphère présenteielle traduisent la présence d'activités visant à répondre aux besoins de la population locale. Ces emplois sont liés pour partie aux commerces et services de proximité existants sur le territoire communal (bureau de tabac, relais poste, salon de coiffure, institut de beauté, boucherie- charcuterie, restaurant, primeur, ...).

Les établissements et emplois de la sphère productive traduisent la présence d'activités au rayon de chalandise et d'influence plus importants (activité viticole notamment).

Emploi selon les sphères de l'économie au 1 janvier 2023

	Etablissements actifs		Postes salariés	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	35	100%	204	100%
Sphère productive	15	43%	124	61%
<i>dont domaine public</i>	0		0	
Sphère présenteielle	20	57%	80	39%
<i>dont domaine public</i>	2		26	

Source : INSEE - base-cc-flores-2023

En 2021, la commune de Soussans compte 204 emplois totaux. Les postes salariés sur la commune de Soussans relèvent plus largement de la sphère productive (124 emplois représentant 61% des postes salariés) et moins de la sphère présenteielle (80 emplois représentant 39% des postes salariés).

b) Typologie des emplois et des établissements

Postes salariés par secteurs d'activités en 2021

	Total	%	1 à 4 salariés	5 à 9 salariés	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 salariés ou plus
Ensemble	204	100%	35	53	73	43	0
Agriculture, sylviculture, pêche	39	19%	6	21	12	0	0
Industrie	10	5%	0	0	10	0	0
Construction	26	13%	12	14	0	0	0
Commerce, transports et services divers	103	50%	17	18	25	43	0
Administration publique, enseignement, santé et action sociale	26	13%	0	0	26	0	0

Source : INSEE - base-cc-flores-2021

Au 1^{er} janvier 2023, 204 postes salariés sont comptabilisés sur Soussans.

Le relevé de la répartition des postes salariés par secteurs d'activités en 2021, révèle deux secteurs d'activités importants dans l'économie locale :

- l'activité tertiaire (commerces et services divers), comme 1^{er} pourvoyeur d'emplois (50% des emplois sur la Commune),
- le rôle important de l'économie traditionnelle liée à la viticulture et à l'agriculture (19% des emplois sur la Commune).

La majorité des établissements présents sur la Commune sont de très petites tailles, puisque 43 % des postes salariés le sont dans des établissements de moins de 10 salariés. 36 % des postes salariés le sont dans des établissements entre 10 à 19 salariés et 21 % des postes salariés le sont dans des établissements entre 20 à 49 salariés. Soussans ne compte aucun établissement de 50 salariés ou plus.

c) Revenus des ménages fiscaux

En 2021, 682 ménages fiscaux sont comptabilisés sur Soussans. La médiane du revenu disponible par unité de consommation s'élève à 23 100 €, ce qui est inférieur à la médiane constatée à l'échelle du département (23 950 €), et à celle calculée sur la CdC (25 080€).

2.3.3. Construction de locaux d'activités

Le dynamisme économique de la commune reste modéré, en témoignent les chiffres de la construction de locaux d'activités.

Entre 2011 et 2023, 7 807 m² de locaux d'activités ont été commencés sur la Commune, soit une moyenne d'environ 600 m² par an.

Destination	Surfaces de locaux autorisés													Total
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Hébergement hôtelier	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bureau	0	0	0	0	0	0	0	198	0	70	0	0	0	268
Commerce	0	0	0	0	34	662	113	0	0	16	0	0	0	825
Artisanat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 361	1 316	0	0	2 677
Industrie	0	0	0	0	0	0	0	8	0	0	0	0	0	8
Exploitation agricole	0	47	0	183	0	5	2 523	0	0	0	0	0	0	2 758
Entrepôt	0	0	0	0	0	82	1 002	0	0	0	0	0	0	1 084
Services publics	0	187	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	187
TOTAL	0	234	0	183	34	749	3 638	206	0	1 447	1 316	0	0	7 807

Source : Sit@del2 - Surface de locaux commencés (2011-2023).

Près de 70% des surfaces de locaux commencés entre 2011 et 2023 sont regroupées sur 2 destinations :

- exploitation agricoles : 2 758 m², soit 35% des surfaces commencées
- artisanat : 2 667 m², soit 34% des surfaces commencées

On retrouve ensuite, dans une moindre mesure, les vocations suivantes :

- entrepôts : 1 084 m² soit 14% des surfaces commencées,
- commerces : 825 m² soit 11% des surfaces commencées.

2.3.4. Localisation des activités économiques

a) Le centre-bourg et le nouveau pôle « Chemin de Curade »

Les commerces de proximité sont historiquement concentrés au sein du village, sur la place principale. On y retrouve notamment un bureau de tabac, un relais poste, un salon de coiffure ou encore un institut de beauté. A noter également la présence d'une agence immobilière.



Ces dernières années, un nouvel espace économique s'est créé au sud du centre-bourg, sur le Chemin de la Curade. Il s'agit d'activités de commerces de bouche (primeur, boucherie, vendeur de pizza) qui viennent en complémentarité des commerces existants sur le centre bourg.

A noter également la présence de commerces sur le bourg de Tayac.



Les autres activités à vocation principale d'artisanat ou de profession libérale, sont disséminées sur le territoire communal : maçon, plâtrier, menuisier, électricien, charpentier, entreprise générale du bâtiment, plombier, infirmiers, masseurs-kinésithérapeutes
(source : Base de données des équipements – INSEE – 2019).


b) L'espace artisanal au lieu-dit « Mathauza »

En entrée Ouest de Soussans, sur la RD2, on note la présence d'un espace d'accueil pour les entreprises artisanales. On y dénombre notamment un garage automobile, un menuisier ou encore une entreprise de vente de véranda.



c) L'activité touristique

L'activité touristique de la commune est modérée dans la vie économique locale. Elle peut néanmoins bénéficier du potentiel touristique lié à l'activité viticole, l'identité de l'estuaire Médocain et l'image du PNR et des sites et milieux qui le caractérisent (marais d'Arcins et de Soussans, classés sites Natura 2000). On peut également noter la présence du port et quelques patrimoines tels que le lavoir et l'église Saint Romain.



Le port

Depuis la place de la mairie, à pied, à vélo ou en voiture, suivez les panneaux "Port de Soussans" et descendez doucement les vignobles, jusqu'au marais pour atteindre la rive donnant sur l'Estuaire de la Gironde.

En arrivant au port, vous pourrez admirer sur votre droite le château Fumadelle et devant vous l'île verte et l'île du Nord.

Un banc et une table vous permettront de pique-niquer à moins que vous ne préfériez vous allonger dans l'herbe pour écouter les oiseaux et sentir l'air marin de l'Estuaire !

Source: Mairie de Soussans




Les marais

Les marais d'Arcins et de Soussans, classés Site Natura 2000 par la directive "habitats", offrent des milieux naturels extrêmement riches et diversifiés voire rares.

On y découvre une végétation salée et saumâtre issue des mouvements des marées, des prairies humides, des milieux aquatiques adaptés pour la reproduction et l'alimentation d'espèces d'amphibiens, de libellules et d'oiseaux d'eau et des boisements humides composés principalement d'aulnes et de frênes.

Source "La boucle des marais d'Arcins-Soussans" - CDC Médoc Estuaire
Téléchargeable ici



Le lavoir et le boulodrome

Le lavoir communal de Soussans a été construit en pierres de taille de calcaire au XIX^{ème} siècle, la date de 1839 figure d'ailleurs toujours sur l'une des poutres de la charpente.

Le lavoir possède une cheminée qui servait à faire bouillir de l'eau. Un système de canal et de vanne permettait d'alimenter le lavoir avec l'eau du ruisseau ou de vider les eaux sales.

Source : [siteweb Patrimoine du Médoc](#)

Sur le même site, le boulodrome est destiné à tous ceux qui aiment partager un moment de convivialité autour du jeu de la pétanque.



L'église Saint Romain

Soussans possède une église de style gothique ouverte au culte officiellement le 28 octobre 1875.

Les habitants de Soussans envisagèrent la construction d'une nouvelle église car "l'ancienne église" était devenue vétuste et trop petite.

La "nouvelle église" orientée Nord-Sud est située à l'emplacement de l'ancienne qui était, elle, orientée Est-Ouest selon la tradition.

Le seul rapport existant entre l'ancienne et la nouvelle église se situe au niveau des clochers qui furent pratiquement construits sur les mêmes fondations.

Les seuls vestiges de l'ancienne église que l'on a pu conserver sont une crucifixion en albâtre et une remarquable Vierge de Pitié. Celle-ci, en chêne polychrome, remonte au début du XVI^{ème} siècle. Elle a été cachée à la Révolution, puis a retrouvé sa place dans la nouvelle église en 1888.

Source : [siteweb Patrimoine du Médoc](#)

2.3.5. L'agriculture

a) Les surfaces agricoles

En 2010, la superficie agricole utilisée (S.A.U.) des exploitations ayant leur siège dans la commune s'élevait à 237 hectares. La SAU a reculé de 21,5% sur la décennie 2010 – 2020. En 2020, la SAU était de 186 ha.

La SAU relevée dans le recensement agricole correspond à celle des exploitations ayant leur siège dans la commune et non à la surface agricole communale totale. Ceci peut également expliquer la différence importante de surface agricole relevée entre le recensement agricole de 2020 et les surfaces déclarées à la PAC en 2023.

Année	2010	2020	2023*
SAU (ha)	237	186	323*

*Évolution de la Surface Agricole Utile (SAU) de Soussans) (Source : RGA 2010 et 2020, Déclarations PAC - *RPG 2023)*

En effet, en 2023, selon les données du Registre Parcellaire Graphique, **la commune totalisait 323 ha**, soit 137 ha supplémentaires par rapport aux données du recensement agricole de 2020. Une partie importante des surfaces agricoles de la commune est donc cultivée par des exploitants ayant leur siège en dehors de Soussans.

La donnée de la SAU du recensement agricole des années 2000 n'est disponible qu'à l'échelle du canton et non de la commune.

Les espaces agricoles sont peu développés dans la commune : **l'emprise agricole atteint environ 20% du territoire communal** (données du RPG 2023).

b) Les exploitations agricoles

> Une concentration des exploitations agricoles

En 2020, selon les données du Recensement Agricole, la commune de **Soussans comptait 12 exploitations** ayant leur siège dans la commune, soit une progression de 50 % par rapport à 2010. Soussans est la seule commune de la Communauté de Communes Médoc Estuaire a observé une augmentation du nombre d'exploitations sur la période.

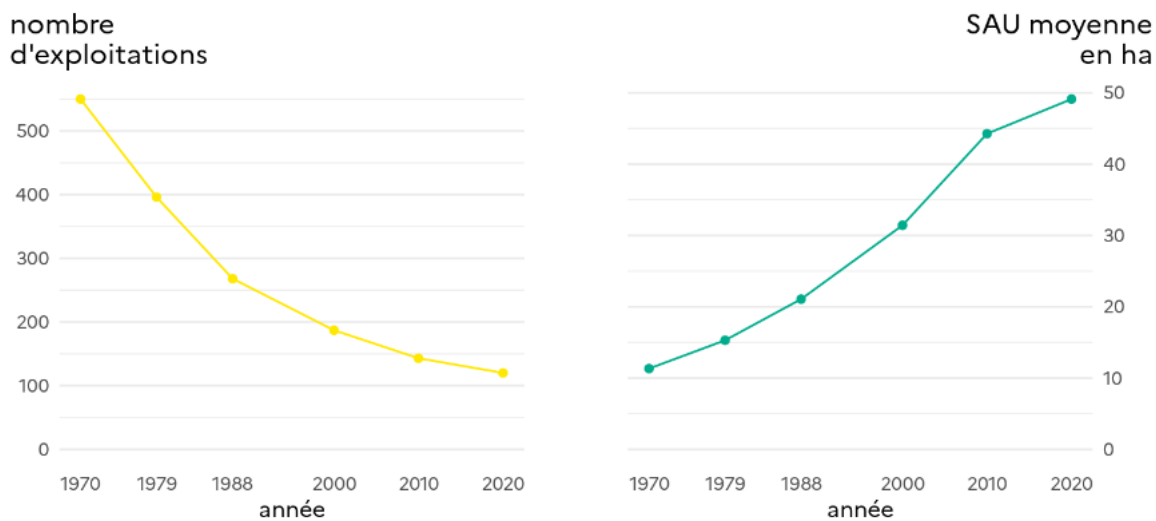
En effet, la Communauté de Communes comptait 120 exploitations en 2020 contre 145 en 2010, soit une baisse de 16%. A titre de comparaison, cette évolution était de -25,5 % en Gironde et de -22,8% en Nouvelle-Aquitaine. Le territoire enregistre donc une perte de ses exploitations agricoles inférieure à celles observées dans le département et la région.

	1988	2000	2010	2020
Nombre d'exploitations	260	190	145	120

Évolution du nombre d'exploitations entre 1988 et 2020 Communauté dans la Communauté de Communes Médoc Estuaire (Sources : RGA 2010 et 2020)

Depuis 1970, le nombre d'exploitation de la Communauté de Communes du Médoc Estuaire est passé de 550 à environ 120 en 2020. Le nombre d'exploitations a diminué et à l'inverse, la SAU moyenne des exploitations a augmenté, dans une logique de productivité et compétitivité. Le graphique ci-après présente ces deux tendances.

Évolution du nombre d'exploitations et de la SAU moyenne CC Médoc Estuaire



source : Agreste – recensements agricoles 1970-2020

Évolution du nombre d'exploitations entre 1970 et 2020 dans la CdC Médoc Estuaire (Source : DRAAF)

Les grandes exploitations occupent 71% de la SAU intercommunale.

	exploitations		SAU (ha)	
	2010	2020	2010	2020
total exploitations	143	120	6 330	5 893
microexploitations	18	13	151	193
petites	22	18	379	523
moyennes	36	27	992	956
grandes	67	62	4 808	4 222

Taille des exploitations de la Communauté de Communes Médoc Estuaire (Source : DRAAF)

La superficie moyenne des exploitations agricoles de la commune s'élevait à 21 ha en 2020. Ce chiffre se situe en dessous des moyennes départementale (33,2 ha) et régionale (60,3 ha). Cette disparité s'explique principalement par la spécialisation des exploitations locales dans la viticulture, un secteur nécessitant des parcelles généralement plus petites.

> Les structures d'exploitation

L'évolution des structures d'exploitation à l'échelle communale ne peut pas être analysée, les données 2020 de Soussans étant couvertes par le secret statistique. Il en est de même pour une partie des données à l'échelle de la CdC Médoc Estuaire.

En 2010, dans la Communauté de Communes, 64 % des exploitations agricoles avaient un statut sociétaire contre 36 % qui étaient des exploitations individuelles. En 2020, le statut sociétaire a progressé et concerne 80 % des exploitations agricoles.

Les sociétés ont l'avantage de protéger le patrimoine personnel en le séparant du patrimoine professionnel. Elles permettent aussi de regrouper des moyens matériels, financiers et humains. Les exploitations agricoles à responsabilité limitée (EARL) sont les formes sociétaires privilégiées, notamment pour les grandes exploitations. Dans les petites exploitations, le statut individuel reste majoritaire.

	exploitations		SAU (ha)	
	2010	2020	2010	2020
total exploitations	143	120	6 330	5 893
exploitations individuelles	51	24	1 279	s
GAEC	3	s	218	s
EARL	11	s	409	666
autres statuts	78	80	4 423	4 615

*Répartition des formes d'exploitations pour la Communauté de Communes du Médoc Estuaire
(Source : DRAAF)*

D'après les données du recensement agricole de 2020, 58 % des chefs d'exploitation de la commune sont âgés de plus de 60 ans (7 exploitants). Ce pourcentage est largement supérieur à celui de la Communauté de Communes, qui compte en 2020, 30 % de chefs et co-exploitants agricoles âgés de plus de 60 ans (21% de la SAU). La question de la reprise des exploitations se pose donc sur les prochaines années.

> Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Toute exploitation agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée. Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

Il n'existe pas dans la commune d'installation agricole classée pour la protection de l'environnement soumise à autorisation ou enregistrement.

c) Les productions agricoles

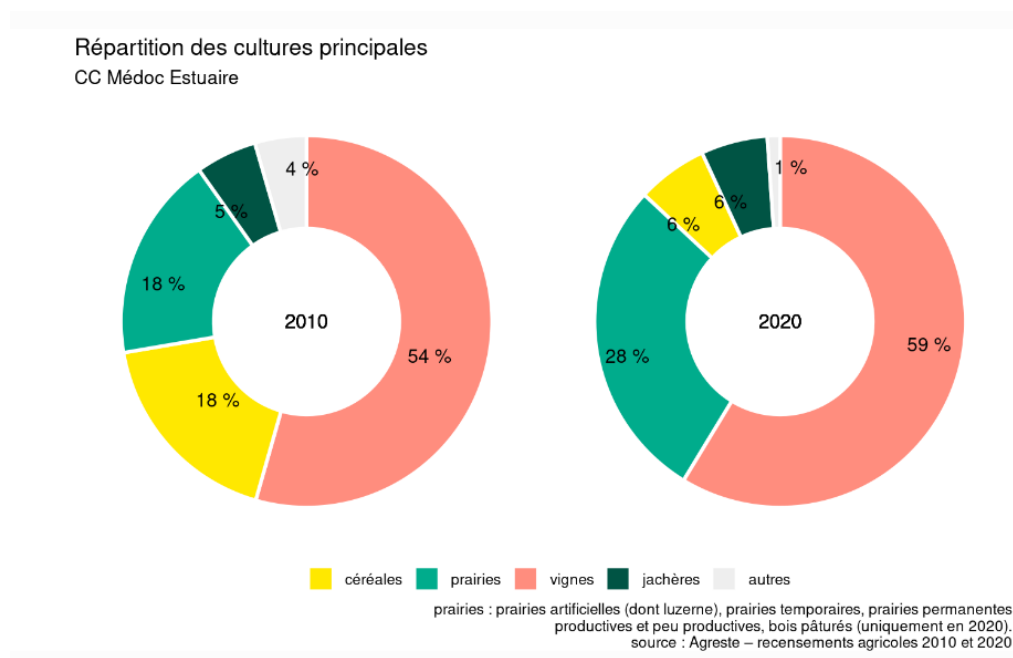
> Les cultures

D'après le RGA de 2010 et de 2020, les exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune ont pour **principale orientation technico-économique la viticulture**.

Les cultures déclarées par les exploitants agricoles en 2023 auprès du Ministère de l'Agriculture (données PAC) pour la commune de Soussans se répartissent entre la viticulture (98,36 ha + 75,37 ha non déclarés⁵), les terres arables (113,41 ha), les surfaces gelées (75 ha) et les prairies (35,94 ha).

Les cultures viticoles ne sont néanmoins pas toujours déclarées à la PAC, donc ce chiffre est inférieur à la réalité de terrain. Ces cultures viticoles non déclarées ont été ajoutées dans la carte ci-après.

À l'échelle de la Communauté de Communes, la vigne représente quasiment 60% de la production comme en témoigne le graphique suivant (+5% en 10 ans).



Répartition des cultures principales de la CdC entre 2010 et 2020 (Source : DRAAF)

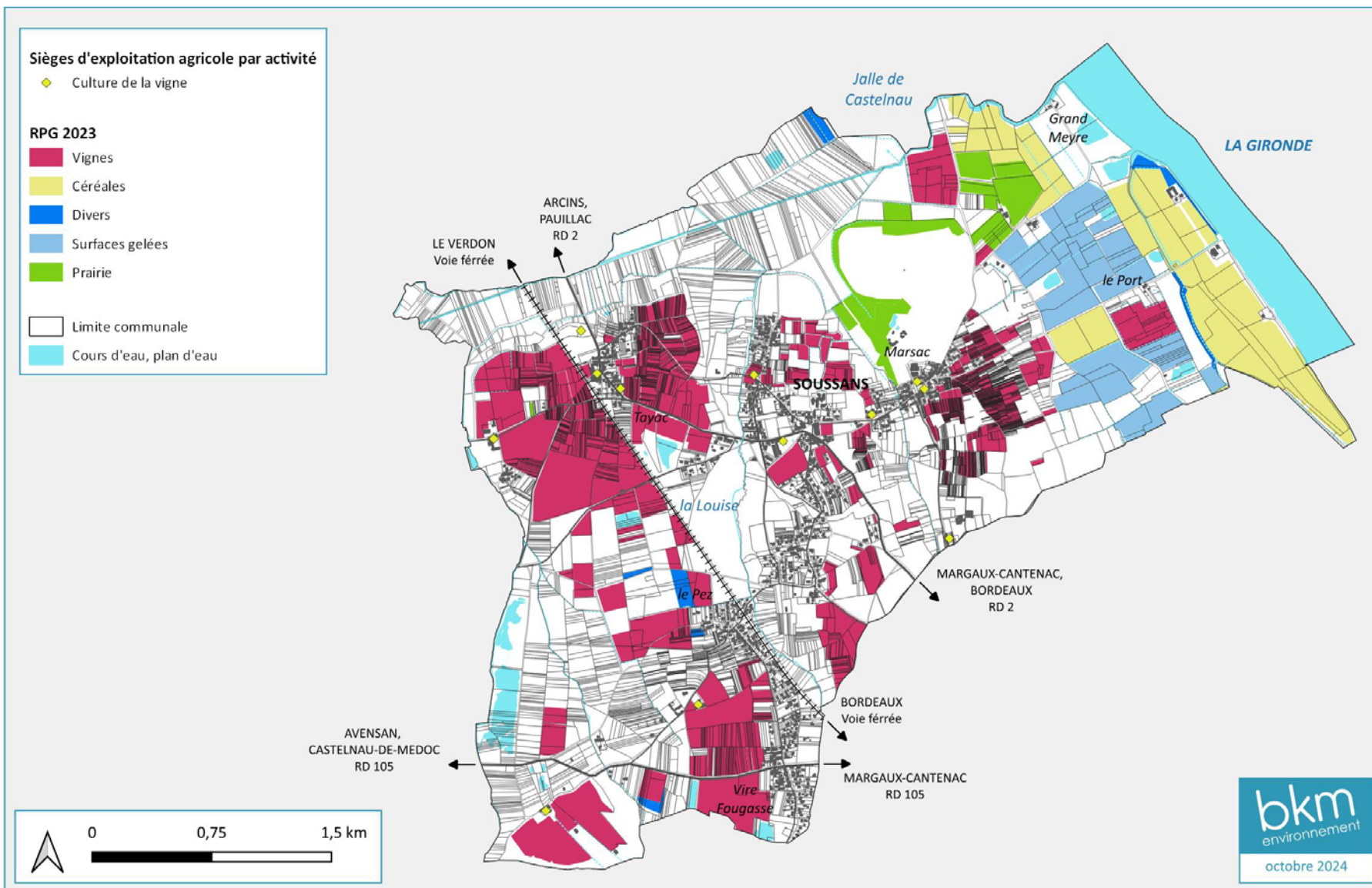
> L'élevage

D'après le recensement agricole de 2020, aucune exploitation d'élevage n'est présente dans la commune.

> Les cultures irriguées

Il n'y a pas de culture irrigable dans la SAU de la commune de Soussans.

⁵ Compléments de données fournis par la commune : l'intégralité des cultures viticoles n'est pas systématiquement déclarée



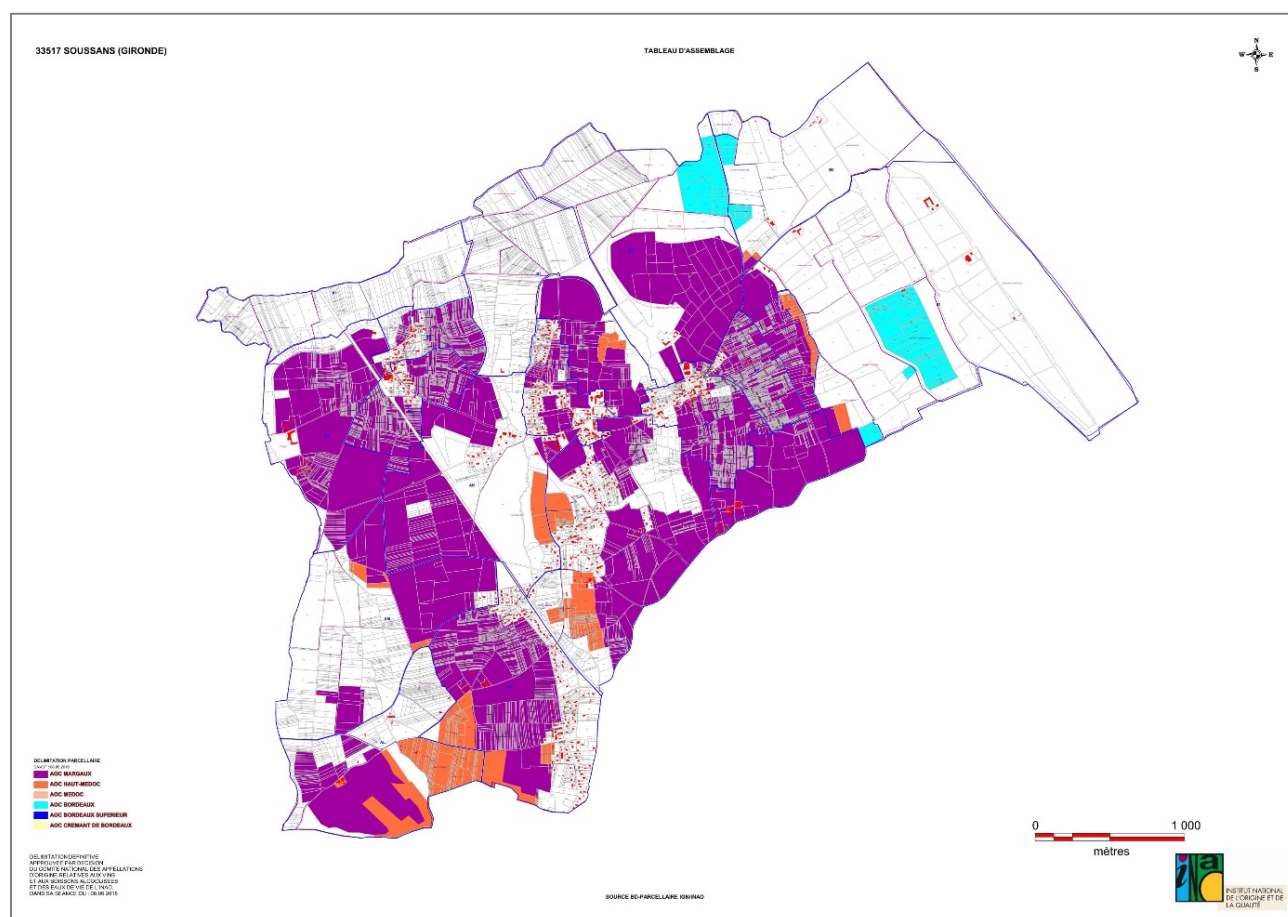
> Des productions sous signe de qualité

La Commune de Soussans se situe au sein des aires géographiques des Appellations d'Origine Contrôlée (AOC) viticoles « Bordeaux », « Bordeaux supérieur », « Crémant de Bordeaux », « Haut-Médoc », « Margaux » et « Médoc ».

Les aires AOC couvrent une surface de 670 ha, soit 43 % de la surface communale.

AOC	Superficie
Bordeaux	670 ha
Bordeaux supérieur	670 ha
Crémant de Bordeaux	670 ha
Haut-Médoc	631 ha
Margaux	566 ha
Médoc	631 ha

Surfaces des aires AOC (Source : INAO)



Soussans se situe également dans les aires géographiques de produits labellisés « Indication Géographique Protégée » (IGP), attribués aux produits alimentaires spécifiques portant un nom géographique et liés à leur origine géographique : Agneau de Pauillac, Asperge des Sables des Landes, Atlantique (vin), Bœuf de Bazas, Canard à foie gras du Sud-Ouest, Fine Bordeaux (vin), Jambon de Bayonne, Porc du Sud-Ouest et Volailles des Landes.

> L'agriculture biologique

L'agriculture biologique est un système de production agricole spécifique qui exclut l'usage d'engrais chimiques, de pesticides de synthèses, d'OGM et limite l'emploi d'intrants. Le bien-être animal est respecté et l'usage de médicaments est limité et strictement encadré.

Selon l'Agence Bio, la Communauté de Communes Médoc Estuaire possède 1 341 ha hectares de surfaces bio en 2023, soit 22,7 % de sa surface agricole totale. 32 fermes sont engagées en bio sur le territoire intercommunal, soit 26,7 % des fermes de l'EPCI.

Soussans ne compte aucune exploitation engagée en bio.

d) Synthèse

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Un territoire viticole renommé avec plusieurs appellations d'origine contrôlée (AOC Haut Médoc, Margaux, etc.)</i> ▪ <i>L'absence d'installations classées pour la protection de l'environnement</i> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Une faible part d'espaces agricoles : 20% du territoire communal.</i> ▪ <i>Un recul du nombre d'exploitations agricoles/viticoles</i> ▪ <i>Un vieillissement des chefs d'exploitation : 58% d'entre eux ont plus de 60 ans en 2020.</i> ▪ <i>L'absence d'exploitation en Agriculture Biologique (donnée 2023)</i> ▪ <i>Un secteur viticole touché par la crise.</i>
ENJEUX	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>La préservation des terres agricoles</i> ▪ <i>La maîtrise de l'exposition des habitants aux nuisances agricoles</i> 	

2.3.6. Des projets liés au développement des énergies renouvelables

a) Le projet de parc de centrales photovoltaïques

Il s'agit d'un projet mené par Bordeaux Métropole Energies et développé par SERGIES.

Il concerne l'implantation d'une unité de production d'électricité à partir de l'énergie solaire, communément dénommée "parc solaire photovoltaïque".

La zone de projet est localisée à l'Ouest du territoire communal, au droit d'une ancienne carrière d'exploitation, près du lac de Cazalié. Elle est d'ailleurs entourée de nombreuses anciennes exploitations, comme en témoignent les nombreux plans d'origine anthropique alentours.

La production annuelle totale produite est estimée à 2.870 MWh, ce qui équivaut à la consommation électrique annuelle (hors chauffage) de 1.750 habitants".

La zone de projet est accessible depuis la RD 1215 et la RD 105".

Ce projet se décompose en 2 parties distinctes :

- 1 parc flottant,
- 1 parc au sol.

Le parc photovoltaïque flottant⁶

La partie flottante du projet concerne initialement les parcelles AM 185 et AM 205, sur une surface totale d'environ 4,8 ha (surfaces parcellaires).

En terme calendaire, le permis de construire a été déposé le 26 décembre 2023. Au moment de l'écriture du présent rapport, le dossier est toujours en instruction.

Il est précisé que Bordeaux Métropole Energie envisage un permis modificatif pour intégrer les parcelles AM 184, AM 238 et AM 180 au sud, car certaines sont en cours d'acquisition par la mairie (environ 1 ha).

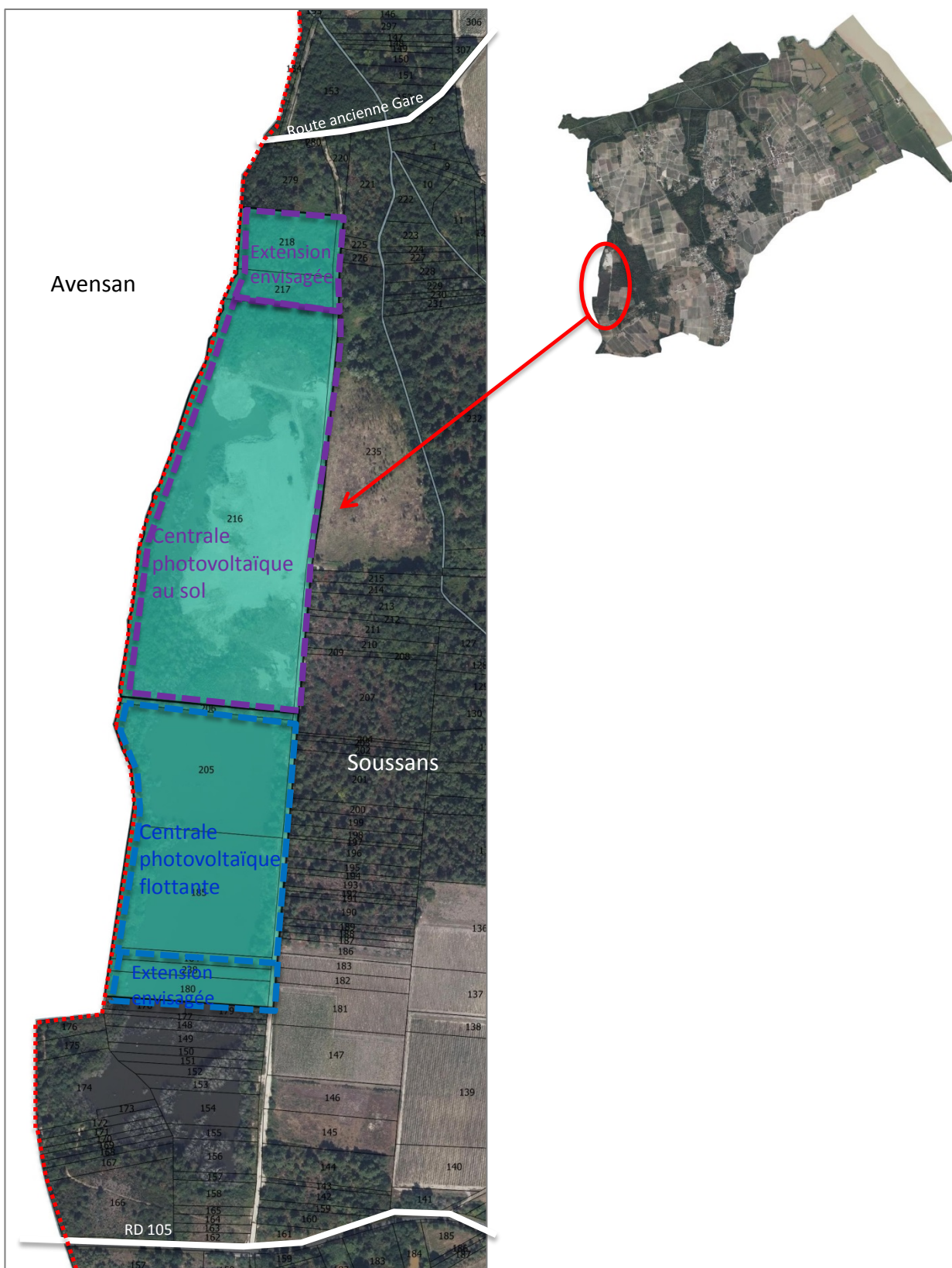
Le parc photovoltaïque au sol

La partie au sol du projet concerne initialement la parcelle AM 216, sur une surface totale d'environ 7,8 ha (surface parcellaire).

En terme calendaire, le permis de construire n'est pas encore déposé au moment de l'écriture du présent rapport. La situation est en attente de l'arrêté de fin d'exploitation de la DILMEX.

Il est précisé que Bordeaux Métropole Energie envisage une extension du périmètre sur les parcelles AM 217 et AM 218 au nord, si la mairie peut les acquérir (environ 1,2 ha).

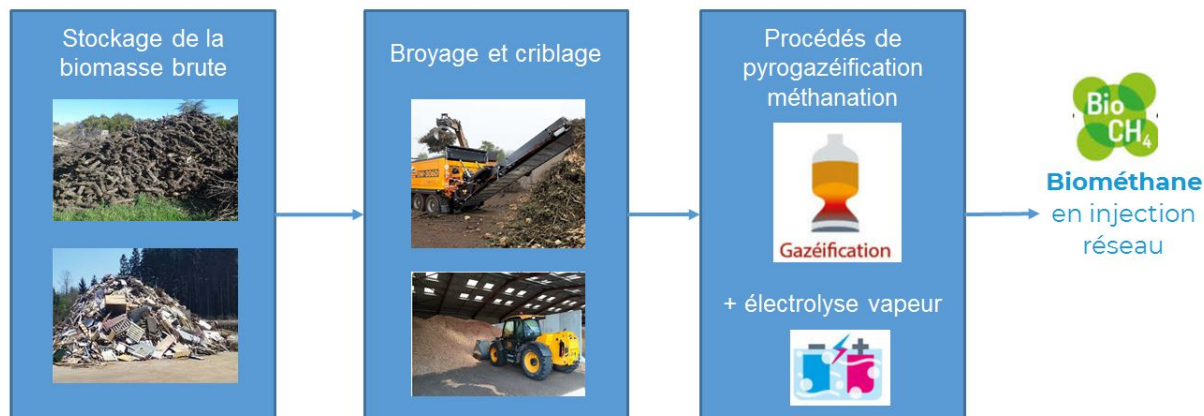
⁶ Source : Extraits issus de l'étude d'impact du projet photovoltaïque flottant



b) Le projet d'unité de méthanisation/ pyrogazéification

Il s'agit d'un projet porté conjointement par Bordeaux Métropole Energies et REGAZ Bordeaux. Il concerne l'implantation d'une unité de pyrogazéification des déchets bois et ceps de vigne.

Le projet consiste à collecter, stocker et conditionner du bois déchet pour le valoriser en énergie.



Pour chaque type de projet, plusieurs activités sont pressenties :

- pyrogazéification : broyage, stockage, gazéification,
- méthanisation : méthanisation agricole,
- stockage : stockage de bois pour des besoins supplémentaires,
- extension photovoltaïque : photovoltaïque sur toiture et au sol.

Les besoins en accès et aux réseaux pressentis sont les suivants :

- accès : route accessible par camion 33t depuis la RD,
- puissance électrique à prévoir pour le fonctionnement des installations (le site se positionne à 800 mètres des canalisations REGAZ),
- raccordement au réseau gaz sur la RD, niveau de pression MPC 16 bars,
- raccordements eau potable, assainissement et voirie et réseaux divers pour les bâtiments.

Une étude de faisabilité a été réalisée en 2023.

L'implantation de ce projet est prévue sur la parcelle AM 235 à Soussans.

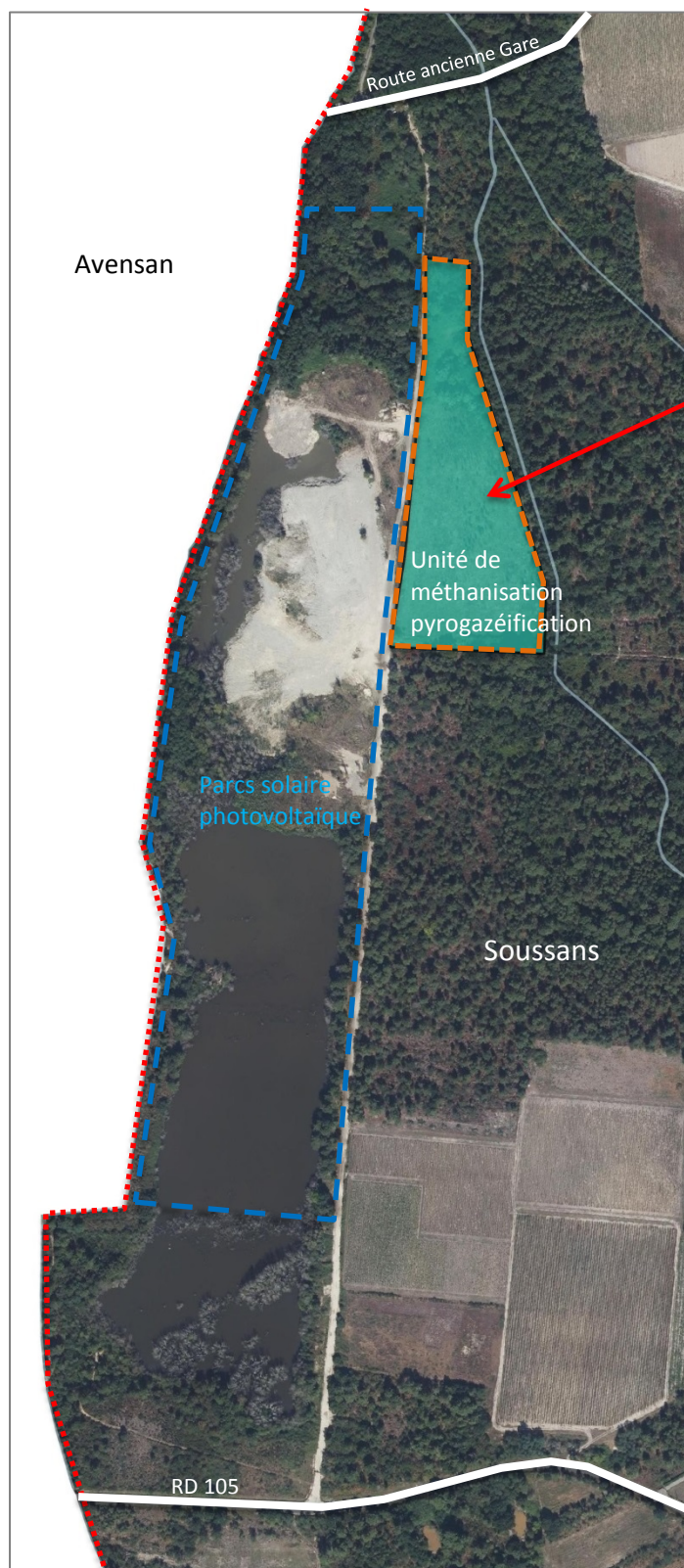
Le territoire de Soussans est concerné par ce projet en tant que territoire viticole et s'inscrivant au sein d'un vaste terroir viticole.

Quelques images références :



Coproduits valorisés





2.3.7. Les orientations du SCOT de l'Aire métropolitaine bordelaise en matière d'activités économiques

a) Les orientations et dispositifs généraux du SCOT de modération des consommations d'espaces

Outre les objectifs et dispositifs généraux rappelés dans le chapitre 2.2.5 précédent qui concernent l'ensemble des facteurs de développement urbain (habitat, développement économique, équipements), le SCOT bioclimatique de l'aire métropolitaine bordelaise fixe, dans son objectif d'E7 "Établir les conditions particulières d'un développement économique plus économe en foncier", des orientations portant plus spécifiquement sur les espaces et développements économiques, notamment :

- > Concernant l'optimisation des sites économiques existants :
 - limiter la création de friches ou de parcelles sous-occupées,
 - favoriser la densification et encourager la réduction de l'imperméabilisation des espaces économiques,
 - Rechercher la mutualisation de certains espaces (parkings, stockages, espaces de vie commune, etc.),
 - intégrer les questions énergétiques ou la végétalisation pour la lutte contre les îlots de chaleur,
 - envisager des mutations plus profondes des fonctions, par exemple des zones commerciales qui évoluent avec des programmes de logements ou des équipements.
- > Concernant les contraintes et aménagement spécifiques à intégrer :
 - prévoir les installations (ICPE ...) qui doivent donc disposer d'un foncier situé à l'écart des zones habitées pour des raisons réglementaires,
 - prendre en compte de l'inondabilité potentielle du secteur
 - veiller à conserver des surfaces suffisantes pour procéder à des travaux de modification de la voirie (pour transports en commun et deux-roues
 - préserver et préserver les espaces nécessaires à la logistique urbaine
 - conserver les emprises des voies ferrées, même non utilisées, dans l'hypothèse d'une réactivation ultérieure.


En l'absence de zone économique industrielle, artisanale ou commerciale et de projet de ce type sur son territoire, la commune de Soussans et son PLU n'apparaissent pas directement concernés par ces orientations.

Néanmoins, le projet de constitution d'un pôle d'énergies renouvelables, portés notamment par Bordeaux Métropole Energies en partie Ouest de la commune (cf. chapitre précédent), relève d'une ambition économique et d'installations de nature industrielle qui nécessitent un foncier spécifique à prévoir à distance des zones habitées.

Carte extraite de l'Atlas cartographie du D2O du SCOT – Sites économiques Médoc Estuaire

SCoT


 Zones de projets économiques au PLU ou prévues

 7.53 Périmètre des ZAE (en ha)

Mobilités


 Routes principales

 Lignes de cars de la région


 Arrêts de cars de la région

 Pistes cyclables en site propre

 Pistes cyclables partagées

 RER métropolitain

 Gares ferroviaires

 Parkings relais / covoiturage

Les deux zones sont proches d'une centralité. Elles sont également plutôt bien desservies par des axes de transports en commun et des axes routiers assez importants.



b) Les orientations du SCOT pour le développement et l'organisation des activités économiques

Parmi les orientations exprimées par le SCOT, celles pouvant concerner un territoire principalement d'habitat, rural sans zones économiques comme celui de Soussans sont les suivantes :

- > Objectif M5 "Organiser l'évolution des pôles commerciaux et de services" :
 - encourager les pratiques de proximité à l'échelle des quartiers et des bassins de vie,
 - pérenniser et à renforcer la fonction de proximité du commerce,
 - privilégier les implantations de petit format (surface de plancher inférieure à 500 m²) et de format intermédiaire (surface de plancher comprise entre 500 et 2 500 m²) dans les lieux identifiés comme prioritaires dans la géographie préférentielle de l'offre urbaine (centralités périphériques ...),
 - définir s'il y a lieu les secteurs où le développement de nouvelles surfaces commerciales ou de restauration n'est pas opportun,
 - identifier les pôles commerciaux de proximité et délimiter les quartiers, îlots et voies où la diversité commerciale doit être préservée ou développée

- > Objectif O1 "Favoriser une économie de proximité de qualité"
 - apporter une grande vigilance aux équilibres commerciaux, notamment au bénéfice du commerce de proximité dans les centres-villes et centres-bourgs, garants de l'animation locale
 - faciliter l'implantation de services de proximité offrant aux habitants des modes de consommation

- > Objectif O2 "Développer une agriculture responsable et résiliente"
 - encourager à mieux produire (diversification agricole, relocalisation de la production, mutualisation, remembrement ...)
 - encourager à mieux transformer localement
 - encourager à mieux distribuer

- > Objectif O4 "Valoriser le tourisme comme activité économique à part entière"
 - développer le potentiel touristique des territoires agricoles et viticoles
 - accompagner la valorisation touristique dans une logique de mise en réseau des parcours existants / faciliter les connexions avec les fleuves et l'estuaire dans leur dimension « support de déplacement » et « parcours touristique »
 - autoriser l'implantation d'hébergements marchands / les favoriser aux croisements entre les différents parcours qui bénéficient d'une interconnexion entre plusieurs modes de transport, et en particulier les modes actifs

c) La prise en compte par le SCOT des projets d'ENR à Soussans

Le SCOT identifie dans plusieurs de ses documents les projets d'énergies renouvelables soutenus par la métropole et la commune, et inscrit ces projets dans les besoins et perspectives d'évolution retenues sur l'aire métropolitaine :

- > Le document "*d'Evaluation des besoins des territoires*" intègre sur le territoire de Médoc Estuaire et positionne sur Soussans un projet de "ZAC Energies de demain" (dénomination envisagée initialement mais non reprise par la suite).
- > Le document "*d'Explication et justification des choix retenus*" par le SCOT met en évidence le "pôle d'énergies renouvelables de Soussans" en ce qui concerne les orientations choisies en matière d'économie d'énergie et de transition énergétique. Il indique en page 62, que "*l'écologie industrielle et la mutualisation des infrastructures nécessaires à la transition énergétique sont mises en avant. Des zones comme celles de la «Zone Industrielle Bas Carbone » ou le pôle d'énergies renouvelables de Soussans illustrent cette approche, visant à réduire l'empreinte carbone tout en optimisant les ressources*".
- > L'atlas cartographie des "*sites économiques du secteur Médoc Estuaire*" positionne clairement le secteur de projets ENR en partie ouest de Soussans (cf. carte page précédente).
- > L'objectif G4 "*Favoriser l'écologie industrielle et les installations de production nécessaires à la transition énergétique*" vise spécifiquement le pôle de Soussans comme lieu de déploiement d'installations favorisant d'autoconsommation collective, pour une meilleure résilience du tissu industriel et économique.
Il indique que "*le site de Soussans pour le pôle d'énergies renouvelables est la parfaite illustration de cette nécessité de créer des sites intégrés*", et qu'il "*constitue un point d'appui à d'autres projets potentiels contribuant à renforcer les synergies*".

2.3.8. Les objectifs de la Charte du PNR du Médoc en matière d'activités économiques

Les objectifs opérationnels du Parc naturel Régional du Médoc concernant les activités économiques sont notamment exprimés dans les parties 2 et 3 de la Charte :

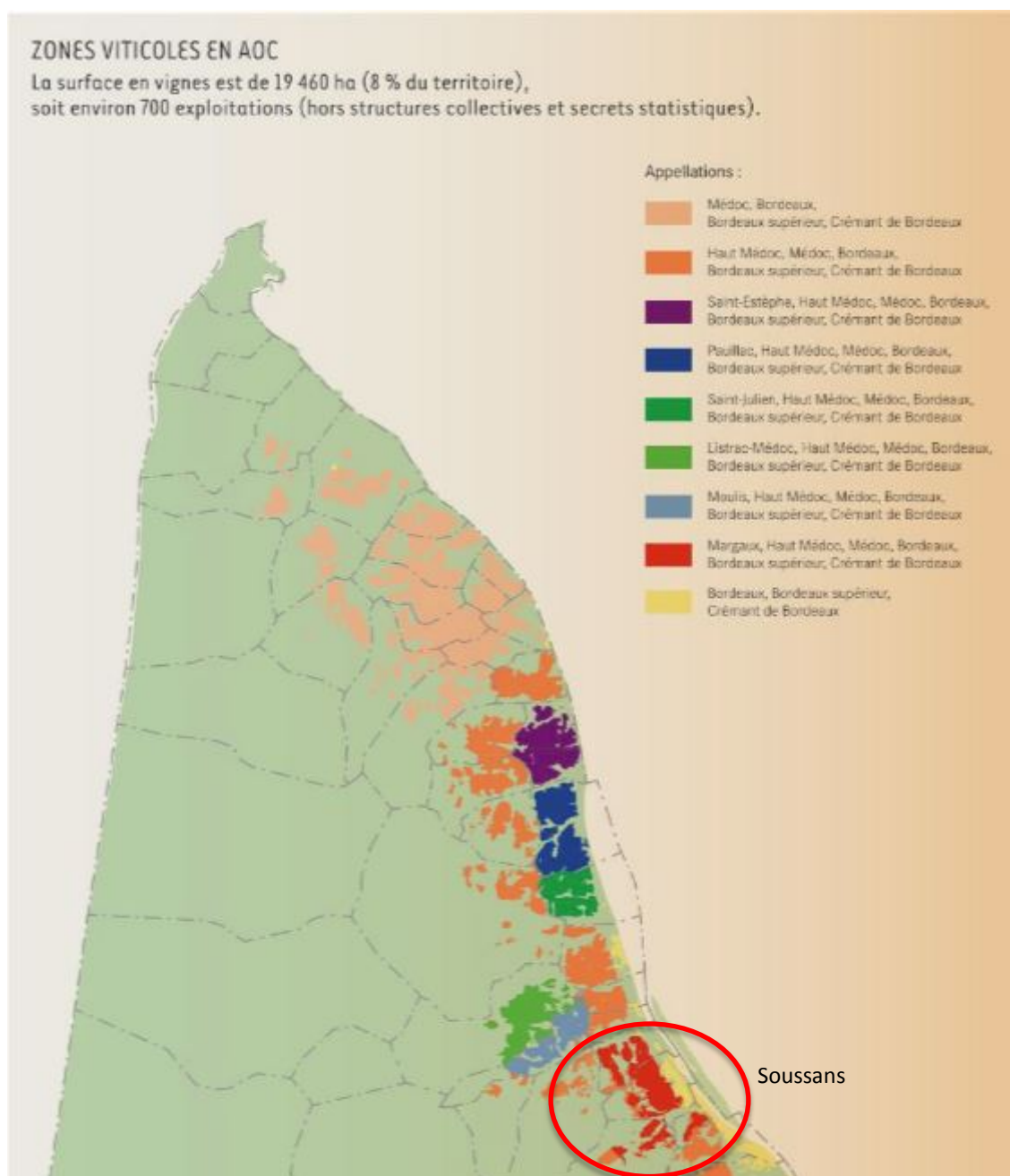
2. Le Médoc, territoire solidaire qui prend soin de ses équilibres pour renforcer son essor

- > Orientation 2.4. / Mesure phare 2.4.2. : Construire et renforcer le lien social par des solidarités de proximité et intergénérationnelles
 - Disposition D3 : Maintenir et développer les dispositifs, les activités et les structures favorisant le lien social sur le territoire (résidences intergénérationnelles, notamment)

3. Le Médoc, territoire ouvert et acteur d'une relation équilibrée avec la métropole

- > Orientation 3.3. / Mesure phare 3.3.2. : Conforter une offre de tourisme de nature respectueuse des milieux et de leurs activités
 - Disposition D3 : Développer le tourisme fluvial
- > Orientation 3.3. / Mesure phare 3.3.3. : Développer une offre oenotouristique en lien avec l'offre de nature
 - Disposition D2 : Développer des produits oenotouristiques innovants, respectueux des activités et des milieux

Extrait Charte PNR du Médoc - Carte des zones viticoles en AOC



Synthèse des évolutions et caractéristiques de l'emploi et des activités économiques

- Une commune à la fonction résidentielle affirmée : 84% des actifs occupés ont leur lieu de travail en-dehors de la Commune et un indicateur de concentration d'emplois de 33,8 en 2021
- Des emplois relevant majoritairement de la sphère productive (61% des postes salariés), du fait notamment de la présence d'entreprises où les biens sont consommés hors de la zone (ex : viticulture)
- Les secteurs les plus pourvoyeurs d'emplois sont les activités tertiaires (commerces, services, qui sont essentiellement concentrés dans le bourg) qui regroupent 50% des emplois et le secteur primaire (viticulture, vigne qui sont prédominant sur le reste du territoire) qui regroupe 19% des emplois
- Peu de construction de locaux d'activités, avec une moyenne d'environ 600 m² par an entre 2011 et 2023
- Des projets concrets à des stades d'avancement différents pour la création d'un pôle de développement et de valorisation des énergies renouvelables sur Soussans
- Des documents-cadres, SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise et PNR du Médoc, qui fixent des objectifs pour les évolutions futures économiques, notamment d'activités locales et de commerces ou services de proximité, et qui prennent en compte (dans le SCOT) les projets d'énergies renouvelables en partie ouest du territoire communal.

2.4. Les équipements et services

2.4.1. Equipements publics et services

La commune accueille les équipements publics généraux suivants : la mairie, un relais Poste, une bibliothèque, une salle des fêtes, aménagée pour les activités d'expression corporelle et artistique telles que la danse et le Pilate, une salle de réunion, ainsi que des terrains de jeux extérieurs, une église et un cimetière.

De plus, une dizaine d'associations sont recensées sur le territoire communal et assurent tout au long de l'année animations, entraide et actions de solidarité.



2.4.2. Equipements petite enfance, scolaire et péri scolaire

a) En Matière de Petite enfance :

Pour l'accueil des très jeunes enfants (avant scolarisation), il existe sur Soussans :

- une Maison d'Assistants Maternels (MAM), disposant de 8 places,
- 5 assistantes maternelles, soit 15 places d'accueil au total.

Les autres modes de garde d'enfants sont des crèches ou micro-crèches dans les communes proches (10 places à Lamarque, 9 places à Cantenac, 30 places au Pian Médoc et 20 places à Ludon Médoc).

b) En matière scolaire et périscolaire :

Un groupe scolaire est présent au nord du bourg. Il accueille des enfants de la petite section au CM2. En 2023-2024, plus de 100 élèves y sont accueillis et répartis comme suit :

- 2 classes en maternelle,
- 5 classes en primaires.

Après l'école, les mercredis ou durant les vacances, les enfants sont accueillis en accueil périscolaire (« garderie » ou « centre de loisirs »). Ce dernier est géré par la CdC et se situe dans les locaux de l'école maternelle.

2.4.3. Equipements sportifs, de loisirs et culturels

La commune de Soussans est dotée de plusieurs équipements sportifs et culturels, permettant aux habitants et aux élèves de pratiquer des activités. Ainsi, on recense sur la commune : 1 boulodrome, une salle de danse et une bibliothèque.

Récemment la Commune a aménagé un espace public, nommé « parc de la Bâche », offrant un espace de promenade et de détente le long de la route du Moulina avec des espaces de jeux, un city stade et des espaces de pause (tables et bancs).



Bibliothèque



Boulodrome

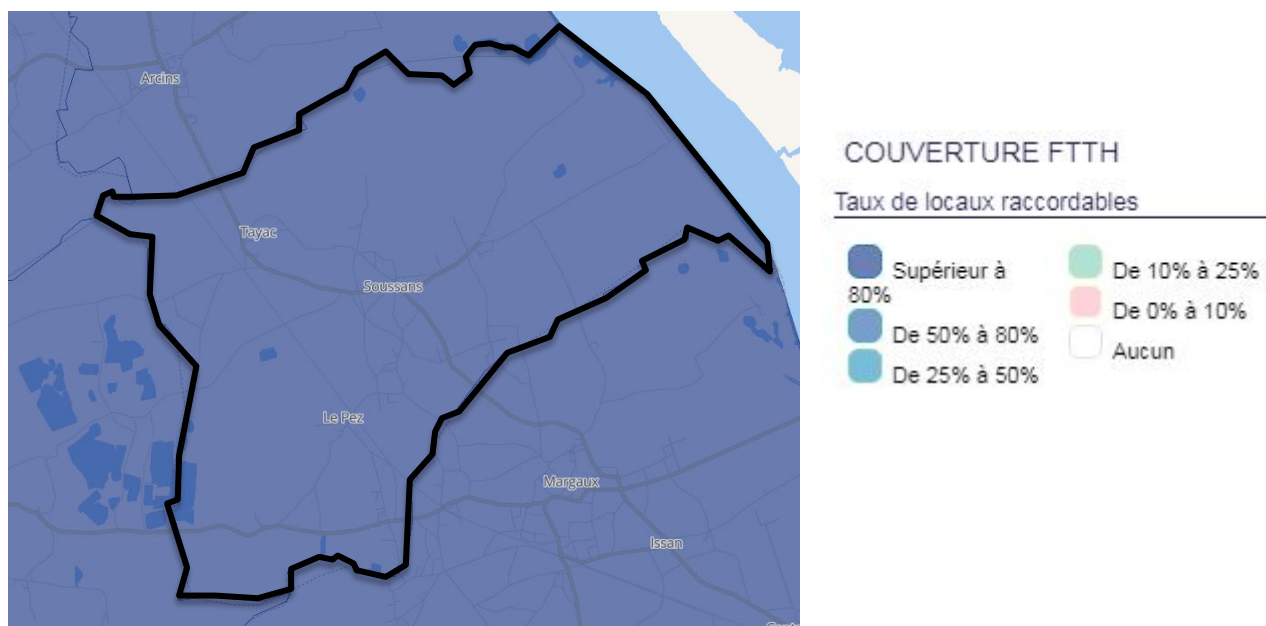


Parc de la Bâche

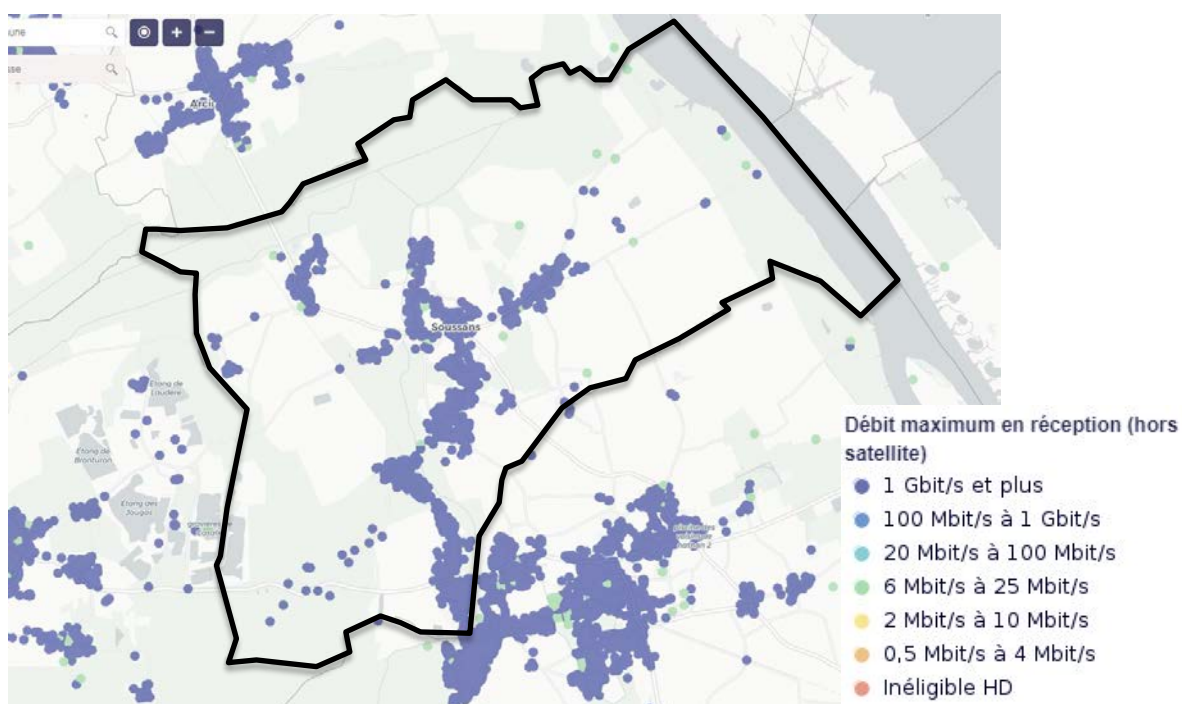


2.4.4. La desserte numérique

Le territoire communal est bien desservi avec une couverture sur l'ensemble de la commune supérieure à 80%.



Source : cartefibre.acerp.fr



Source : maconnexioninternet.arcep.fr/

L'ensemble des parties urbanisées et la plupart des bâtiments isolés bénéficient d'un accès au très haut débit (1 Gbit/seconde et plus).

2.4.5. Les cadrages des documents supra-communaux en matière d'équipements et de services

a) Le SCOT de l'Aire métropolitaine bordelaise

Le SCOT ne développe pas d'orientations spécifiques pour les équipements et services d'échelle de centres-bourgs comme celui de Soussans.

Les objectifs en la matière sont en lien avec les orientations d'intensification du développement et de la rénovation urbaine dans les centralités, et la recherche d'articulations cette offre et l'organisation des modes collectifs et doux de déplacements.

b) La Charte du Parc Naturel Régional du Médoc

Les objectifs opérationnels du PNR du Médoc concernant les équipements et services sont notamment exprimés dans la partie 2 de la Charte :

2. Le Médoc, territoire solidaire qui prend soin de ses équilibres pour renforcer son essor

- > Orientation 2.4. / Mesure phare 2.4.2. : Construire et renforcer le lien social par des solidarités de proximité et intergénérationnelles
 - Disposition D3 : Maintenir et développer les dispositifs, les activités et les structures favorisant le lien social sur le territoire (résidences intergénérationnelles, notamment)

Synthèse des évolutions et caractéristiques des équipements et services

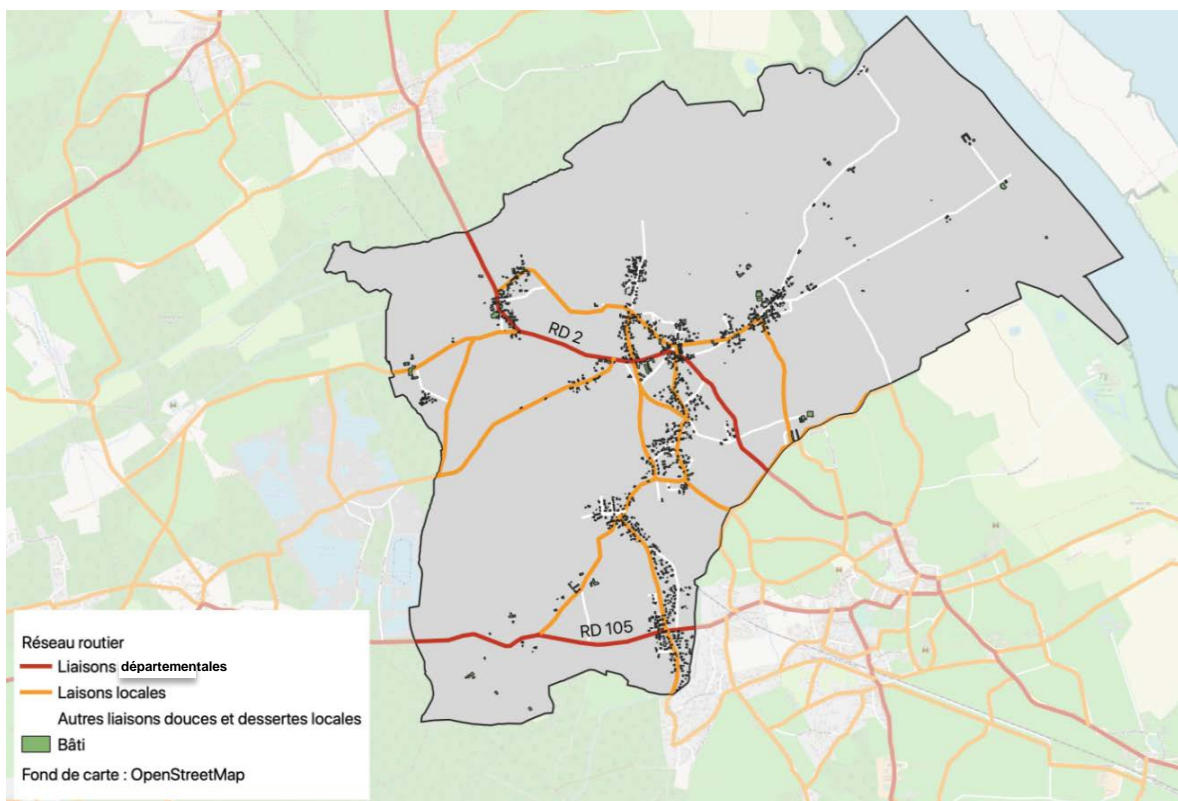
- La commune est dotée de plusieurs équipements sportifs et culturels, récemment confortés avec la création du parc de la Bâche
- La commune ne présente pas de structure ou d'équipement touristique.
- Une bonne couverture numérique avec un taux de raccordement à la fibre optique supérieur à 80 % sur l'ensemble de la commune et un accès au très haut débit (> 1Gbit) sur l'ensemble des parties urbanisées de la Soussans

2.5. Les déplacements et infrastructures

2.5.1. Structure routière du territoire communal et accidentalité

L'armature routière de la commune de Soussans s'appuie sur :

- la RD2, voie structurante nord/ sud,
- la RD 105, voie structurante est/ ouest, traversant la partie sud de la Commune,
- des routes de liaisons locales, vers les communes périphériques,
- des dessertes de quartiers, finissant en impasse.



a) **La RD 2**

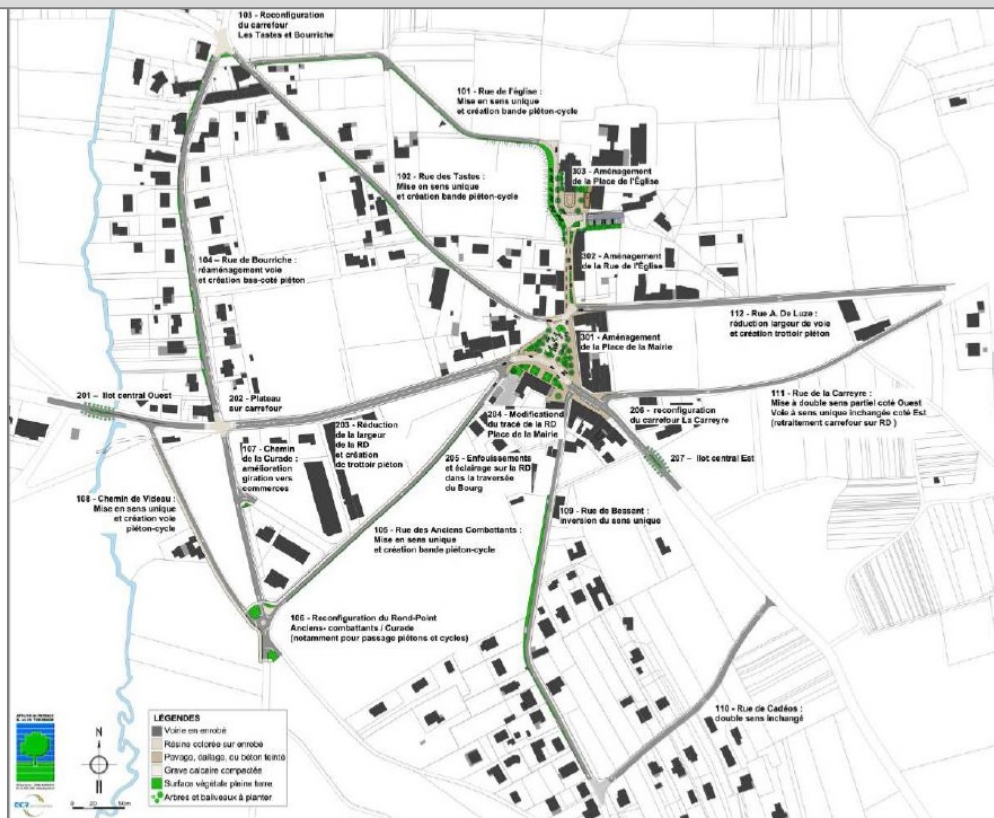
La RD 2 est classée en catégorie 1, voie à vocation de transit, par le Département, dans sa délibération du 18 décembre 1991. Des marges de recul de part et d'autre de l'axe de cette voie et des conditions d'accès pour l'implantation de nouvelles constructions sont à respecter :

Type de RD		Recul hors agglomération par rapport à l'axe		Accès	
		Habitations	Autres	Hors agglomération	En agglomération
Cat. 1 (voie à vocation de transit)	D2	35 m	25 m	Nouveaux accès interdits Exceptions sous conditions pour les zones déjà bâties et les zones urbaines : - étude spécifique nécessaire - pas de développement linéaire de l'urbanisation	Accès autorisés
Toutes les Routes Départementales		Nuisances à prendre en compte au regard de l'article L101-2 du code de l'urbanisme		Avis conforme nécessaire du Centre Routier Départemental du Médoc lors des demandes d'autorisation d'accès Urbanisation linéaire et mitage urbain très fortement déconseillés (compatibilité avec l'article L101-2 CU)	

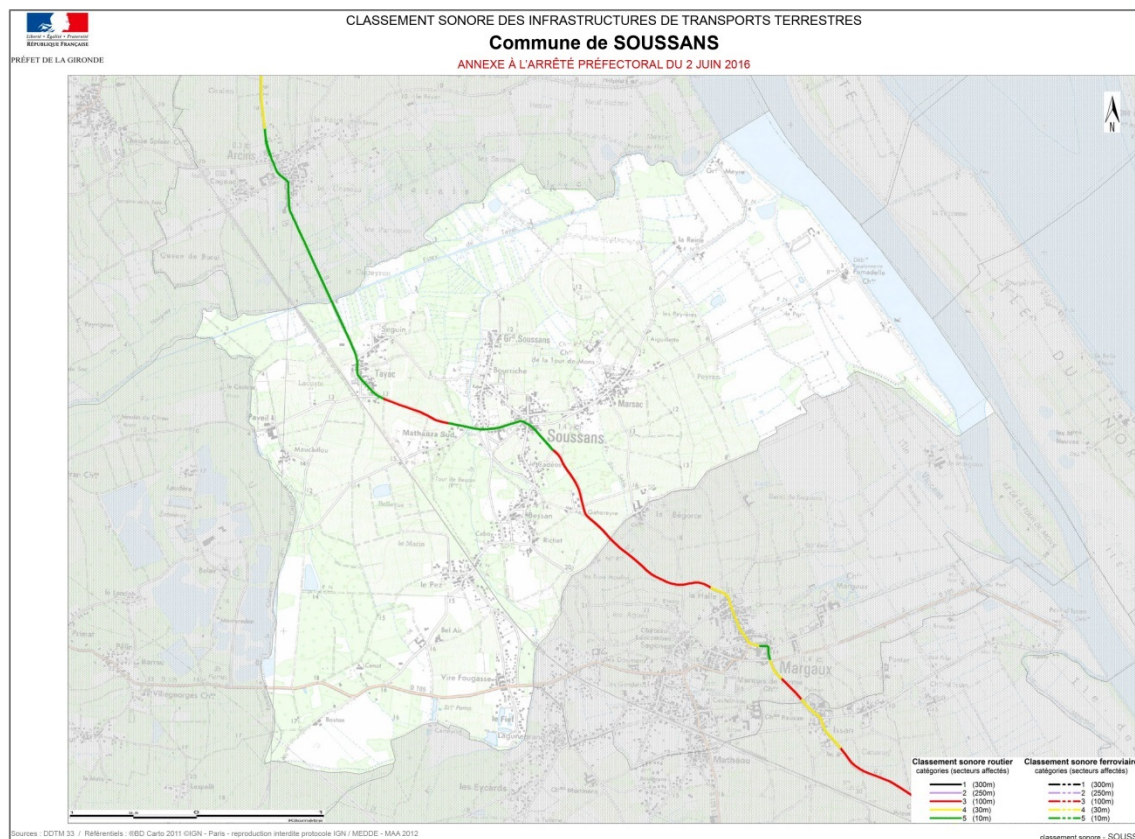
La RD 2 traverse le centre bourg de la commune de Soussans, ce qui permet une visibilité et un accès aux services de proximité installés dans le centre-bourg. Mais elle est également source de nuisances et de dangers potentiels avec en moyenne **5 700 véhicules/ jour recensés en 2023** (dont 2,1% de poids lourds) par le Département, lors du recensement de la circulation.

Dans cette traversée de bourg, la vitesse est limitée à 50 km/ heure. Cependant, des **problèmes de vitesse trop rapide** ont été signalés par les habitants de la commune. Afin d'y remédier, la **Commune a fait réaliser une étude préalable d'aménagement de bourg** qui a débouché sur la mise en place d'une Convention d'Aménagement de Bourg (CAB), dont les objectifs et le schéma de synthèse sont présentés ci-après :

Commune de SOUSSANS – Convention d'Aménagement de Bourg – 2021 / 2022 • PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT • 02 – 02 – 2023 •	
Les actions d'aménagement concerneront 3 catégories d'espaces avec les objectifs suivants :	OBJECTIFS ET OUTILS DE PROJET
<p>1 – LES VOIES SECONDAIRES qui desservent le territoire du bourg de part et d'autre de la RD 2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réorganisation des sens de circulation pour : <ul style="list-style-type: none"> - Sécuriser les circulations notamment aux abords des équipements (école) et pour la traversée de la RD 2 - Regagner des espaces de circulation hors véhicules pour les piétons et les cycles • Enfouissement des réseaux aériens et Remise à niveau de l'éclairage public à l'occasion de ces travaux d'aménagement de ces voiries. 	
<p>2 – LA RD 2 dans sa traversée Est-Ouest du Bourg :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ralentissement des circulations dans la traversée du bourg • Atténuation de l'effet de coupure Nord-Sud induit par le RD 2 • Création d'espaces de circulation hors véhicules pour les piétons • Modification de la configuration de la traversée de la place de la Mairie par la RD <p>Ces actions concerneront notamment : la mise en place des dispositifs physiques de signalisation et ralentissement (plateaux, îlots, etc ...) à différents points clés, le recalibrage de certaines portions de voiries permettant le création de trottoirs piétons, le retraitement des carrefours avec les voies communales, la reconfiguration du tracé de la RD le long de la Mairie.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Enfouissement des réseaux aériens et Remise à niveau de l'éclairage public à l'occasion des travaux d'aménagement de la RD 2. 	
<p>3 – LES ESPACES PUBLICS MAJEURS du centre-Bourg :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réaménagement des espaces publics du bourg : Place de la mairie, Place de l'Église, Rue de l'église au Centre-Bourg afin de leur conférer une ambiance moins « routière » et plus « urbaine » à destination des usages piétons, et des activités, commerces et services qui y prennent place ; tout en leur conservant leurs fonctions de desserte, circulation et stationnements à destination des usages quotidiens et passagers. • Préservation et mise en valeur des éléments patrimoniaux et de l'identité Communale (Mairie, Église, Calvaire, Monument aux Morts, ...) • Enfouissement des réseaux aériens et Remise à niveau de l'éclairage public à l'occasion des travaux d'aménagement de ces espaces. 	
Commune de SOUSSANS – Convention d'Aménagement de Bourg – 2021 / 2022 • PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT • 02 – 02 – 2023 •	
SYNTHÈSE : PROJET GLOBAL	



Par ailleurs, la RD2 est inscrite au classement sonore des infrastructures de transports terrestres de l'arrêté préfectoral du 2 Juin 2016. Elle appartient, selon les sections, aux catégories 3 et 5. Les largeurs des secteurs affectés par le bruit sont les suivantes : catégorie 3 : 100 mètres et catégorie 5 : 10 mètres.



Nom de la voie	Début du tronçon	Fin du tronçon	Tissu	Largeur	TMJA	Vitesse VL	Pourcentage PL	Laeq jour	Laeq nuit	Catégorie
D2	Limite de commune ARCINS	Sortie d'agglomération TAYAC	O	7	5000	50	5	65	58	5
D2	Sortie d'agglomération TAYAC	Entrée d'agglomération de SOUSSANS	O	7	5560	90	5	71	63	3
D2	Entrée d'agglomération de SOUSSANS	Sortie d'agglomération de SOUSSANS	O	7	5560	50	5	65	58	5
D2	Sortie d'agglomération de SOUSSANS	Limite de commune MARGAUX	O	7	6690	90	5	71	63	3

Extrait : Porter à Connaissance (PAC)

b) La RD 105

La RD 105 est classée en catégorie 2, voie à vocation de transit, par le Département, dans sa délibération du 18 décembre 1991. Des marges de recul de part et d'autre de l'axe de cette voie et des conditions d'accès pour l'implantation de nouvelles constructions sont à respecter :

Type de RD		Recul hors agglomération par rapport à l'axe		Accès	
		Habitations	Autres	Hors agglomération	En agglomération
Cat. 2 (voie à vocation de transit)	D105	25 m	20 m	Nouveaux accès interdits	Accès autorisés
				Exceptions sous conditions pour les zones déjà bâties et les zones urbaines : - étude spécifique nécessaire - pas de développement linéaire de l'urbanisation	
Toutes les Routes Départementales		Nuisances à prendre en compte au regard de l'article L101-2 du code de l'urbanisme		Avis conforme nécessaire du Centre Routier Départemental du Médoc lors des demandes d'autorisation d'accès Urbanisation linéaire et mitage urbain très fortement déconseillés (compatibilité avec l'article L101-2 CU)	

Cette voie traverse la Commune d'Est en Ouest dans sa partie Sud et ne passe donc pas par le centre bourg. Elle **permet de relier Margaux-Cantenac à Avensan et Castelnau-Médoc** en une petite dizaine de minutes.

Cette voie permet aussi une accessibilité aisée à la route départementale principale, qui traverse le médoc du nord au sud, de la pointe du Verdon-sur-Mer à Bordeaux. Elle est, de ce fait, très fréquentée. En témoigne les **2 500 véhicules/ jour en moyenne recensés en 2023** (dont 2% de poids lourds) par le Département, lors du recensement de la circulation.

Il n'existe pas d'aménagements spécifiques pour cette section de voie sur la commune de Soussans, type trottoirs, bandes cyclables, ... malgré une traversée de quartier (Le Pez) et sa connexion directe avec le centre-bourg de Margaux.

c) Les voies de dessertes locales et de quartiers

Des voies de dessertes locales et de quartiers viennent compléter le maillage routier et connecter les RD 2 et RD 105 entre-elles.

Sur la partie au nord de la RD2, ces dessertes se finissent très souvent en impasse et l'une d'elle vient buter sur l'estuaire de la Gironde (route du Port), au bout de laquelle est aménagé de façon sommaire un espace de retournement et une table de pique-nique, pour admirer la vue.



Route du Port et butée sur l'Estuaire



Sur la partie au sud de la RD2, il s'agit de voies dessertes vers les quartiers et les communes alentours (Margaux, Avensan, Castelnau-Médoc, ...).



d) Accidentalité

Au regard du bilan de l'accidentalité 2023 sur le département de la Gironde, 1 seul accident a été enregistré dans les limites du territoire de Soussans. Cet accident s'est produit sur la RD 2 et a fait un blessé léger.

2.5.2. Les entrées de bourg et sa traversée

L'entrée sud via la RD2, depuis Margaux est marquée par le panneau d'agglomération. Ces espaces d'entrée de ville sont dédiés à la vigne et offrent une vue dégagée vers le bourg et le clocher de l'église. En s'approchant des premières constructions, on observe un équipement de mesure de vitesse pour la limitation à 50 km/h en entrée de bourg.



Entrée d'agglomération dégagée et point de vue vers le clocher

Il n'y a **pas d'aménagement particulier de la RD2 lors de l'entrée dans le bourg**, qui pourrait marquer un effet de seuil (traitement homogène des abords ou traitement plus "urbain", pincement de la voirie, ...), si ce n'est à partir de la place face à la Mairie. Les travaux prévus dans le cadre de la Convention d'Aménagement de Bourg auront pour effet notamment de marquer visuellement l'entrée de bourg, avec la réalisation d'un îlot central végétalisé.



Une entrée dans le bourg sans aménagement qualitatif et effet de seuil

L'entrée nord via la RD2, depuis Arcins se fait par un espace principalement dédié aux activités économiques (entreprise de vérandas, garage automobile, équipements vinicoles et industriels...). Le tissu bâti est entrecoupé d'une large bande boisée et naturelle longeant le ruisseau "La Louise" et d'espaces de vignes. Les **aménagements sur cette portion de voie sont très hétérogènes et ne participent pas à faciliter une image d'entrée de bourg valorisante et sécuritaire** (absence d'aménagements pour réduire la vitesse).



Entrée d'agglomération par l'espace économique



Entrée de bourg aux traitements homogènes et sans aménagement pour réduire la vitesse

Les travaux prévus dans le cadre de la Convention d'Aménagement de Bourg auront pour effet notamment de marquer visuellement l'entrée nord de bourg, avec la réalisation d'un ilot central végétalisé.

Traversée de Tayac (hors agglomération) : une partie de la traversée de ce quartier a été aménagée de façon à réduire la vitesse de circulation et marquer visuellement cette traversée : équipement de mesure de vitesse, "zone 30", ralentisseurs, aménagements de trottoirs avec des potelets, ... Cependant la section entre les rues des Chais et du Paveil, ne fait pas l'objet du même traitement.



Section de traversée du quartier de Tayac, depuis le centre bourg, sans aménagement

2.5.3. Les transports en commun et autres alternatives aux déplacements voiture en individuel

a) Le bus

La commune est desservie **par une ligne du réseau de transport régional**. Il s'agit de la ligne 424 (journalière) qui relie Bordeaux (Place Ravezies) à Cissac (ESAT Villambis), via Pauillac.

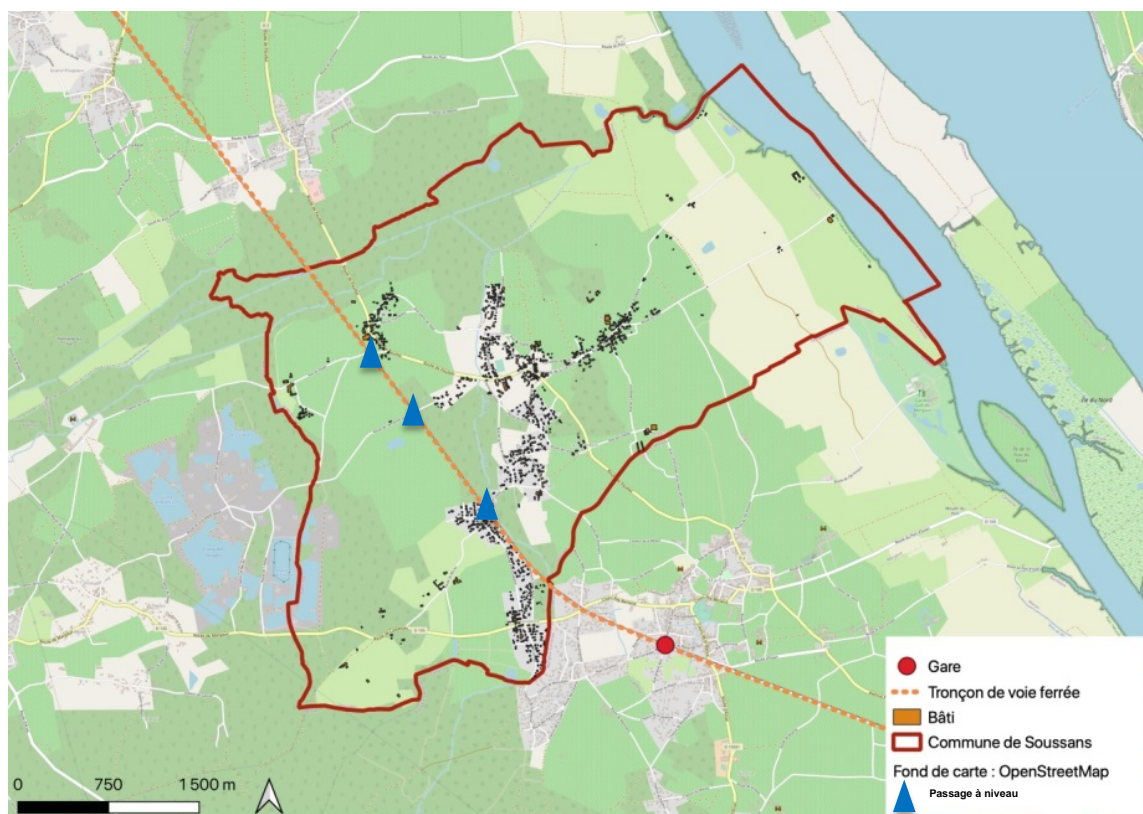
Deux arrêts sont identifiés sur Soussans :

- dans le centre-bourg, face à la mairie dans le sens Bordeaux-Cissac et face à la blanchisserie dans le sens Cissac-Bordeaux
- dans le quartier de Tayac, sur la Place.

Par ailleurs, la commune bénéficie d'un **système de ramassage scolaire**. Ce ramassage dessert notamment le collège Panchon d'Arsac et le lycée Odilon Redon de Pauillac (lycée de secteur des élèves de Soussans). Cinq arrêts de bus sont identifiés sur Soussans : à Virefougasse, Le Pez, Bessan, Bourg et Tayac.

Il n'y a pas de transport scolaire vers les écoles maternelles et primaires de Soussans.

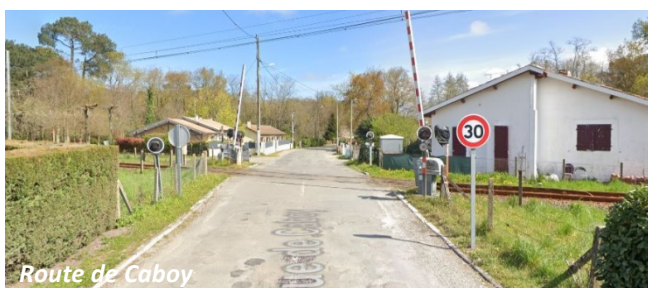
b) La desserte ferroviaire



Soussans est traversée par la ligne TER 42 Le Verdon - Macau - Bordeaux - Pessac avec des trains qui circulent tous les jours de la semaine.

Soussans n'a pas d'arrêt sur son territoire. La gare la plus proche est située à Margaux-Cantenac, à moins de 10 minutes.

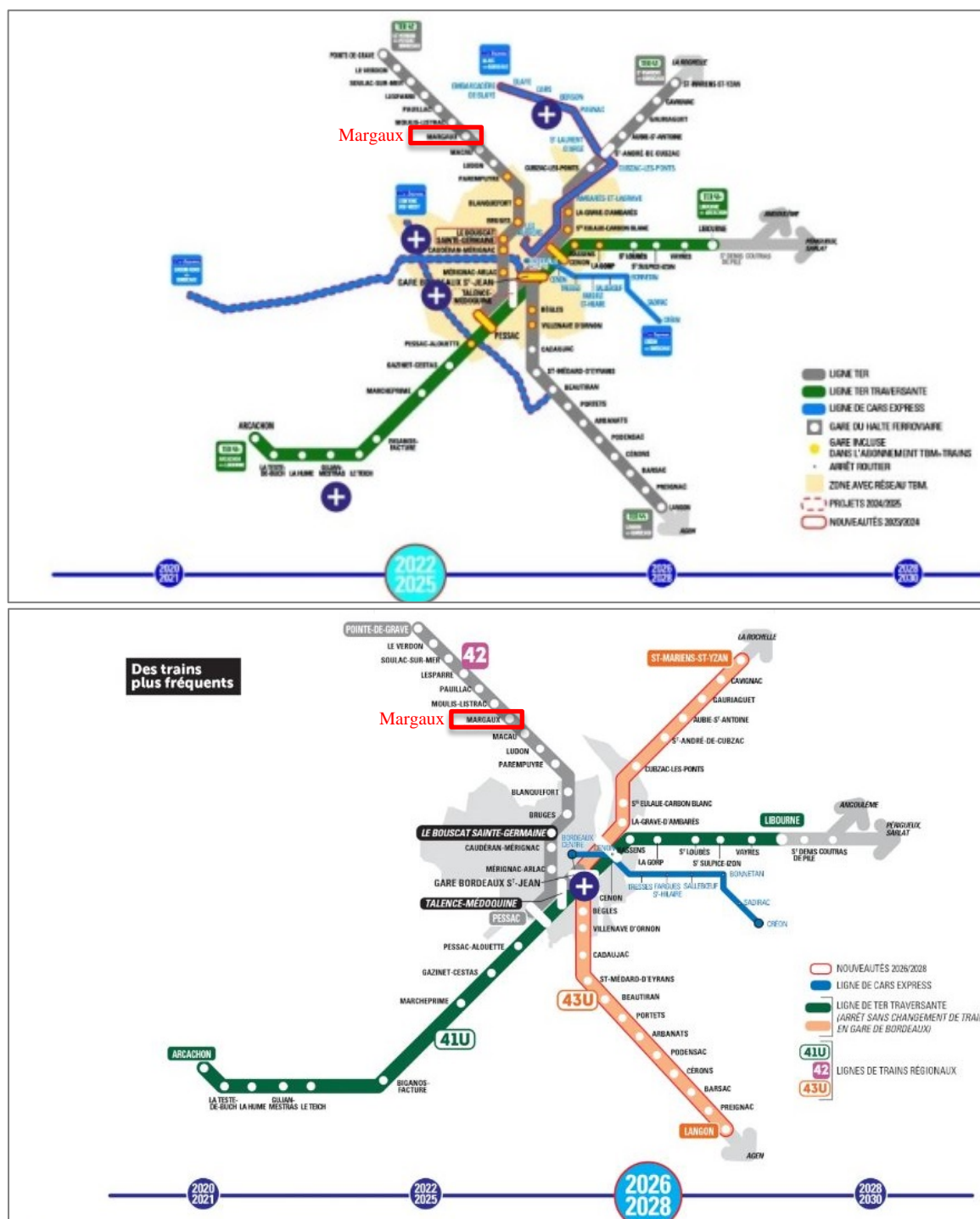
3 passages à niveau sont identifiés sur la Commune.



Le projet du RER métropolitain⁷

En 2018, Bordeaux Métropole et la Région Nouvelle Aquitaine ont lancé la volonté d'optimiser le réseau régional de transport. L'objectif est de répondre aux enjeux de congestion de la Métropole et au défi de la transition climatique.

Le déploiement de ce réseau régional de transport est phasé, avec des étapes pour améliorer les services de transports en car et en train régionaux au sein de la Métropole. Ci-dessous le projet en cartes sur les 3 phases prévues : 2022-2025 ; 2026-2028 et 2028-2030



⁷ Source : <https://www.projet-rer-m.fr/>



Ainsi, entre 2020 et 2028, il est prévu que le nombre de TER par semaine augmente pour plus de fréquence et un gain de temps dans les déplacements.

Plus précisément, sur la ligne du Médoc :

L'infrastructure est en mauvais état :

- la caténaire est en fin de vie,
- plusieurs ouvrages hydrauliques et ouvrages d'art sont à régénérer,
- la signalisation est ancienne.

Les partenaires ont donc partagé des objectifs d'amélioration de la ligne basés sur un renforcement progressif du nombre de trains, en fonction des travaux de modernisation de la ligne.

Deux étapes se dessinent pour l'amélioration du service sur cette ligne.

- une première étape devrait pouvoir être mise en place rapidement. Elle comprend :
 - une fréquence aux 2h : Le Verdon-Bordeaux (fréquence à l'heure possible en heure de pointe dans le sens de la pointe) ;
 - une fréquence à l'heure : Lesparre-Bordeaux ;
 - une fréquence aux 30min : Macau-Bordeaux/Pessac (en alternance).
- une seconde étape devrait voir le jour à l'horizon 2030 avec :
 - une fréquence aux 2h : Le Verdon-Bordeaux (fréquence à l'heure possible en heure de pointe dans le sens de la pointe) ;
 - une fréquence aux 30min en heure de pointe : Lesparre-Bordeaux/Pessac (en alternance) ;
 - une fréquence aux 30min : Macau-Bordeaux/Pessac (en alternance) et augmentation des amplitudes le soir, au départ de Bordeaux/Pessac.

La mise en place d'un tel service, plus fiable et plus fréquent, dépendra des études et de la réalisation d'un plan de modernisation et de régénération de la ligne : régénération de la voie et des ouvrages, régénération de la caténaire et modernisation de l'infrastructure pour en augmenter la capacité (signalisation, ajout de points de croisement...).

c) Le bac

Le bac Transgironde "Sébastien Vauban" relie Lamarque à Blaye tous les jours en 20 minutes environ (ente 15 et 35 minutes selon la marée). Il permet un gain de temps estimé à environ 2h. Il y a 4 rotations par jour en hiver et 10 en été.

L'embarquement se fait sur le Port de Lamarque, à environ 15 minutes en voiture de Soussans. Le bac, "bateau propre" sans aucun rejet dans l'estuaire, a une capacité de 300 personnes et de 40 véhicules.

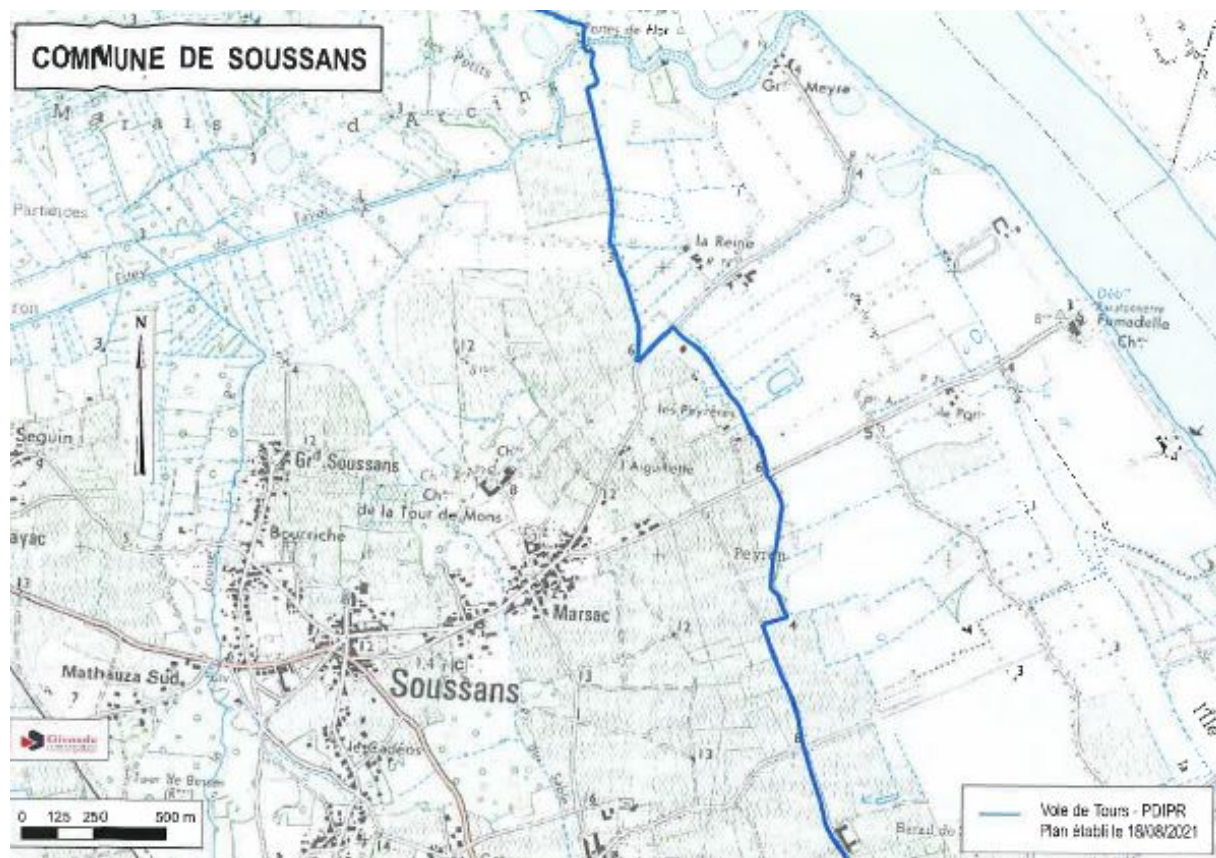


d) Le covoiturage

Il n'existe pas d'aire de covoiturage officielle sur la commune, néanmoins cette pratique est observée, de façon ponctuelle et limitée, sur la place de la mairie.

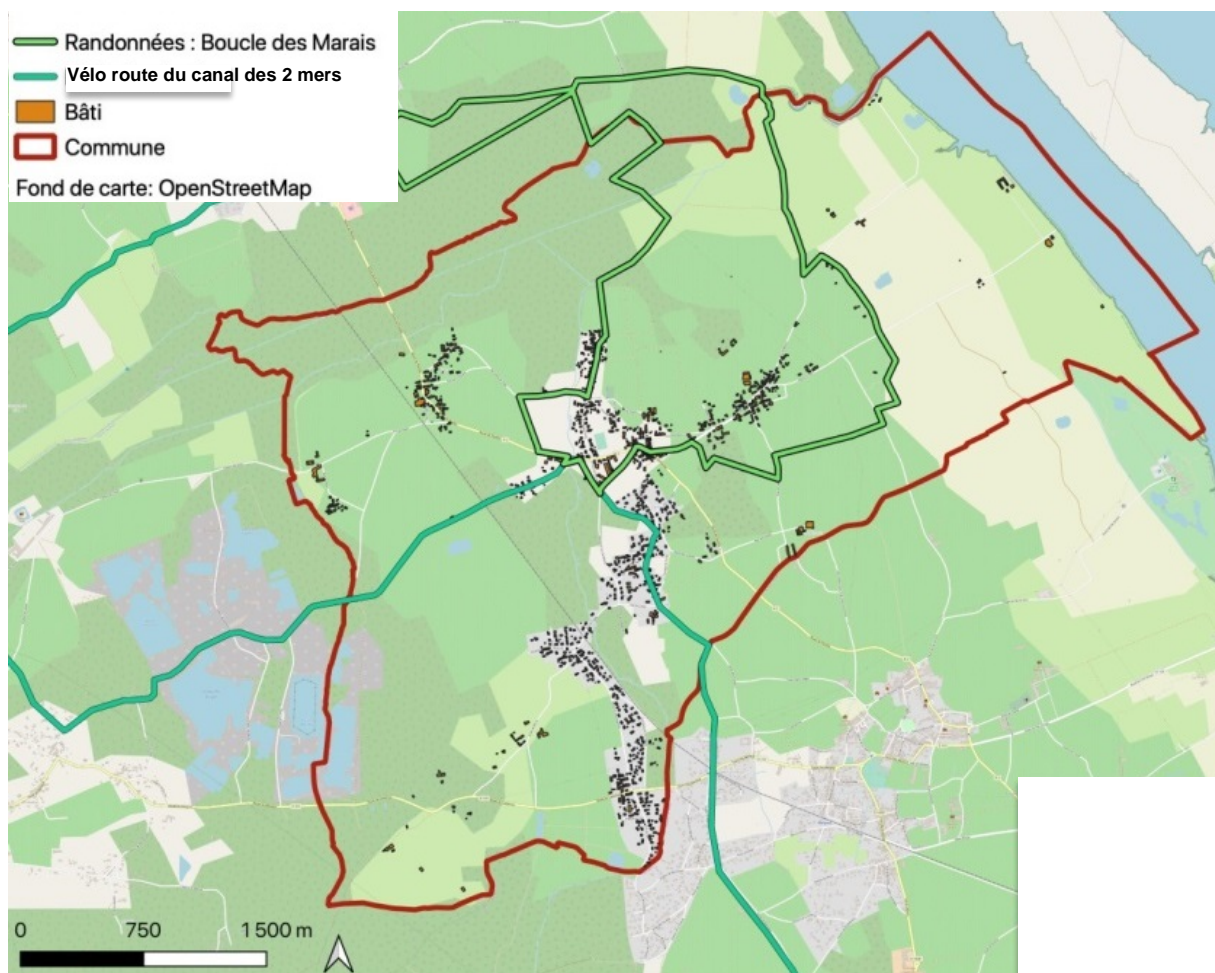
2.5.4. Les liaisons douces

La commune de Soussans est concernée par le plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR). Elle est en effet traversée par un Espace Site et Itinéraire (ESI) dénommé "Itinéraire Compostelle - Lamarque - Bordeaux". Les accès à cet itinéraire doivent être rendus pérennes et ouverts au public.



La Commune est aussi traversée par 2 autres itinéraires de liaisons douces :

- la véloroute du canal des deux mers. Il s'agit d'un itinéraire cyclable reliant l'Atlantique à la Méditerranée, qui traverse la Gironde sur 200 km depuis Blaye jusqu'à La Réole. Il est l'un des itinéraires majeurs longue distance de la destination "France à Vélo",
- une boucle appelée « Boucle des Marais », qui est recensée comme sentier pédestre sur "gironde-tourisme.fr".



La véloroute du Canal des 2 Mers, sur Soussans

2.5.5. Les capacités de stationnement

On comptabilise une soixantaine de places de stationnement sur la commune, regroupées sur le bourg et réparties en plusieurs poches :

- Place de la Mairie : 18 à 20 places,
- devant le groupe scolaire : une quinzaine de places,
- devant l'Eglise : une dizaine de places,
- devant la boucherie : 4 à 5 places,
- à proximité de la place de la Mairie, proche de l'arrêt de bus : environ 10 places.

Ce nombre semble insuffisant mais devrait être revu à la hausse avec la mise en œuvre de la Convention d'Aménagement de Bourg qui prévoit notamment le réaménagement d'espaces publics et la réorganisation des stationnement avec leur étoffement.



2.5.6. Les déplacements domicile - travail

D'un point de vue quantitatif, les déplacements des personnes pour se rendre sur leur lieu de travail ne sont pas majoritaires dans l'ensemble des trajets effectués par les ménages. La majeure partie de ces déplacements se fait aujourd'hui pour d'autres motifs : achats, loisirs, visites, démarches administratives, ...

Toutefois, le caractère essentiel des échanges domicile-travail est d'être concentré sur des périodes courtes, ce qui en fait un des principaux facteurs de dimensionnement des infrastructures et des réseaux de transport. De plus, ces déplacements ont souvent un rôle structurant dans les choix, contraints ou non, effectués par les ménages :

- choix du mode de transport utilisé à l'échelle de la journée,
- choix du lieu de pratique des achats ; la dispersion des actifs hors limites d'une commune ou de la communauté favorisant l'évasion commerciale en faveur de sites commerciaux extérieurs,
- dans une certaine mesure, choix du lieu de scolarisation des enfants.

L'examen des données INSEE recensement 2021 sur les navettes domicile-travail permet de faire les constats suivants :

Les moyens de transport entre domicile et travail :

En moyenne, 93 % des déplacements domicile-travail des actifs de Soussans s'effectuent par mode automobile (voiture, camion ou fourgonnette), soit près de 740 navettes quotidiennes. Il s'agit d'un taux supérieur à celui observé à l'échelle de la CdC (89 %).

La part des autres moyens de déplacement sont de ce fait limitées :

- 2,5 % n'ont pas de déplacements vers leur lieu de travail. Il s'agit principalement des actifs agricoles ainsi que les actifs indépendants travaillant à leur domicile ou les actifs en télétravail. La pandémie COVID-19 et la généralisation du télétravail aura sans doute rebattu les cartes,
- 1 % vont sur leur lieu de travail à pied et 0,7 % en vélo
- 1,7 % utilisent les transports en commun pour aller sur leur lieu de travail.

ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2021

Mode de transport	Pourcentage
Pas de déplacement	2,5
Marche à pied (ou rollers, patinette)	1,0
Vélo (y compris à assistance électrique)	0,7
Deux-roues motorisé	1,1
Voiture, camion ou fourgonnette	92,9
Transports en commun	1,7

Champ : actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi.

Source : Insee, RP2021 exploitation principale, géographie au 01/01/2024.

La mobilité vers l'emploi :

Les migrations domicile-travail sont de plus en plus importantes de nos jours. La généralisation de l'usage de la voiture a impliqué une augmentation des distances domicile-travail.

Depuis 2018, l'INSEE ne communique plus les flux de mobilité domicile/ travail inférieur à 100.

La base INSEE la plus récente de mobilité professionnelle donne un état des lieux en 2020.

En 2020, sur Soussans, il n'est recensé aucun flux entrant ou sortant de plus de 100 salariés.

En comparaison, en 2017, les flux de mobilité domicile/ travail étaient les suivants sur Soussans :

- 66 actifs viennent travailler sur Soussans depuis les communes de la CdC Médoc Estuaire,
- les autres actifs viennent principalement de 3 autres secteurs : Métropole de Bordeaux (20 actifs), CdC Médulienne (31 actifs) et CdV Cœur de Médoc Presqu'île (20 actifs).

A l'inverse, les actifs résidant à Soussans vont travailler :

- sur Bordeaux Métropole (231 actifs),
- sur une des communes de la CdC Médoc Estuaire (171 actifs),
- sur la Cdc Cœur de Médoc Presqu'île (80 actifs),
- sur la Cdc Médulienne (45 actifs).

2.5.7. Les cadrages des documents supra-communaux en matière de déplacements et d'infrastructures de transports

a) Le SCOT de l'Aire métropolitaine bordelaise

Les orientations du SCOT en matière de déplacement et d'infrastructure pouvant concerne la Commune de Soussans et son PLU sont notamment les suivantes :

> Objectif P1 "Structurer un réseau express de transport adapté à l'horizon 2030"

- Faciliter la mise en place du covoiturage express
- Faciliter les pratiques alternatives : recharge pour véhicules électriques, location de vélos/voitures, espaces de covoiturage

> Objectif P4 "Adapter les infrastructures aux mobilités actives, sécurisées et connectées"

- Construire un maillage de modes actifs performants, à partir de pistes cyclables de l'échelle locale et des distances courtes (maximum 4 kilomètres), des vélos-routes qui assurent les liaisons intercommunales, du réseau vélo express [ReVe] qui se développe à l'échelle du territoire.

> Objectif P5 "Démultiplier les services de mobilités sur tous les territoires"

- Déployer un réseau du quotidien et de proximité en s'appuyant sur des réponses ponctuelles adaptées à chaque situation, avec comme double objectif de permettre le rabattement vers les axes structurants du réseau métropolitain, et de répondre aux besoins de déplacements internes locaux pour desservir les équipements, services, commerces, artisanat et zones de centralité

b) La Charte du Parc Naturel Régional du Médoc

Les objectifs opérationnels du PNR du Médoc concernant les déplacements sont notamment exprimés dans la partie 3 de la Charte :

3. Le Médoc, territoire ouvert et acteur d'une relation équilibrée avec la métropole

- > Orientation 3.2. / Mesure phare 3.2.2. : Expérimenter et développer de nouvelles offres de modes de déplacements
 - Disposition D1 : Encourager les expérimentations permettant l'amélioration des déplacements et le développement de solutions alternatives à la voiture individuelle et faciliter leur essaimage.

Synthèse des déplacements et infrastructures

- 2 voies structurantes et très empruntées traversent la Commune (RD 2 et RD 105), car elles permettent de rejoindre la métropole bordelaise.
- Ces 2 routes départementales ne bénéficient pas ou ont peu d'aménagement dans les traversées de bourg et de quartier, générant des nuisances de bruit et de sécurité.
- Une Convention d'Aménagement de Bourg est en cours sur la Commune, elle vise notamment à améliorer la sécurité des traversées du centre-bourg et à améliorer les conditions de circulation et de stationnement sur le centre-bourg.
- Des alternatives à la voiture présentes sur le territoire communal : bus (y compris scolaire), train, bac), mais une utilisation massive de la voiture : 93 % des déplacements domicile-travail se font en voiture
- Un projet d'optimisation du réseau régional de transport pour 2028, avec la mise en œuvre d'un RER métropolitain aux fréquences plus importantes, accessible pour Soussans depuis la gare de Margaux, à moins de 15 minutes en voiture.
- 3 boucles d'itinéraires piéton/ cycles qui traversent Soussans vers la pointe du Médoc et vers Bordeaux.

2.6. Le paysage et le patrimoine naturel et urbain

Soussans se situe sur un lieu d'enjeu paysager départemental majeur. De par son appartenance au PNR du Médoc et sa position géographique, des enjeux sont à prendre en compte (source PAC) :

- présence d'un terroir viticole reconnu (AOC Haut Médoc),
- situation de la Commune sur un parcours de découverte stratégique à préserver (D2),
- présence de terrasses contiguës à l'estuaire de la Gironde et en covisibilité avec le fleuve et le Port de Soussans,
- des affluents secondaires repères, de palus et des îles (la Jalle de Castelnaud, l'île verte et l'île Margaux).

Ce territoire est majoritairement constitué de paysages de vignes, landes, prairies et bois, en connexion avec l'Estuaire de la Gironde.

2.6.1. Les paysages naturels identitaires

Le territoire de Soussans est situé au cœur du Médoc. Il appartient au grand ensemble paysager de l'Estuaire et ses rivages et aux unités paysagères suivantes :

- les bords de l'estuaire,
- les terrasses viticoles.

Source : charte PNR



> 1.2 Les bords de l'estuaire

Macau, Labarde, Margaux-Cantenac, Soussans, Arcins, Lamarque, Cussac-Fort-Médoc, Saint-Julien-Beychevelle, Pauillac, Saint-Estèphe, Saint-Seurin-de-Cadourne, Saint-Yzans-de-Médoc, Saint-Christoly-Médoc, Bégadan, Valeyrac

Structures paysagères

L'estuaire de la Gironde, en mêlant les eaux douces des fleuves Garonne et Dordogne et les eaux salées de l'Atlantique, dessine un paysage particulièrement original, à la fois terrestre, fluvial et marin. Marin par ses dimensions : l'ampleur de l'estuaire dialogue ici avec l'immensité du ciel, sans rival de taille pour occuper l'horizon. Terrien par les marais : si les rives sont lointaines et discrètes, elles sont néanmoins travaillées et habitées par les hommes, qui ont petit à petit élargi leur emprise en gagnant des terres sur cette mer intérieure. Fluvial par la couleur brun rouge de ses eaux, par les villes et bourgs portuaires qui ponctuent ses rives, par ses activités de pêche et de navigation. Une grande partie des berges de l'estuaire est constituée de digues, bâties et entretenues par l'homme depuis le XVII^{ème} siècle afin d'accroître l'étendue des terres exploitables. Les îles y constituent un paysage fluctuant, avec les apports importants en alluvions fluviales et en sables marins causés deux fois par jour par la marée montante. Les îles furent d'abord exploitées majoritairement pour le pâturage, et ce n'est qu'au début du XIX^{ème} siècle qu'elles commencent à être mises en culture. Cultures céréalières et surtout viticoles se développent alors sur la plupart d'entre elles.

Les bords de l'estuaire du Médoc sont caractérisés par l'ouverture visuelle vers l'estuaire et la visibilité de la rive charentaise. Les croupes graveleuses tournées vers l'estuaire sont couvertes de vignes soignées et piquées de nombreux châteaux bien visibles, constituant un véritable "jardin viticole" dont la qualité paysagère est rehaussée par la présence ponctuelle d'un patrimoine bâti et végétal.

Une étroite bande marécageuse s'insère en contrebas des vignes et s'étend le long de la rive de l'estuaire. Très maîtrisés par l'homme, dessinés au cordeau par le carroyage régulier des fossés, leur découverte sensible est beaucoup plus riche que ne laisse penser l'observation d'une photographie aérienne. La dominance de prairies de fauches et de pâtures permet le maintien de structures végétales comme les haies ou les arbres, favorables à la biodiversité et à la richesse des ambiances successives. Les rives sont ponctuées de petits ports et de carrelets de pêche. Bien qu'étroite, cette bordure suffit donc à séparer les coteaux viticoles de l'estuaire, par les épais rideaux de feuillus qu'elle met en place.

> 1.3 Les terrasses viticoles

Ludon-Médoc, Macau, Labarde, Margaux-Cantenac, Soussans, Arcins, Lamarque, Cussac-Fort-Médoc, Saint-Julien-Beychevelle, Pauillac, Saint-Estèphe, Saint-Seurin-de-Cadourne, Ordonnac, Saint-Germain-d'Estueil, Saint-Yzans-de-Médoc, Blaignan-Frignac, Civrac-en-Médoc, Couquèques, Bégadan, Valeyrac

Structures paysagères

Cet ensemble proprement viticole est plus à l'intérieur des terres, caractérisé par un paysage ouvert et aplani, sans covisibilité avec l'estuaire, mais éloigné également de la forêt de l'ouest. Les croupes graveleuses y sont incisées par les cours d'eau, jalles ou esteys, souvent largement boisés. Ce sol de graves offre des conditions particulièrement adaptées pour la culture de la vigne. La vigne domine ce paysage où peu d'éléments de repère marque l'horizon, en dehors des châteaux prestigieux, de leurs parcs et chais.

Ce paysage est légèrement différent au nord où les légères buttes de graves dessinent les dernières "îles" viticoles : la vigne cède peu à peu la place aux marais. Les arbres commencent à constituer une sombre lisière quasi-omniprésente au-dessus des vignes, même si elle reste éloignée. Le paysage gagne en diversité : quelques arbres isolés ou buttes boisées ponctuent le paysage, des haies commencent à souligner le réseau hydrographique.

Extraits charte PNR

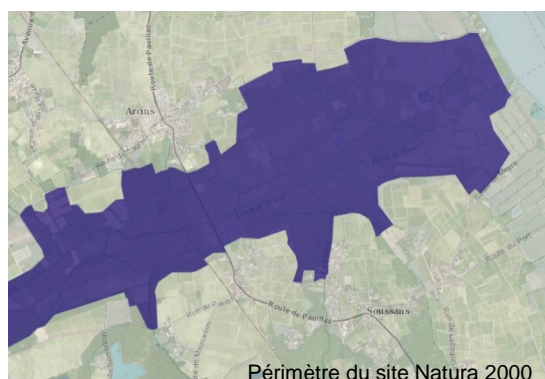
a) Le bord de l'estuaire et les paysages de marais

Le marais se positionne au nord de Soussans, en limite avec Arcins. Cet espace, classé Natura 2000 (FR7200683- Marais du Haut Médoc), est principalement boisé (feuillus, forêts mixtes et peupleraies). Sur ses franges, il sert également de support à l'agriculture. A l'intérieur des boisements, sont déclinés des paysages variés qui abritent un habitat exceptionnel : prairies humides, mares, bois et roselières.

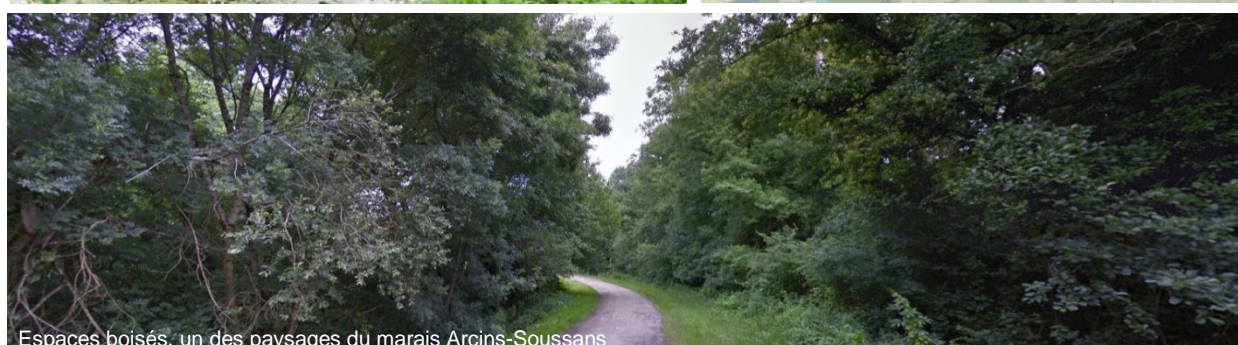
Ce marais est l'un des derniers sites marécageux du Médoc.



Paysage de marais



Périmètre du site Natura 2000



Espaces boisés, un des paysages du marais Arcins-Soussans

b) Le paysage des espaces de vignes et autres grandes cultures

Le paysage de Soussans est caractérisé par la culture de la vigne, qui occupe près de 30% de la surface communale en 2019.

Cette forte présence viticole se caractérise par des paysages souvent ouverts, parfois semi-ouvert sous forme d'enclos délimités par des murs de pierre dans lesquels on aperçoit des bâtisses liées à l'exploitation agricole.

Le caractère géométrique de ces parcelles cultivées de vignes contribue à signer sa personnalité paysagère : espacement régulier des ceps, alignement d'échalas, piquets, taille uniforme, ... Ce qui pourrait être facteur de monotonie et créer la lassitude se révèle finalement un motif de structuration et donne au paysage une clarté et une lisibilité évidente.



c) Les ensembles boisés

En continuité du marais, Soussans conserve quelques vastes ensembles boisés, vestiges d'un paysage peu à peu grignoté par l'homme pour y développer l'agriculture, ici les vignes. Ces boisements sont principalement composés de feuillus et de pins. Ils se situent en limite ouest avec Avensan et sous la forme d'une langue boisée traversant la Commune du nord au sud, entre le centre-bourg et la voie ferrée, de part et d'autre du ruisseau La Louise.

Ces paysages qui ferment visuellement les vues lointaines contrastent avec les paysages ouverts viticoles.



2.6.2. Les paysages bâtis

La structure urbaine de Soussans peut se définir comme suit :

- un centre-bourg nettement identifié au carrefour de la voie départementale et de plusieurs voies communales, formant une place centrale.
- 2 quartiers : Virefougasse au sud et Tayac au nord-ouest.

a) Le bourg de Soussans et ses extensions

D'après l'étude des registres cadastraux et du plan cadastral de 1827, la commune de Soussans a eu une première organisation urbaine, à l'alignement des voies, développé à proximité de l'Eglise. On observe d'abord une succession de petits logis avec des dépendances donnant sur une cour. Au cours du 19^e siècle, la commune connaît un développement lié à celui des domaines viticoles et porté par la création du chemin de fer (1869) et l'installation d'un nouveau port dans la 2^e moitié du 19^{ème} siècle.

Le tissu du centre-bourg se compose d'un noyau dense de bâtis autour de la place centrale. Les constructions sont majoritairement anciennes, à l'alignement, en pierre calcaire, en rez-de-chaussée ou R+1. Cet ensemble forme un noyau central historique de caractère, à dominante minérale.



Le noyau historique de Soussans s'est ensuite développé selon une forme urbaine différente, de type pavillonnaire. Les constructions y sont plus aérées, en recul par rapport aux voies. Pour les constructions les plus récentes, une certaine banalisation peut être observée, avec des volumes plus simples (pavillons de plain-pied). On retrouve les extensions du bourg au nord (Grand Soussans) et au sud (Bessan).



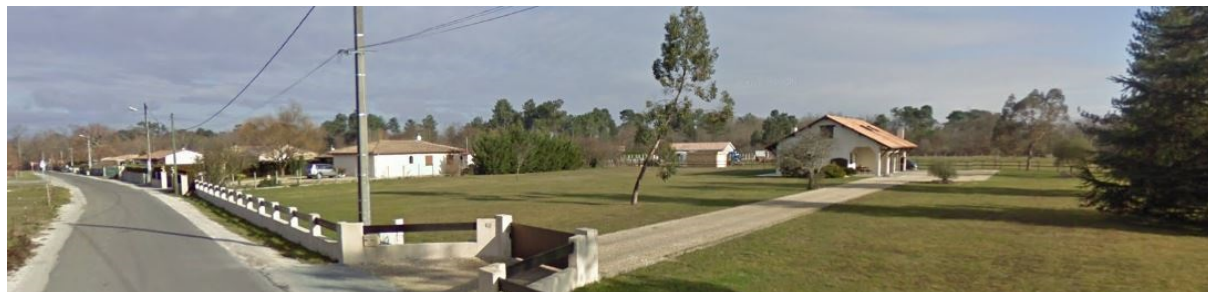
L'interface entre les paysages agricoles et les paysages urbains revêt un enjeu important en matière d'insertion paysagère des opérations d'habitat ou autres (activités, équipements, ...) et a un impact sur les perspectives et les qualités des paysages. Sur Soussans, la lisière entre espace urbain et espace viticole/ agricole n'est pas ou peu traitée.



b) Les quartiers de Virefougasse et de Tayac

Le quartier de Virefougasse:

Il s'agit d'un quartier, développé en linéaire entre le bourg et la RD 105. Au sud de la voie ferrée, ce quartier présente une continuité bâtie avec les quartiers périphériques de la Commune de Margaux. Ce quartier présente majoritairement une forme d'habitat pavillonnaire.



Le quartier de Tayac:

Il s'agit d'un quartier plus resserré, au nord-ouest de la Commune et traversé par la RD2. Il s'est constitué autour du domaine Château Tayac. Ce quartier présente des formes urbaines mixtes, où se mélangent et s'intercalent des constructions anciennes, mitoyennes et denses avec des constructions plus récentes de type pavillonnaire.



2.6.3. Le patrimoine bâti et paysager

Aucun espace architectural, urbain et paysager de la commune ne bénéficie d'une protection réglementaire. Soussans n'est pas concernée par des sites naturels inscrits ou classés, et par des monuments historiques inscrits ou classés.

Cependant, Soussans compte du patrimoine bâti et paysager d'intérêt et deux sites médiévaux sont recensés : la Tour de Bessan et la Tour de Mons, vestiges de deux seigneuries importantes. Ces constructions conservent des éléments des 13e et 15e siècles.

a) Le patrimoine bâti

✓ Les demeures, châteaux et manoirs⁸ :

Le château La Tour de Mons :

Le château-manoir construit aux XIIIe et XVe siècles était composé d'un corps de logis cantonné de 4 tours dont 3 circulaires et une carrée. Une première fortification serait apparue au XIIIème siècle. Devenue ruine après la guerre de 100 ans, cette maison forte fut rebâtie sur ordre de Charles VIII. En 1623, Pierre de MONS hérite du domaine et achète la même année la Seigneurie de Bessans et le fief de la maison noble de la Bégorce, jusqu'à détenir enfin en 1627 la totalité des Seigneuries de Soussans. A cette époque, la "Tour de Mons" était une construction massive encadrée par deux tours rondes sur la façade arrière, une tour rectangulaire avec créneaux et mâchicoulis interprétée comme un « donjon » à l'angle gauche de la façade avant. D'autres rénovations furent entreprises au XIXe siècle, mais le château fut partiellement détruit par un incendie en décembre 1895. A proximité, les vestiges de la chapelle Sainte-Suzanne datée du XIXe siècle et du parc (serres, point d'eau...). Dans les vignes du domaine, un oratoire dédié à la Vierge dépend également du château.

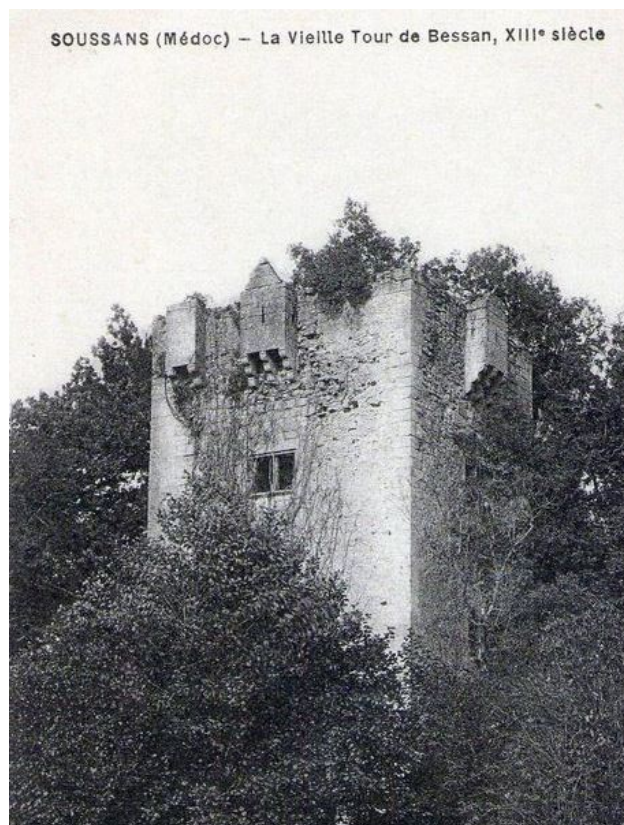


Murs	calcaire moellon enduit pierre de taille
Toit	tuile creuse
Étages	1 étage carré, en rez-de-chaussée
Couvertures	toit à longs pans toit en pavillon
État de conservation	vestiges, menacé, envahi par la végétation
Techniques	sculpture feronnerie
Représentations	couronne
Précision représentations	Une pierre déposée représente une couronne sculptée.

⁸ Source : dossiers-inventaire.aquitaine.fr

La maison forte de la Tour de Bessan :

La Tour de Bessan paraît construite en 1289 par Jean Colomb, bourgeois de Bordeaux. Erigé à Bessan en 1252, le château était composé d'une enceinte autour de laquelle coulait la Testonne alimentant trois larges fossés. La seigneurie de Bessan était au 14e siècle dans la juridiction de Blanquefort et appartenait encore à la famille Colomb. A la fin de ce siècle, elle passe dans la juridiction de Lamarque. Des canonnières témoignent de remaniements ou d'une reconstruction de la tour au 15e siècle. A l'intérieur de cette enceinte se trouvait une cour entourée de douves et séparée du premier fossé par un vallum dont on peut encore mesurer l'importance malgré les arbres et les taillis envahissant les lieux. Dans cette enceinte, s'élevait le château. Seules subsistent de cette maison forte, les ruines du donjon, désignées de nos jours sous le nom de la "Tour de Bessan". Hormis l'église et un couvent, ce fut le premier édifice important ayant marqué l'histoire de Soussans. Jehan COLOMB fut sans doute le premier seigneur de Soussans.



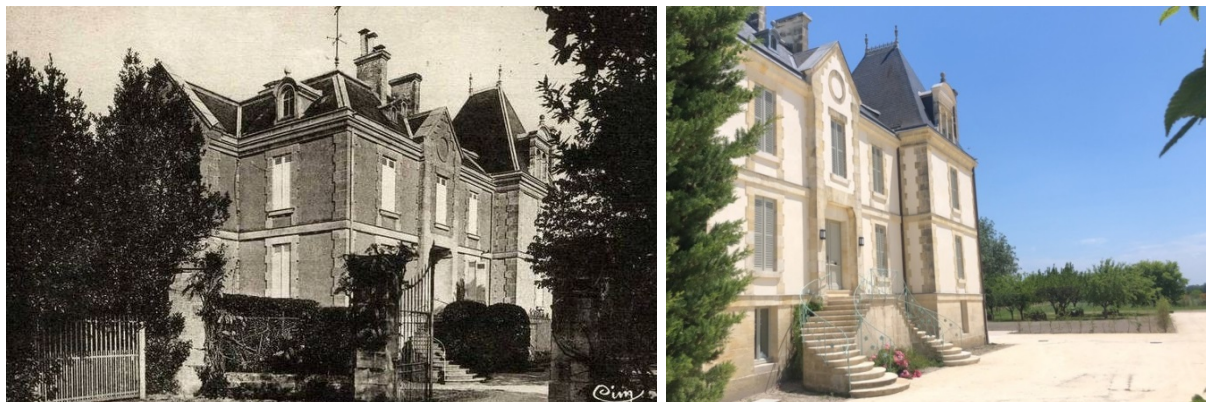
Château Camors-Saint-Pé :

La maison, disposée perpendiculairement à la rue, est composée d'un corps central à étage carré, organisé selon trois travées et encadré de deux ailes en rez-de-chaussée. Le château de Camors-Saint-Pé est identifiable grâce à des cartes postales datant du début du 20e siècle. L'édition de l'ouvrage de Cocks datée de 1868 mentionne le cru bourgeois "A Saint-Pé".



Le Château de Fumadelle :

Le château est situé sur l'ancienne île de Fumadelle, sur les bords de l'estuaire et séparé de celui-ci par une digue maintenue par un système de poteaux en bois. Le château, en rez-de-chaussée surélevé, à étage carré et étage de comble, présente un plan massé constitué de deux corps de logis adossés, complétés par un pavillon au sud.



Château Deyrem-Valentin :

Ce château daterait de 1776, cette date correspond bien à la partie en rez-de-chaussée de la demeure, aux cheminées et aux huisseries intérieures. Toutefois, la maison a été modifiée avec l'ajout d'un pavillon central en 1872. Les bâtiments sont organisés autour d'une cour, la façade principale du logis donnant sur la rue est séparée de celle-ci par un muret, avec portail et grille. Une partie des chais semble ancienne (porte cintrée, appareillage en moellons), mais l'ensemble a subi de nombreux remaniements au cours des 19^e et 20^e siècles.



Château Haut-Breton-Larigaudière :

Le château daterait du 19^e siècle. Sur le cadastre de 1827, les bâtiments forment une cour à l'arrière du château. Dans l'entre-deux guerres et après la seconde guerre mondiale, le domaine est en mauvais état. Il est repris en 1964 par Ghislaine de Moor et Émile de Schepper. A partir de 1993, de nouveaux travaux et de nouvelles transformations sont réalisés : construction d'un nouveau chai à barriques (500 tonneaux), construction d'un nouveau cuvier de vinification, aménagement d'espaces verts, réaménagement de logements. Une grille et une allée de platanes donnent accès au château, composé d'un corps central à étage carré et cinq travées, encadré de deux ailes en rez-de-chaussée de trois travées chacune.



Château Haut-Tayac :

Le château est mentionné dans l'édition de 1868 de l'ouvrage de Cocks : il est associé au domaine Siamois, appartient à A. Holagray. La maison conserve probablement des éléments du 18e siècle mais a été remaniée dans la seconde moitié du 19° siècle. La maison, à étage carré et annexes en rez-de-chaussée, est disposée perpendiculairement à la rue, avec à l'est une cour où se trouve un bâtiment de dépendance et à l'ouest un vaste jardin avec bassin d'eau et île artificielle.



Château Marsac-Séguineau :

Au milieu du 18e siècle, Louis-Jean Plassans, avocat au Parlement et bourgeois de Bordeaux, possédait l'exploitation située à Soussans, lieu appelé Marsac, autrement dénommée la Maison du Roussillon. Les bâtiments, apparaissant sur le plan cadastral de 1827, datent probablement de la fin du 18° siècle (baies en arcs segmentaires, mise en œuvre soignée du chaî) exceptée l'écurie, construite dans la 2ème moitié du 19° siècle. Les bâtiments se composent de la maison d'habitation, de bâtiments de dépendance, l'ensemble formant une cour accompagnée d'un jardin et délimitée par un mur de clôture et un portail à piliers en pierre de taille. Un vaste bâtiment situé au sud abrite probablement un chai.



Château Paveil :

Aux 17^e et 18^e siècles, la demeure consistait, selon Édouard Guillon, en "un petit rectangle, surmonté d'un pavillon central, dominant le vallon et le village où l'on descendait par un double escalier tournant". Le château est ensuite racheté dans la 1^{ère} moitié du 19^e siècle. Ce dernier agrandit les bâtiments et en change l'orientation. Une gravure non datée montre l'ancienne façade principale (ouest) donnant sur le jardin et la route qui passait en contrebas. Un second pavillon imitant l'architecture du premier est ajouté et l'aile nord est allongée venant fermer la cour : la façade orientale devient alors la façade principale.



Château Labégorce-Zédé :

Ce château provient initialement de la seigneurie "Labégorce" attestée au 13^e siècle, à partir de laquelle ont émergé 3 domaines, dont celui de Labégorce-Zédé. Le château est composé de plusieurs bâtiments disposés parallèlement les uns accolés aux autres.



Château La Galiane:

Les bâtiments figurent sur le plan cadastral de 1827, mais il semble toutefois qu'ils aient été reconstruits durant la seconde moitié du 19^e siècle. Il est composé d'un logis à étage carré, disposé vers le sud et rythmé de 8 travées. Il présente un traitement soigné : porte avec encadrement mouluré à gorge et une agrafe ornée d'un médaillon portant les initiales JM, encadré de feuillage, bandeau et fenêtres à chambranles moulurés, ...



✓ **Les tonnes, carrelets et cabanes de vigne de Soussans**

On peut observer sur le territoire communal des cabanes de chasse et de pêches qui datent de la 2^e moitié du 20^e siècle. Les cabanes sont construites en matériaux hétéroclites : bois, planches, branchage, tôle, matières plastiques. Elles sont de structure très modeste, constituant un abri sommaire pour la chasse. Elles sont essentiellement situées en bordure de l'estey de Tayac et dans les zones de palus. Une pièce d'eau artificielle (appelée "blanc") permet d'attirer les volatiles. De nombreux carrelets sont présents sur les bords de l'estuaire et de l'estey de Tayac.



✓ **Autres éléments du patrimoine communal**

Le lavoir :

Datant du XIX^e siècle, il a la particularité de posséder une cheminée, ce qui permet à l'époque de son utilisation, de faire bouillir de l'eau tout en étant protégé par le toit. Un système de canal et de vanne permet son alimentation avec l'eau du ruisseau à proximité ou bien de vider les eaux sales. Il est situé le long de la route de Pauillac.



L'église Saint-Romain :

L'église néo-gothique au clocher pointu a été construite en 1873, avec pour vocation de remplacer l'ancienne église de la commune, jugée trop petite et vétuste pour les habitants. Cette nouvelle église est située à l'emplacement de l'ancienne. Les seuls vestiges de l'ancienne église qui ont pu être conservés sont une crucifixion en albâtre et une remarquable Vierge de Pitié. Celle-ci, en chêne polychrome, remonte au début du XVIème siècle. Elle a été cachée à la Révolution, puis a retrouvé sa place dans la nouvelle église en 1888.



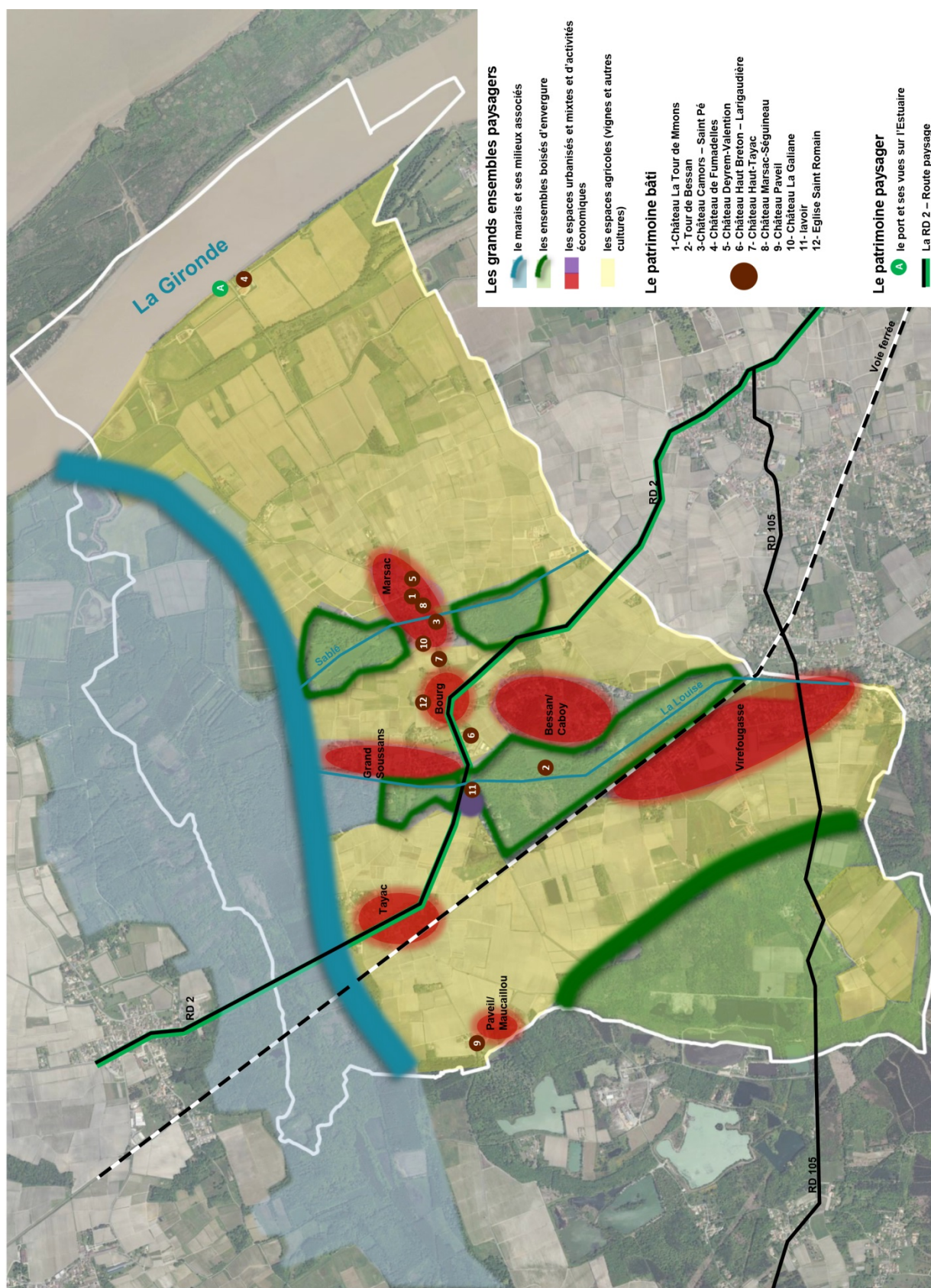
b. Le patrimoine paysager

L'enjeu paysager sur la Commune de Soussans relève essentiellement des points de vue qu'elle apporte sur l'Estuaire, et notamment via le port de Soussans ainsi que par la présence des vignobles, paysage qui offre des points de vue remarquables. Ces points de vue et ce paysage particulier lié aux vignes sont d'autant plus importants que Soussans est traversé par la « route des châteaux » (RD2), ce qui entraîne une visibilité pour la commune par les touristes.

Le port donne sur l'estuaire de la Gironde et offre une vue dégagée sur l'île verte et l'île du Nord en face de Soussans. Il est constitué d'un débarcadère ainsi que d'un banc et d'une table permettant de s'y arrêter pour profiter de la vue. Cet espace est aménagé pour recevoir des visiteurs, mais l'accès à ce lieu, par la route du port, est assez difficile car la route est étroite et en mauvais état. Il existe donc un enjeu de valorisation de cet espace, où l'on pourrait faciliter l'accès et avoir une meilleure signalisation.



c. Synthèse schématique des paysages et patrimoine sur Soussans



2.6.4. Les zones archéologiques préventives

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), le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu de toute découverte fortuite conformément aux dispositions de l'article 14 de la Loi du 27 septembre 1941, validée par l'ordonnance n°45-2092 du 13 septembre 1945 et reprise à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

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 au cours des 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), le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

Sur Soussans, plusieurs zones sont préalablement identifiées :

- Le Bourg : Eglise et alentours, nécropole médiévale,
- La Tour de Bessan : vestige du château médiéval et d'une motte castrale,
- Queyron : vestiges protohistoriques (dolmen) et gallo-romains,
- Château de la Tour de Mons : vestiges médiévaux, zones à risques au Nord de la Tour de Mons, forte probabilité de découvertes de traces d'occupations néolithiques ou antiques,
- Le Camp (les grands Soussans) : vestiges néolithiques,
- Portes de Flot : ancien pont/ gué
- Pavil : découvertes anciennes sans précisions de localisation datant de l'Age du Bronze.



2.6.5. Les enjeux paysagers identifiés par le département de la Gironde

Le département met en avant les éléments et enjeux paysagers suivants, valable pour l'ensemble des communes de la Gironde :

ENJEUX	COMMENT ?
Favoriser une densification des centres bourgs	<ul style="list-style-type: none"> Par un habitat continu, tout en conservant, le cas échéant, les boisements d'intérêt, espaces de nature et prairies.
Maintenir les coupures d'urbanisation dans le but de conserver les continuités écologiques, les identifier dans les documents d'urbanisme	<ul style="list-style-type: none"> limiter l'urbanisation linéaire le long des voies, Préserver des espaces non bâtis, Valoriser les abords de voies, Inscrire ces coupures d'urbanisation dans une trame paysagère intercommunale, Gérer et même reconquérir ces coupures par des plantations judicieusement placées pour les coupures fragilisées.
Maîtriser les extensions urbaines	<ul style="list-style-type: none"> Veiller à ce que les extensions urbaines n'empiètent pas sur des espaces à enjeux environnementaux forts (zones humides, boisement d'intérêts...): maîtrise du foncier en bordure de village, aménagement des entrées de village, densification des zones urbaines lâches, inscription dans le paysage par la constitution de lisières urbaines plantées d'essences indigènes, Favoriser le développement de la commune dans les espaces résiduels ou en second rideau d'une urbanisation existante afin d'éviter les développements linéaires préjudiciables à la qualité paysagère des bourgs, Eviter le mitage.
Favoriser les transitions paysagères et des contacts entre différents types de paysages (forêt/urbain, viticulture/urbain, sylviculture / urbain,) :	<ul style="list-style-type: none"> Les rencontres entre forêt/viticulture/sylviculture et urbanisation : valoriser les points de rencontre entre l'urbanisation et les différents types de paysages, développement de lisières habitées, inscription des arbres dans la trame urbaine, protection incendie, développement possible d'espaces publics en transition entre l'urbain et la forêt, développer des liens sécurisés inter-quartiers, Maintenir des zones tampons limitant les phénomènes d'appropriation des espaces de "nature" à des fins privatives et s'assurer de traiter la problématique des transitions paysagères, Aménager des espaces accueillants dans les bourgs, aménager des lieux d'aménité urbains, réduire les espaces minéralisés, privilégier la sobriété, faire appel à des professionnels concepteurs (architectes, paysagistes), Privilégier les formes urbaines qui permettent la pénétration de la nature dans les zones urbanisées. Maintenir ou réhabiliter la qualité paysagère des villages et des entrées de ville
Maîtriser le développement des activités économiques et commerciales	<ul style="list-style-type: none"> Inscrire ces zones dans le paysage : accompagnement végétal des installations, aménagement des lisières bâties, maintien d'un recul par rapport à la voie, Mener une réflexion sur les équilibres économiques et sur le développement des centres commerciaux situés en entrées de villes et villages. Valoriser les commerces de centre bourg.
Commune avec un côté ostréicole	<ul style="list-style-type: none"> revalorisation des espaces d'interfaces entre les ports et les centres villes, valorisation urbaine des abords immédiats de ports ostréicoles et de plaisance pour en faire des centralités plus vivantes, valorisation d'une architecture contemporaine inspirée des ports (bois, pilotis...), valorisation de l'accès, de l'accueil, du stationnement, requalification architecturale des secteurs ostréicoles banalisés, préservation, gestion, renouvellement, reconversion en douceur pour éviter l'abandon et la disparition des cabanes, encouragement et gestion de la mixité plaisance/ostréiculture.

Plus spécifiquement sur Soussans, le département met en avant les éléments et enjeux paysagers suivants :

LES ENJEUX DE PROTECTION ET DE PRESERVATION
<ul style="list-style-type: none"> - La qualité des paysages viticoles : gestion soignée des abords des vignes (bandes enherbées, bords de routes, fossés...). - Le patrimoine des châteaux et de leurs parcs : classement des bâtiments et jardins à protéger dans les documents d'urbanisme, mise en place d'outils. - Les coupures d'urbanisation entre les bourgs : arrêt des constructions au fil des routes, définition de zones non constructibles dans les documents d'urbanisme, valorisation des abords des voies. - Les structures végétales des marais : entretien du patrimoine existant, création d'itinéraires de promenade parmi ces réseaux.

LES ENJEUX DE VALORISATION ET DE CREATION
<ul style="list-style-type: none"> - Les points de vue vers l'estuaire : signalisation des sites clefs de découverte des paysages, aménagement de points de vue, création d'itinéraires de promenade. - L'espace public des villages : réaménagement des voiries, réduction de l'emprise de la voiture et création d'espaces de circulations privilégiés pour les piétons et cyclistes, aménagement d'espaces accueillants dans les bourgs. - Le réseau des crastes et fossés dans la partie Landes girondines : gestion et développement de ripisylves, mise en place de circulations douces. <p>Les grandes clairières de cultures dans la partie landes girondines : valorisation paysagère par la mise en place de structures végétales (en accompagnement des réseaux de drainage par exemple), traitement des abords des routes en transition de la pinède aux cultures (plantations d'alignements).</p>

LES ENJEUX DE REHABILITATION ET DE REQUALIFICATION
<ul style="list-style-type: none"> - L'enrichissement des vallons humides : gestion régulière des boisements, maintien des prairies ouvertes par pâturage - Les extensions urbaines pavillonnaires : arrêt du développement des constructions, définition de zones non constructibles dans les documents d'urbanisme, inscription dans les paysages des constructions existantes par la mise en place de lisières urbaines plantées.

2.6.6. Les cadrages des documents supra-communaux en matière de paysage et patrimoine naturel et urbain

a) Le SCOT de l'Aire métropolitaine bordelaise

Les orientations du SCOT en matière d'espaces et paysages naturels, agricoles et forestiers sont déclinées dans le grand objectif "A" du D2O. Sont notamment visés pour les paysages intéressants le territoire de Soussans :

- > Objectif A1 "Préserver la diversité des paysages à toutes les échelles", parmi lesquels :
 - les grands espaces estuariens, les Jalles, les croupes viticoles pointées par ses châteaux prestigieux et les forêts Médoquines,
 - les paysages viticoles par l'introduction ou la préservation des éléments de repères permettant de matérialiser les limites parcellaires et de marquer les bords des chemins par des haies, bosquets, perspectives visuelles ...

En matière de paysages urbains et patrimoines, les orientations du SCOT visent notamment :

- > La valorisation des identités culturelles (Objectif S2), à partir de sites d'intérêts à visiter comme des sites historiques, des sites paysagers, ... des sites de productions viticoles ...
- > La valorisation les monuments emblématiques de l'histoire locale, en y associant de nouvelles fonctions : hôtellerie, restauration, musée, salle d'expositions
- > La valorisation du patrimoine « ordinaire » présent en lui affectant de nouvelles fonctions

b) La Chartre du Parc Naturel Régional du Médoc

Concernant le paysage et le patrimoine naturel et urbain, le cahier des paysages de la charte du PNR du Médoc identifie les objectifs et dispositions suivantes :

Unité paysagère : les bords de l'Estuaire

OBJECTIFS	DISPOSITIONS	RÉFÉRENCES AUX FICHES
Valoriser les abords de la route de Labarde, route-paysage permettant la découverte des paysages de palus et favorisant sa fonction œnotouristique	<ul style="list-style-type: none"> > Préserver les structures paysagères accompagnant la voie (haies bocagères, fossés) tout en aménagement des "fenêtres" vers les éléments d'intérêt > Mettre en évidence les éléments d'intérêt accessibles depuis cette route (site naturel, patrimoine, point de vue, vignoble...), aménager des accès vers la rive de l'estuaire > Encourager la réhabilitation du patrimoine bâti 	<ul style="list-style-type: none"> > 110/122 > 332 > 332
Réinstaurer un rapport étroit entre paysages bâtis et paysages viticoles	<ul style="list-style-type: none"> > Affirmer les limites strictes de l'urbanisation en structurant les lisières entre urbanisation et paysages naturels, agricoles ou forestiers > Structurer les lisières urbaines au contact des paysages naturels, agricoles ou forestiers > Améliorer les aménagements des entrées de bourgs > Encourager la revitalisation des centres-bourgs et la reconquête du parc vacant dégradé 	<ul style="list-style-type: none"> > 312 > 312 > 312 > 312/313
Valoriser les paysages viticoles	<ul style="list-style-type: none"> > Identifier et préserver la trame viticole > Identifier et protéger le patrimoine des châteaux et de leurs parcs > Encourager la gestion soignée des abords des vignes (bandes enherbées aux bords des routes et chemins, fossés...) > Mettre en valeur les points de vue sur les paysages 	<ul style="list-style-type: none"> > 122 > 122 > 122 > 122/332
Valoriser les rives de l'estuaire et les paysages de marais en conciliant productions agricoles et préservation des zones humides	<ul style="list-style-type: none"> > Préserver et gérer les milieux humides, aquatiques et lacustres > Identifier, préserver et renouveler les structures végétales, clés de lecture du paysage et supports de la trame verte et bleue (haies, ripisylves, canaux...) > Encourager l'élevage extensif, permettant le maintien des prairies bocagères et participant au développement du système alimentaire local > Structurer les lisières urbaines entre marais et coteaux > Favoriser l'ouverture au public des marais dans le respect de leur biodiversité > Aménager les sites accessibles sur les berges permettant des points de vue vers l'estuaire > Requalifier les ports, lieux fondamentaux pour l'activité et la vie de l'estuaire 	<ul style="list-style-type: none"> > 110/122/123 > 110/122/123 > 110/123/221 > 312 > 332 > 332 > 332
Valoriser les rives de l'estuaire et les paysages de marais en conciliant productions agricoles et préservation des zones humides (suite)	<ul style="list-style-type: none"> > Développer un réseau d'itinérances permettant la découverte des rives de l'estuaire 	<ul style="list-style-type: none"> > 332
Valoriser les paysages des îles	<ul style="list-style-type: none"> > Favoriser la renaturation ou la remise en cultures des parcelles abandonnées > Préserver les milieux humides fragiles des berges, tout en mettant en place des accès canalisés > Encourager l'ouverture au public, l'aménagement de points d'accueil et l'organisation de visites 	<ul style="list-style-type: none"> > 122 > 110/332 > 331

Unité paysagère : les terrasses viticoles

OBJECTIFS	DISPOSITIONS	RÉFÉRENCES AUX FICHES
Réinstaurer un rapport étroit entre paysages bâtis et paysages viticoles	<ul style="list-style-type: none"> > Affirmer les limites strictes de l'urbanisation en structurant les lisières entre urbanisation et paysages naturels, agricoles ou forestiers > Structurer les lisières urbaines au contact des paysages naturels, agricoles ou forestiers > Améliorer les aménagements des entrées de bourgs > Encourager la revitalisation des centres-bourgs et la reconquête du parc vacant dégradé 	<ul style="list-style-type: none"> > 312 > 312 > 312 > 312/313
Valoriser les paysages viticoles	<ul style="list-style-type: none"> > Identifier et préserver la trame viticole > Identifier et protéger le patrimoine des châteaux et de leurs parcs > Encourager la gestion soignée des abords des vignes (bandes enherbées aux bords des routes et chemins, fossés...) > Mettre en valeur les points de vue sur les paysages > Replanter des structures végétales arborées ponctuant le paysage et participant à la biodiversité 	<ul style="list-style-type: none"> > 122 > 122 > 122 > 122/332 > 110/123
Valoriser les paysages viticoles	<ul style="list-style-type: none"> > Identifier et préserver la trame viticole > Identifier et protéger le patrimoine des châteaux et de leurs parcs > Encourager la gestion soignée des abords des vignes (bandes enherbées aux bords des routes et chemins, fossés...) > Mettre en valeur les points de vue sur les paysages 	<ul style="list-style-type: none"> > 122 > 122 > 122 > 122/332
Valoriser les paysages des vallons	<ul style="list-style-type: none"> > Préserver et gérer les cours d'eau et leurs abords (haies, ripisylves, prairies humides...) > Favoriser le maintien de prairies ouvertes par une activité d'élevage extensif pour limiter l'enfrichement 	<ul style="list-style-type: none"> > 110 > 110/122
Valoriser les paysages des vallons (suite)	<ul style="list-style-type: none"> > Développer la création d'itinérances autour des ruisseaux et vallons > Identifier et valoriser les éléments bâtis associés au cours d'eau 	<ul style="list-style-type: none"> > 332 > 122
Favoriser l'insertion paysagère des sites de carrières ou de gravières	<ul style="list-style-type: none"> > Favoriser et accompagner les démarches de conciliation des enjeux écologiques et paysagers avec les usages des zones humides artificielles (carrières), ainsi que la réhabilitation des sites après exploitation 	<ul style="list-style-type: none"> > 110

Synthèse sur le paysage et le patrimoine naturel et urbain

- Plusieurs paysages façonnent la Commune : les bords de l'estuaire, le marais et ses milieux humides associés, les espaces de vignes et autres grandes cultures, les ensembles boisés et les espaces urbanisés.
- Un tissu urbain concentré sur le bourg et plusieurs quartiers : Tayac, Virefougasse, Grand Soussans, Marsac/ Caboy.
- Un patrimoine bâti riche, lié essentiellement à l'histoire des domaines viticoles, même si aucun patrimoine bâti n'est inscrit ou classé aux Monuments historiques
- Un patrimoine paysager relevant de milieux sensibles et protégés (marais en Natura 2000) mais également de points de vue vers l'Estuaire (depuis le port notamment) et par la présence des vignes, dans un secteur touristique et viticole reconnu.

2.7. Synthèse du diagnostic, formulation des premiers enjeux

Atouts	Faiblesses
<p>Démographie - Habitat : Des évolutions démographiques et des rythmes de construction neuve récents témoins d'attractivité de la Commune</p> <p>Emploi - Activités économiques : Une économie liée à l'activité tertiaire et à l'activité historique viticole, bien implantée</p> <p>Déplacements - Infrastructures : Traversée de 2 départementales très passantes et assurant une desserte aisée à la métropole bordelaise Existence d'itinéraires de randonnées de longue distance (Compostelle, vélo route)</p> <p>Paysage et patrimoines : Présence d'entités paysagères à forte valeur ajoutée : marais et milieux humides, vecteurs de haute qualité environnementale ; vignes, vecteurs de paysages ouverts associés à une culture noble ; bâtis associés aux vignobles, vecteurs historiques de qualité</p>	<p>Démographie - Habitat : Pas de document de planification pour encadrer le développement selon une stratégie communale étudiée Très peu de diversité de l'offre d'habitat (97% de maisons, peu de locatif) Une population vieillissante</p> <p>Emploi - Activités économiques : Un grand pan de l'économie locale qui dépend du contexte national et international du monde viticole et du climat</p> <p>Déplacements - Infrastructures : Une traversée de bourg par la RD 2 qui génère des nuisances en terme de sécurité et de bruit (absence d'aménagement/ effet de seuil, ...) Absence d'itinéraires piétons sécurisés entre quartiers et vers le pôle commercial au sud du bourg</p> <p>Paysage et patrimoines : Des tissus urbains en extension qui « banalisent » le paysage, voire le détériore</p>

Opportunités	Menaces
<p>Démographie - Habitat : Profiter de l'attractivité de la Commune, de sa proximité avec l'agglomération de Bordeaux et des bassins d'emplois locaux pour diversifier les produits d'habitat et accueillir de nouvelles tranches de population (collectifs adaptés au contexte rural, locatif, ...)</p> <p>Emploi - Activités économiques : Profiter du contexte de « retour à la nature », de produits locaux pour renforcer l'activité du terroir Favoriser et accompagner les projets de développement des énergies renouvelables identifiées sur la Commune</p> <p>Déplacements - Infrastructures : Mettre en œuvre les fiches actions de la Convention d'Aménagement de Bourg pour sécuriser la traversée du bourg et aménager les espaces publics</p> <p>Paysage et patrimoines : Prise de conscience des atouts pour valoriser l'identité de la Commune et sa qualité de vie</p>	<p>Démographie - Habitat : Pas de « garde fou » et risques d'autant de « sur-densité » que de « sous densité » et d'accueil de population non maîtrisés et dommageable pour le développement et la qualité de vie</p> <p>Emploi - Activités économiques : Sectorisation trop importante des activités économiques qui pourraient générer des désastres économiques, sociaux et humaines en cas de rupture de ces ou cette branche économique</p> <p>Déplacements - Infrastructures : Une commune « traversée » sans pouvoir bénéficier de ces flux quotidiens</p> <p>Paysage et patrimoines : Destruction progressive des espaces fonctionnels agricoles et naturels</p>

Formulation des premiers enjeux
<p>Démographie - Habitat : Stopper le développement « à l'opportunité » et définir des perspectives d'évolution (population et habitat) cohérentes et raisonnables, pour formuler et mettre en œuvre une vraie stratégie territoriale de développement Hiérarchiser et prioriser les secteurs de développement Mettre en œuvre des modalités encadrantes et qualitatives dans la densification du tissu bâti et dans son extension Diversifier l'offre en habitat pour offrir un parcours résidentiel sur la Commune et ainsi conquérir de nouvelles tranches de population et les ancrer sur le territoire communal</p> <p>Emploi - Activités économiques : Faciliter la mixité urbaine dans les tissus urbains pour permettre le développement d'activités de proximité compatibles avec l'habitat et participer au dynamisme et à la qualité de vie de la Commune Préserver le socle des activités historiques et traditionnelles de la Commune (vignes) Inscrire le territoire communal comme lieu d'accueil pour la production et la valorisation des énergies renouvelables</p> <p>Déplacements - Infrastructures : Apaiser la circulation en centre-bourg et sur les quartiers Marquer de vrais effets de seuil d'entrée de bourg/ quartiers Proposer des itinéraires de déplacements doux sans interruptions entre les quartiers et les points de centralité (école, commerces et services, quartiers, le Port ?) Valoriser les boucles d'itinérance existantes</p> <p>Paysage et patrimoines : Préserver du mitage les sols voués à l'activité agricole et les milieux naturels pour conserver la qualité paysagère Mettre en place les outils pour préserver le patrimoine bâti d'intérêt et historique présent sur la Commune Assurer une transition de qualité sur les interfaces tissu urbain/ espaces agricoles et naturels Préserver/ restaurer les corridors naturels qui traversent la Commune du Nord au Sud, depuis les marais</p>

2.8. La consommation passée des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)

2.8.1. Méthodologie

La consommation d'ENAF est évaluée à partir des **données issues du Portail de l'Artificialisation des Sols**. Cette donnée est diffusée à une maille communale, avec un pas de temps annuel, **pour la période du 1er janvier 2009 au 1er janvier 2023**⁹.

Ce jeu de données présente les indicateurs consommation d'espaces produits pour le Portail National de l'Artificialisation à partir des Fichiers Fonciers, à l'échelle communale.

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) est entendue comme « la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné » (article 194 de la loi Climat et résilience).

Au niveau national, elle est mesurée par les fichiers fonciers, retraités par le Cerema pour le compte du Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires

Les données produites annuellement sont diffusées en opendata.

En outre, les données sont accessibles via un tableau de bord et une cartographie dynamique

La méthodologie complète, ainsi que les définitions considérées et les limites du traitement sont disponible sur le portail national : <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr>¹⁰

Pour précision, ces données se présentent sous la forme d'un tableur Excel et ne comprennent pas de données géolocalisées permettant la réalisation d'une cartographie.

Pour compléter la donnée source Etat qui s'arrête au 1er janvier 2023, il a été **pris en compte les permis de construire et les permis d'aménager accordés** sur l'année 2023. Sur ces permis, ont été identifiés comme relevant d'une consommation ENAF, les parcelles répertoriées en territoire non artificialisés selon la nomenclature OCS régionale, occupation des sols en 2020.

⁹ et ⁹ Source : <https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/consommation-despaces-naturels-agricoles-et-forestiers-du-1er-janvier-2009-au-1er-janvier-2023/>

2.8.2. Les consommations ENAF au titre de l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme

L'article L151-4 du code de l'urbanisme dispose que le rapport de présentation "*analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan*".

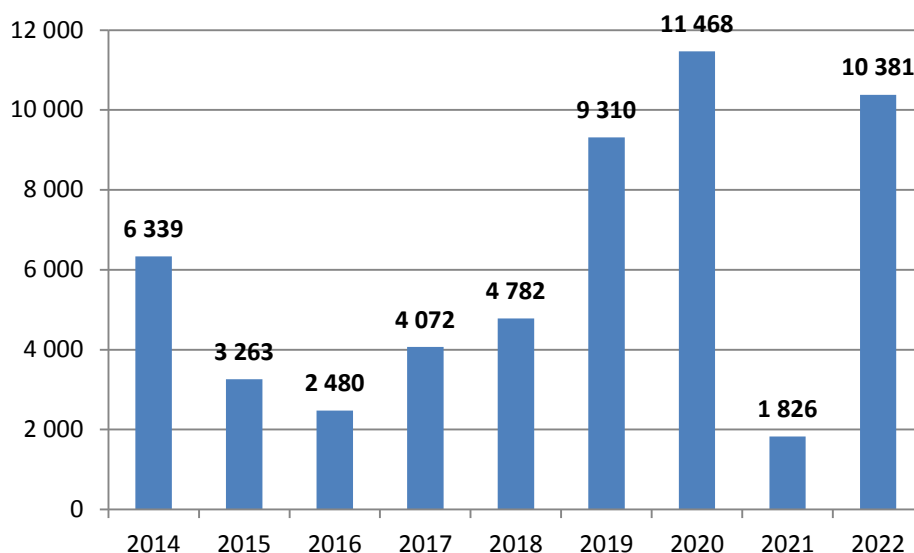
Le PLU étant arrêté en 2024, la période de référence des dix années précédant l'arrêt est 2014-2023.

Sur cette période, les consommations ENAF sont évaluées à environ 6,8 ha, soit une moyenne d'environ 0,7 ha/ an.

Récapitulatif des consommations ENAF entre 2014 et 2022 - Tableau et graphique

Source Portail Artificialisation des sols

	Total	Activités	Habitat	Mixte	Routes	Ferré	Inconnu
2014	6 339	0	6 339	0	0	0	0
2015	3 263	0	3 159	0	104	0	0
2016	2 480	0	2 474	0	6	0	0
2017	4 072	0	4 072	0	0	0	0
2018	4 782	0	4 782	0	0	0	0
2019	9 310	2 476	6 811	0	23	0	0
2020	11 468	3 127	6 901	0	0	0	1 440
2021	1 826	0	1 826	0	0	0	0
2022	10 381	0	9 753	0	628	0	0
TOTAL	53 921	5 603	46 117	0	761	0	1 440



Récapitulatif des consommations ENAF en 2023

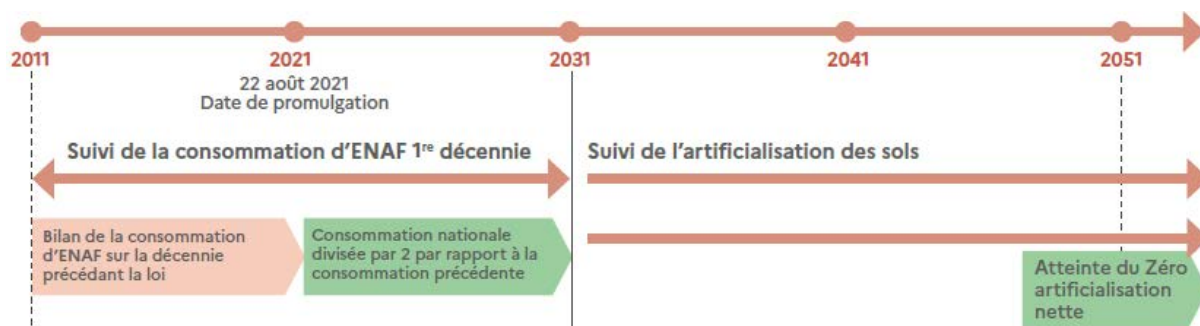
Source permis de construire et permis d'aménager

En 2023, les consommations ENAF sont évaluées à 13.724 m² (1,37 ha) et correspondent au lotissement "Taste Bourriche".

2.8.3. Les consommations ENAF au titre de la Loi Climat et Résilience

La loi Climat et Résilience fixe l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les dix prochaines années 2021-2031 (en se basant sur les données allant du 01/01/2021 au 31/12/2030) par rapport à la décennie précédente 2011-2021 (en se basant sur les données allant du 01/01/2011 au 31/12/2020).

Cette trajectoire nationale progressive est à décliner dans les documents de planification et d'urbanisme (avant le 22 novembre 2024 pour les SRADDET, avant le 22 février 2027 pour les SCoT et avant le 22 février 2028 pour les PLU(i) et cartes communales).



Sur Soussans, les consommations ENAF sur la période du 1^{er} janvier 2011 au 31 décembre 2020 sont évaluées à environ 5,3 ha¹¹, soit 0,53 ha par an.

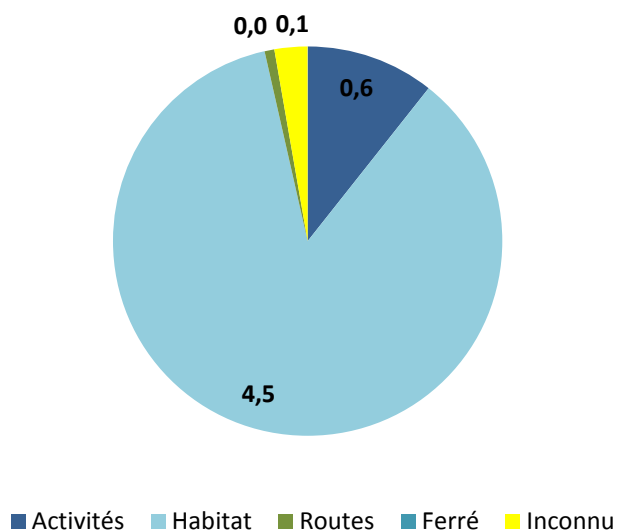
Les graphiques suivants illustrent la consommation ENAF sur cette période et sont soit extraits du rapport complet "mon diagnostic artificialisation sur la Commune de Soussans", soit réalisés à partir des données dudit rapport.



¹¹Source : mon diagnostic artificialisation - Dossier complet (<https://mondiagartif.beta.gouv.fr>)

Récapitulatif des consommations annuelles d'espaces selon leur destination

	Total	Activités	Habitat	Mixte	Routes	Ferré	Inconnu
2011	5 189	0	5 048	0	141	0	0
2012	1 219	0	1 219	0	0	0	0
2013	4 405	0	4 253	0	152	0	0
2014	6 339	0	6 339	0	0	0	0
2015	3 263	0	3 159	0	104	0	0
2016	2 480	0	2 474	0	6	0	0
2017	4 072	0	4 072	0	0	0	0
2018	4 782	0	4 782	0	0	0	0
2019	9 310	2 476	6 811	0	23	0	0
2020	11 468	3 127	6 901	0	0	0	1 440
TOTAL	52 527	5 603	45 058	0	426	0	1 440



2.9. Bilan des capacités identifiées avant élaboration du PLU

2.9.1. Méthodologie appliquée pour l'évaluation des capacités foncières

Soussans étant sous le régime du Règlement National d'Urbanisme, il a en premier lieu été défini les enveloppes d'espaces déjà bâtis (urbanisés) des bourgs et des quartiers.

A l'intérieur de ces enveloppes urbanisées, ont été identifiés les terrains susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions :

- par divisions de terrains déjà bâtis, correspondant à des espaces libres et potentiellement mobilisables compte tenu de leur superficie et de leur configuration (notamment leur desserte potentielle par la voirie et les réseaux publics),
- par des terrains constituant des lots aménagés d'opérations engagées mais non encore occupés,
- par d'autres "dents creuses", c'est-à-dire des parcelles non bâties interstitielles.

Ont été exclus de l'évaluation des capacités foncières les terrains suivants :

- les terrains déjà occupés ou bénéficiant d'un permis de construire accordé et dont les bâtiments/aménagements n'apparaissent pas sur les fonds cartographiques utilisés (Orthophoto 2021 et cadastre 2023). Ces terrains sont identifiés par une trame hachurée sur les plans pages suivantes.
- les terrains qui constituent des espaces dédiés à une fonction collective, notamment d'espaces verts, de desserte ou de gestion des eaux pluviales.



Enfin, une distinction a été faite sur ces terrains de capacités foncières selon qu'ils relèvent de la densification ou qu'ils constituent une consommation d'espaces à caractère agricole, naturel ou forestier (ENAF).

Sont identifiés comme relevant d'une consommation ENAF, les parcelles répertoriées en territoire non artificialisés selon la nomenclature OCS régionale, occupation des sols en 2020.

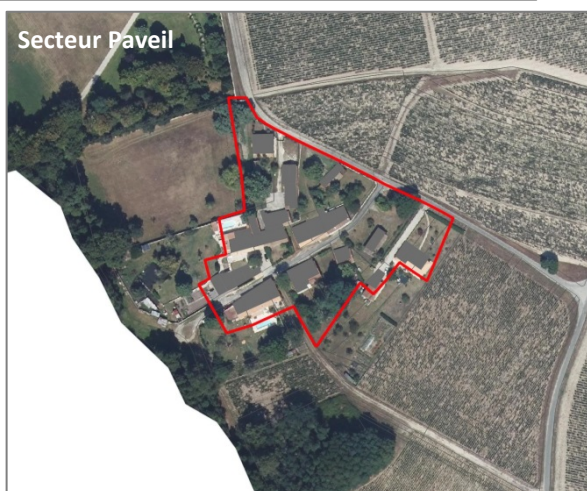
Sont identifiés comme relevant d'une densification, les parcelles répertoriées en territoire artificialisés selon la nomenclature OCS régionale, occupation des sols en 2020.

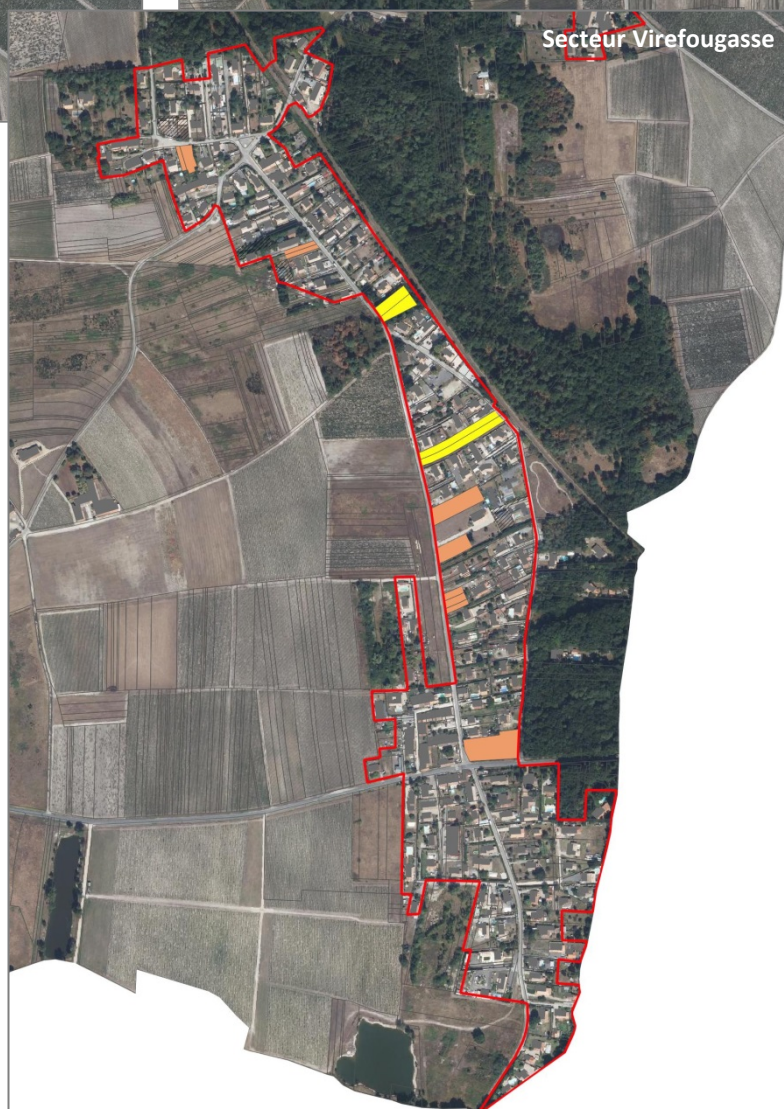
2.9.2. Quantification et positionnement des capacités foncières au sein des enveloppes urbanisées

Les capacités foncières identifiées au sein des enveloppes d'espaces déjà bâtis sur Soussans sont évaluées à environ 4 ha et réparties de la façon suivante :

- environ 3,3 ha relevant de densification (),
- environ 0,7 ha relevant d'une consommation ENAF ().

Ces capacités ont été précisées et actualisées dans le cadre de la définition des dispositions du PLU (cf. chapitre 3.5.2 suivant), en tenant compte des besoins et objectifs exprimés dans le PADD et le SCOT.





2.9.3. Potentiels liés à la remise sur le marché de logements vacants

Le fichier LOVAC identifie en 2021, 33 logements vacants, soit environ 4 % du parc total de logements sur Soussans.

C'est une vacance que l'on peut qualifier de très faible avec une partie de ces logements vacants tenant d'une situation qui rend plus difficilement mobilisable ce patrimoine (indivision, logements fortement dégradés et nécessitant des travaux de remise aux normes importants, ...).

Il est précisé que la CdC Médoc Estuaire a, en compétence optionnelle, la politique du logement et du cadre de vie. Pour l'heure, il n'y a pas de PLH sur le territoire intercommunal et pas d'outil d'aide à la réhabilitation du patrimoine bâti (type OPAH).

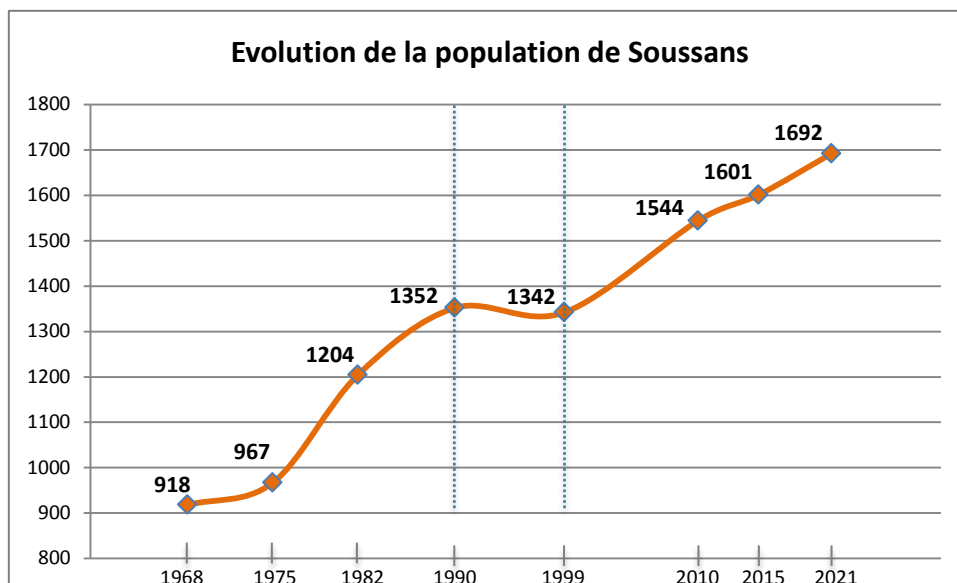
2.9.4. Potentiels liés au renouvellement de friches et d'emprises délaissées d'activités

Sur Soussans, une ancienne activité de carrière est identifiée en partie sud-ouest au lieu-dit "Cabaleyre". Il est prévu que ce site aux sols dégradés soit valorisé par la réalisation de projets de centrales photovoltaïques (cf partie précédente "2.3.5. Des projets liés au développement des énergies renouvelables").

2.10. Prévisions démographiques et économiques et besoins répertoriés en matière d'aménagement, d'équilibre social de l'habitat, d'activités, de commerces, de transports, d'équipements et de services

2.10.1. Prévisions démographiques et besoins en habitat

a) Bilan actuel et tendances



Source : Insee, Série historique des résultats de recensement, dossier complet paru le 27-06-2024

Au 1er janvier 2021, la Commune de Soussans comptabilise 1 692 habitants.

Sur la période longue 1968-2021 (54 ans), la population communale a augmenté de + 774 habitants, soit une moyenne d'environ 14 habitants supplémentaires par an.

Les taux de croissance sur les périodes les plus récentes sont les suivants :

- 1999-2010 : + 1,3 % par an,
- 2010-2015 : + 0,7% par an,
- 2015-2021 : + 0,9% par an,
- 1999-2021 : + 1% par an.

La population sur Soussans est essentiellement familiale. Un peu plus de la moitié des ménages sur Soussans (54%) est composés de familles (couples avec enfants et familles monoparentales).

La taille des ménages est de 2,48 personnes par ménage en 2021. Cette taille des ménages diminue progressivement.

b) Hypothèses démographiques étudiées et besoins en construction induits

Il est rapellé qu'il n'existe pas de PLH sur la CdC Médoc Estuaire, il n'y a donc pas d'éléments de programmation ou de cadrage qui déclinent plus finement les prescriptions du SCOT ("*T1: respecter les équilibres démographiques du projet entre les territoires*").

Trois hypothèses démographiques ont été étudiées. Pour chacune d'elles, il a été pris en compte les paramètres suivants :

- population en 2021 (recensement INSEE) : 1 692 habitants,
- taille prévisible des ménages en 2034 légèrement réduite pour tenir compte des tendances constatées : 2,40 personnes par ménage,
- projection sur la période 2021-2034, soit 13 ans.

→ Hypothèse 1 : point mort population en 2021

Le point mort est le seuil minimum de logements à réaliser pour maintenir le niveau démographique communal sur une période donnée. Il correspond aux logements qui répondent aux besoins endogènes de la population, par opposition aux futurs logements qui répondent aux besoins exogènes des nouveaux ménages accueillis.

A partir des paramètres énoncés ci-dessus, l'hypothèse de point mort de la population en 2021 génère un besoin de construction neuve à hauteur de 2 logements par an.

→ Hypothèse 2 : poursuite du rythme moyen de croissance de population observé sur la tendance longue (1999 - 2021)

Entre 1999 et 2021, la Commune a enregistré un taux de croissance annuel moyen d'environ 1% par an.

A partir des paramètres énoncés ci-dessus, cette croissance génère un apport supplémentaire théorique d'environ 18 habitants supplémentaires par an, soit une estimation de la population arrondie à 1 930 habitants en 2034.

Pour répondre aux besoins en logements dans le cadre de cette hypothèse, il serait nécessaire de produire entre 9 et 10 logements annuels.

→ Hypothèse 3 : diminution du rythme de croissance par rapport aux années passées

Il a été étudié une hypothèse avec un taux de croissance annuel moyen établi à 0,8%.

Cette croissance génère un apport supplémentaire théorique d'environ 13 habitants supplémentaires par an, soit une estimation de la population arrondie à 1 780 habitants en 2034.

Pour répondre aux besoins en logements dans le cadre de cette hypothèse, il serait nécessaire de produire 5 à 6 logements annuels.

c) Hypothèse retenue par la Commune

Soussans souhaite conserver une dynamique démographique qui lui permette d'accueillir de la population nouvelle et donc de participer à minima au maintien des écoles, des équipements, services et commerces existants notamment.

Toutefois, Soussans souhaite conserver son cadre de vie et son image rurale.

C'est pourquoi, dans un objectif de développement communal maîtrisé et cohérent, la Commune a retenu un rythme de croissance démographique de 1 %, similaire au taux observé sur la période 1999-2015.

Ce rythme de croissance est compatible avec les ambitions du SCOT, car le taux de croissance annuel moyen retenu par Soussans :

- s'inscrit dans la poursuite de la tendance longue observée (1999-2015) et ne produit pas un phénomène de cassure de la tendance, notamment par une projection démographique plus ambitieuse qui pourrait venir déséquilibrer les démographies à l'échelle de la CdC,
- s'inscrit dans l'organisation urbaine multipolaire déclinée dans le SCOT qui identifie Soussans dans un bassin de vie sans être une centralité relais, impliquant une croissance modérée d'accueil de population.

Ainsi, l'hypothèse retenue contient les paramètres suivants :

- taux de croissance annuel moyen : 1%,
- besoin de construction neuve d'environ 9 à 10 logements par an.

d) Les besoins théoriques en nombre de construction nouvelle

Compte tenu d'un besoin de production évalué entre 9 et 10 logements par an, on peut théoriquement en déduire un besoin :

- de 120 à 130 logements entre 2021 et 2034,
- d'une centaine de logements sur la période 2024-2034.

2.10.2. Prévisions économiques et besoins en matière d'activités, de commerces et de développement agricole

a) Bilan actuel et tendances

En 2021, 269 emplois sont comptabilisés sur Soussans, contre 242 emplois en 2010. Même si on constate une augmentation brute du nombre d'emplois, cette évolution regardée conjointement avec l'évolution de l'indice de concentration d'emplois (34,1 en 2010 à 33,8 en 2021), indique un taux d'emplois sur Soussans qui se fragilise par rapport au nombre d'actifs occupés. Cela se traduit entre autre par une population active occupée résidant sur Soussans qui travaille majoritairement sur une autre commune : **environ 84 % quittent la commune pour aller sur leur lieu de travail.**

Tout l'enjeu pour Soussans est donc de consolider et de renforcer les emplois présents sur sa commune pour éviter un phénomène de résidentialisation qui serait préjudiciable à l'image et à la qualité de vie qu'offre aujourd'hui Soussans.

- **Conforter une offre de proximité dans les espaces urbains**

Les commerces de proximité sont historiquement concentrés sur la place principale du centre-bourg. Ces dernières années, un nouvel espace économique s'est créé au sud du centre-bourg, sur le Chemin de la Curade. Il s'agit principalement d'activités de commerces de bouche, qui viennent en complémentarité des commerces existants sur le centre bourg.

Ces commerces et services participent pleinement à la dynamique du bourg. Pour permettre d'assurer une réponse aux besoins induits par l'augmentation de la population et continuer d'être une commune attractive, il est nécessaire que la Commune puisse conforter et accueillir une offre complémentaire à celle existante en termes de commerces et services de proximité.

- **Pérenniser la zone d'activité artisanale**

En entrée Ouest de Soussans, sur la RD2, on note la présence d'un espace d'accueil pour les entreprises artisanales, qui est assez récent. Dans une optique de planification raisonnée, il est nécessaire de qualifier cette zone artisanale et de la conforter.

- **Développer la filière des énergies renouvelables**

En partie sud-ouest du territoire de Soussans (lieu-dit Cabaleyre), plusieurs projets liés au développement des énergies renouvelables et portés par Bordeaux Energie Métropole sont à l'étude ou à l'instruction (cf partie 2.3.5 "*Des projets liés au développement des énergies renouvelables*").

- **Pérenniser les activités agricoles et notamment viticoles du territoire**

Le recensement général agricole identifie plus de 710 ha de surfaces agricoles en 2020, avec une progression de ces surfaces entre 2010 et 2020. Sur la décennie 2010-2020, de nouvelles installations ont été enregistrées et en 2021, 13 exploitations agricoles sont recensées sur Soussans, dont 12 viticoles.

En 2019, environ 500 ha du territoire communal étaient plantés en vignes. Ces surfaces plantées en vigne couvraient 32% du territoire communal et ont progressé de près de 6% entre 2008 et 2019.

b) Besoins induits en matière de développement économique

La Commune souhaite maintenir et étoffer son offre de commerces et services. Il s'agit ici de prendre en compte la multifonctionnalité des espaces urbains qui ont vocation à accueillir principalement des logements mais pourront aussi accueillir des activités compatibles avec l'habitat.

La Commune souhaite qualifier par un périmètre clairement identifié et maintenir son espace artisanal, au lieu-dit "Mathauza".

La commune souhaite participer au développement des énergies renouvelables, dans un cadre respectueux de son environnement et en lien avec les grands projets portés par bordeaux Métropole Energies. Cela passe par l'identification claire des périmètres de projet, pour ne pas ouvrir la porte à la possibilité de projets sur une grande partie du territoire communal. Ainsi, les emprises de projet seront clairement identifiées en tant que telle, avec un règlement exclusif aux activités.

La commune souhaite assurer la pérennisation des espaces et des activités agricoles et plus particulièrement viticoles. Pour cela, il sera nécessaire de s'appuyer sur les éléments d'identification présents dans le diagnostic, pour maintenir les équilibres et, en-dehors des enveloppes urbaines définies, privilégier la destination naturelle et agricole.

2.10.3. Besoins en matière d'aménagement de l'espace

a) Bilan actuel et tendances

Un tissu urbain qui s'articule autour :

- du centre-bourg, traversé par la RD2 avec des problématiques de sécurité de traversée notamment,
- d'un projet de lotissement en continuité du bourg, dont le permis d'aménager a été accordé,
- de plusieurs quartiers constitués sur le territoire communal : Tayac, Mathauza, Grand-Soussans, Marsac, Bessan, Caboy, Pez et Virefougasse,
- d'une zone artisanale en entrée sud du bourg sur la RD2.

A noter la présence également de bâtisses/ châteaux liés aux domaines viticoles, qui se localisent soit dans le tissu urbain ou dans son prolongement, soit en situation "isolée".

Présence de risques naturels (inondation par débordement de cours d'eau, par remontées de nappes, mouvements de terrains) et de risques technologiques (traversée de canalisation d'hydrocarbure) à prendre en compte.

Présence de continuités boisées traversantes sur le territoire communal, qui semblent parfois fragilisées par le développement urbain ("pincements" notamment sur les pourtours des ruisseaux de la Louise et du Sable au niveau de la RD2 et de la zone artisanale).

b) Besoins induits en matière d'aménagement de l'espace

Il s'agira ici de trouver le meilleur équilibre entre développement urbain mesuré et protection des espaces naturels, agricoles et forestiers. Pour cela, il sera nécessaire :

- de bien définir les enveloppes urbaines pour maîtriser l'évolution du tissu urbain et organiser l'évolution urbaine prioritairement dans les dents creuses du centre-bourg et des quartiers,
- d'avoir une attention particulière pour préserver les espaces boisés traversants sur la commune.

2.10.4. Besoins en matière d'environnement et de biodiversité

a) Bilan actuel et tendances

Soussans dispose d'un patrimoine naturel riche avec une identité liée à l'eau, comme en témoigne les différents milieux naturels identifiés :

- boisements humides, peupleraies, bocages et prairies humides, en partie Nord et Est du territoire, liés à l'Estuaire de la Gironde et aux marais,
- chenaies acidiphiles, boisements mixtes et friches arbustives sur les parties centrales et ouest du territoire communal.

Certains de ces espaces sont répertoriés dans des périmètres de protection ou d'inventaire :

- zonages de protection existants sur la Commune : 1 ZNIEFF de Type I et 1 ZNIEFF de Type 2, 2 sites Natura 2000 et un parc naturel marin,
- inscription du territoire communal au sein du Parc Naturel Régional du Médoc,
- présence de nombreux milieux humides, avec une identification d'enveloppes territoriales des principales zones humides répertoriées par le SAGE «Estuaire de la Gironde et milieux associés ».

b) Besoins induits en matière d'environnement et de biodiversité

Trouver un équilibre entre développement urbain et protection des espaces naturels.

Apporter des mesures de protections adaptées aux milieux naturels en préservant les espaces naturels les plus sensibles (Site Natura 2000, ZNIEFF, zones humides).

Gérer de façon qualitative les interfaces entre les espaces naturels, agricoles/ viticoles et forestiers et l'urbanisation future.

Gérer durablement la ressource en eau en garantissant l'alimentation en eau potable en quantité et en qualité et en assurant une bonne gestion des eaux usées.

2.10.5. Besoins en matière d'équilibre social de l'habitat

a) Bilan actuel et tendances

Un taux de croissance annuel moyen d'environ 1% par an entre 1999 et 2021.

Une taille des ménages de 2,48 personnes par ménage en 2021. Cette taille des ménages diminue progressivement.

Une population vieillissante avec tout de même un profil familial bien représenté.

Une construction neuve de 9 à 10 logements par an, sur les 13 dernières années accessibles sur le site de SITADEL (2011 et 2023).

b) Besoins induits en matière d'équilibre social de l'habitat

Créer les conditions permettant l'accueil de nouvelles populations et le maintien des habitants en place sur la Commune.

Bien ajuster les besoins fonciers pour la création de nouveaux logements, avec les prévisions démographiques envisagées et veiller à la compatibilité avec les documents cadres (cf. chapitre précédent pour le détail des prévisions démographiques, des besoins en construction neuve et en foncier).

2.10.6. Besoins en matière de transports, d'équipements et de services

a) Bilan actuel et tendances

Transports

L'armature routière principale de la commune de Soussans s'appuie sur :

- la RD2, voie structurante nord/ sud,
- la RD 105, voie structurante est/ ouest, traversant la partie sud de la Commune.

Une problématique de traversée de bourg via la RD 2 est identifiée et la Commune a signé une Convention d'Aménagement de Bourg (CAB) pour sécuriser cette traversée de bourg, aménager certains espaces publics, revoir le plan de circulation dans le bourg et marquer des entrées de ville.

Equipements et services

Une bonne couverture numérique sur le territoire communal.

Des équipements et services regroupés sur 4 sites autour du bourg et récemment confortés avec la création du parc de la Bâche.

Un réseau d'équipements satisfaisant.

b) Besoins induits en matière d'environnement et de biodiversité

Transports

Mettre en œuvre les actions inscrites dans la Convention d'Aménagement de Bourg (sécurisation de la traversée de bourg, ...).

Améliorer les conditions de stationnement en centre-bourg.

Equipements et services

Mettre en œuvre les actions inscrites dans la Convention d'Aménagement de Bourg (déplacements tous modes vers les différents sites d'activités et d'équipements et services, aménagement des espaces publics autour des équipements existants, ...).

3. Présentation et explication des choix du projet et des traductions dans les pièces réglementaires et d'orientations du PLU

3.1. Présentation et explication du parti d'aménagement et du PADD

3.1.1. Les choix fondamentaux de l'établissement du parti d'aménagement et d'urbanisme

La démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, menant à l'établissement des orientations générales du projet, s'est appuyée sur plusieurs constats et éléments fondamentaux :

→ l'absence de document de planification

Depuis la caducité de son POS en 2019, Soussans est sous le régime du Règlement National d'Urbanisme (RNU) et est soumis à l'avis conforme de la Préfecture avant de statuer sur les dossiers d'instruction.

De ce fait, Soussans n'a plus la maîtrise du développement urbain sur son territoire et peut parfois "subir" :

- des divisions parcellaires non bordées par un règlement d'urbanisme et pouvant donner lieu à des situations peu qualitatives et génératrices de conflit de voisinage ou des découpages peu adaptés à la configuration historique du bourg ou des quartiers,
- des constructions autorisées par la Préfecture sur des terrains ou secteurs que la Commune aurait souhaité préserver en terrains naturels.

Ce constat est un des fondements des orientations du PADD car il constitue le socle pour la Commune d'afficher clairement ses orientations pour le futur de Soussans.

→ la prise en compte des schémas et plans de valeur supérieure

La démarche d'élaboration du PLU s'est attachée à prendre en compte les documents de valeur supérieure, à la fois dans leur dimension quantitative (respect des cadrages chiffrés de développement démographiques et d'habitat notamment) mais également dans leur dimension qualitative (préservation des grands paysages, des espaces de liberté des cours d'eau, ...).

Les documents de valeur supérieure pris en compte sont notamment (liste non exhaustive) :

- le SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise.
- le PNR Médoc,
- le SAGE "Estuaire de la Gironde et milieux associés", notamment son identification des zones humides.

3.1.2. Les orientations en matière d'habitat et d'organisation des espaces urbains

Rappel synthétique des orientations du PADD

Les orientations en matière d'habitat et d'organisation des espaces urbains

Conserver une dynamique de croissance démographique, cohérente avec le caractère et le cadre de vie rural de Soussans :

Le projet d'accueil et de développement de l'habitat sur Soussans s'inscrit dans une perspective d'environ 1 930 habitants vers 2034, soit environ 240 habitants supplémentaires par rapport au recensement INSEE de 2021 (*dernier connu à la date de l'arrêt du PLU*)
 Cette perspective correspond à un rythme de croissance d'environ 1 % par an, taux similaire à la tendance longue observée entre 1999 et 2021.

Prévoir une offre d'habitat adaptée à la croissance démographique retenue :

Pour répondre à la trajectoire démographique retenue, il est nécessaire de prévoir la production d'environ 10 résidences principales par an, ce qui correspond à environ 130 logements à créer par rapport au recensement de 2021 (par construction neuve ou par évolution du bâti existant)

Tendre vers un développement résidentiel économe en foncier :

- Réduire la consommation moyenne du foncier pour les futurs logements, tout en conservant une densité adaptée au contexte rural de Soussans, cohérente avec les réalités parcellaires récentes et en compatibilité avec les prescriptions du SCOT,
- Privilégier les logements individuels et sur des parcelles foncières réduites,
- Autoriser une densification maîtrisée et cohérente avec le bâti déjà existant en fixant, en dehors du centre-bourg, des hauteurs maximales de R+1 (rez-de-chaussée + 1 niveau)

Renforcer la centralité du bourg :

- Conforter l'habitat dans le tissu urbain existant tout en maintenant l'identité rurale :
 - en s'appuyant sur les disponibilités foncières en dents creuses disséminées au sein du tissu urbain existant,
 - en permettant une densification encadrée et maîtrisée.
- Assurer la mixité des fonctions du centre-bourg en y autorisant les petites activités de commerces et services compatibles avec l'habitat, vecteurs de dynamisme, d'attractivité et de lien social.

Rationaliser les extensions urbaines :

- En prenant prioritairement en compte le projet de quartier au lieu-dit « Tastes-Bourriche »
- en privilégiant les terrains libres entre les espaces déjà bâtis et les espaces plantés en vigne
- en priorisant les quartiers suivants : Saint-Romain, Tayac, Pez, Virefougasse, Marsac, route de Caboy et rue de l'ancienne gare
- en assurant un espace de transition dans le traitement des lisières urbaines au contact des espaces agricoles et naturels.

Rechercher des continuités et des complémentarités entre les secteurs de constructions nouvelles et le tissu urbain existant (continuités douces, espaces verts de transition, liaisons viaires, ...).

→ Une perspective d'environ 1 930 habitants à 10 ans (2024-2034)

La perspective d'évolution démographique retenue par Soussans pour la période décennale à venir est d'environ 1 930 habitants, correspondant à une croissance annuelle moyenne d'environ 1%.

Cette projection de croissance annuelle moyenne est cohérente car il s'agit de poursuivre le rythme de croissance annuel que connaît Soussans sur la période longue 1999-2021 (cf. chapitre 2.10. "Prévisions démographiques").

Parallèlement, les besoins en habitat liés à cette projection démographique sont estimés à environ 120 à 130 logements entre 2021 et 2034 ou une centaine de logements entre 2024 et 2034, soit une moyenne de 9 à 10 logements par an. Cette moyenne annuelle est cohérente car elle s'inscrit dans la poursuite de la dynamique de la construction neuve observée sur la tendance longue 2011-2023.

En matière d'organisation des espaces urbains, Soussans souhaite inscrire son PLU dans une trajectoire de sobriété foncière et de développement raisonné. Il s'agit de respecter les objectifs définis par la Loi *Climat et résilience*, précisée et territorialisée par le SCOT de l'Aire métropolitaine bordelaise ... mais également de préserver l'image rurale et le cadre de vie qu'apporte la commune.

Dans ce cadre, le projet communal vise à :

- > Prioriser le développement urbain sur le bourg et sur certains quartiers (Tayac, Caboy, Bessan, Virefougasse, Pez et Mathauza)
- > Renforcer la centralité du centre-bourg autour de principes de proximités des fonctions et de mise en valeur du site :
 - amélioration des espaces publics, visibilité des équipements, organisation de l'offre de stationnement, paysagement ... dans le cadre de la mise en œuvre de la Convention d'Aménagement de Bourg
 - mise en valeur et si possible renforcement de l'offre commerciale / de services
 - résorption de la vacance, pour créer services et logements
 - diversité de l'offre d'habitat, avec l'intégration du lotissement communal *Taste-Bourriche*, l'amélioration du bâti ancien, la création d'une offre pour personnes âgées ...
- > Limiter les situations d'extension de l'enveloppe urbaine et optimiser le foncier constructible (superficie moyenne des terrains) en privilégiant l'habitat individuel.
- > Mettre en place des mesures de transition qualitative entre espaces urbains et espaces agricoles, pour éviter les situations de conflit,

3.1.1. Les orientations en matière d'équipement commercial et de développement économique

Rappel synthétique des orientations du PADD

Les orientations en matière d'équipement commercial et de développement économique

Maintenir et renforcer les activités économiques de proximité :

- Maintenir et favoriser les commerces et services de proximité en centre-bourg et sur l'espace chemin de la Curade / rue des Anciens Combattants, en synergie avec l'existant sur la Place de la Mairie, non seulement pour répondre aux attentes et besoins des habitants et des gens de passage (traversée RD2) mais aussi pour conserver et développer des emplois sur la Commune,
- Permettre sur Tayac la création d'un nouveau pôle de commerces et services de proximité, en complémentarité de ceux du centre-bourg
- Retrouver des liens visibles entre les secteurs économiques et notamment ceux de commerces et services de proximité, de façon à faciliter et sécuriser leur accès et le stationnement,

Soutenir l'activité artisanale sur le territoire :

- Pérenniser et conforter l'espace d'activités économique « Mathauza » en entrée de bourg ouest depuis la RD2 et agrandi récemment.

Assurer des conditions de maintien et de développement des activités agricoles sur le territoire :

- Permettre la diversification économique des exploitations et la promotion de l'oenotourisme, notamment par la réalisation de projets d'hébergements touristiques, la vente de produits sur place, ... en lien avec l'activité agricole exercée par l'exploitation.

S'engager sur le développement des énergies renouvelables, en particulier dans les zones aux sols dégradés :

- Il s'agit de permettre :
 - la réalisation des activités « vertueuses » de production d'énergies renouvelables portées par Bordeaux Energie Métropole et REGAZ sur le site de l'ancienne carrière et ses espaces proches (projet photovoltaïque, usine de méthanisation et de pyrogazéification, ...),
 - la valorisation de terres non exploitées (dites anciennes décharges vertes du Port) au lieu-dit « Le Port », dans le cadre d'un projet photovoltaïque,
 - la valorisation du site de l'ancienne décharge municipale.
- Valoriser les sites d'énergie renouvelable au travers d'axes pédagogiques, en compatibilité avec la charte du Parc Naturel Régional du Médoc.
- Prévoir une réserve foncière, en anticipation du développement du futur pôle d'énergies renouvelables

En matière d'organisation d'équipement commercial et d'activités économiques, Soussans s'engage dans le maintien voire le renforcement de la centralité du centre-bourg et de Tayac, afin de conserver une image de territoire rural attractif avec une réponse aux besoins quotidiens de la population.

Soussans a également la volonté de permettre l'accueil des projets de production d'énergies renouvelables sur les sols dégradés de l'ancienne carrière et de permettre la création et le développement d'un véritable pôle d'activités vertueuses sur ce secteur.

3.1.2. Les orientations en matière de paysage et des patrimoines bâtis

Rappel synthétique des orientations du PADD

Les orientations en matière de paysage et des patrimoines bâtis
<p><u>Préserver les paysages identitaires phares et d'intérêt patrimonial :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Protéger strictement le marais du Haut Médoc, en partie nord de la Commune, - Maintenir globalement les ensembles boisés dans leur fonction de continuité <u>traversante</u> du territoire communal et en interconnexion avec d'autres entités supra communales (marais du Haut Médoc, forêt mixte et landes <u>médoquines</u>), - Maintenir et valoriser les points de vue vers l'Estuaire, - Valoriser les larges paysages ouverts et aplanis viticoles de manière générale sur l'ensemble de la Commune, avec une attention particulière aux vues depuis la RD2, voie <u>traversante</u> structurante et touristique, sans néanmoins entraver la reconstitution de continuités écologiques.
<p><u>Assurer une gestion paysagère qualitative des opérations urbaines à venir :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Structurer et valoriser les espaces publics ou privés par une gestion qualitative des lisières entre les franges bâties et les espaces agricoles, naturels ou viticoles, - Intégrer des espaces de respiration paysagère dans le centre-bourg et les quartiers en favorisant la végétation, via des aménagements d'espaces publics,
<p><u>Préserver et mettre en valeur le patrimoine :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir l'organisation traditionnelle des noyaux anciens du bourg et des quartiers, pour éviter des ruptures de paysage bâtis dans ses secteurs patrimoniaux, - Préserver les bâtis anciens au sein du bourg et des quartiers en encadrant leur entretien et leur rénovation pour conserver les valeurs architecturales traditionnelles (authenticité des façades et des œuvres d'art), - Identifier et protéger les éléments de petit patrimoine, - Identifier et protéger les éléments de patrimoine paysager.

En matière de paysages et de patrimoines bâtis, Soussans veut prendre en compte et préserver ses paysages identitaires, qu'ils fassent parti de grandes entités reconnues patrimonialement ou que ce soit des espaces de plus petites envergures mais menacés au sein du territoire communal (ex : les espaces boisés traversants et structurés autour des ruisseaux de La Louise et du Sable).

Soussans veut également prendre en compte le paysage au sein des espaces bâtis, à la fois via des mesures visant à assurer une gestion qualitative des lisières espaces urbains/ espaces agricoles ou naturels mais aussi par le réaménagement des espaces publics pour remettre le végétal en avant et en valeur. Ces orientations s'appuient en partie sur les actions prévues dans le cadre de la Convention d'Aménagement de Bourg.

Enfin, Soussans possède un patrimoine bâti et paysager intéressant, que ce soit par l'aspect des constructions, l'existence de petit patrimoine bâti, ou la présence d'arbres ou de parcs paysagers associés à des domaines bâtis anciens. Soussans a la volonté de préserver ces éléments patrimoniaux.

3.1.3. Les orientations en matière d'équipements et de loisirs

Rappel synthétique des orientations du PADD

Les orientations en matière d'équipements et de loisirs

Valoriser les sites d'équipements publics existants, développer l'offre en équipements et loisirs et créer des synergies entre eux :

- Prendre en compte les conclusions et les pistes d'actions retenues par la Commune dans le cadre de la Convention d'Aménagement de Bourg, pour :
 - mettre en valeur et poursuivre les aménagements autour des équipements existants,
 - retrouver des liens visibles entre eux : Place de la Mairie, Place de l'Eglise, parc paysager (site de la Bâche).
- Faciliter et sécuriser/restructurer les accès et le stationnement aux différents pôles d'équipements,
- Permettre la valorisation du port de Soussans, dans une dynamique touristique, complémentaire à l'oenotourisme,
- Anticiper les besoins en extension ou en création des équipements publics si cela s'avère nécessaire (école, restaurant scolaire, salle des fêtes, ...).

Soussans a la caractéristique d'avoir plusieurs pôles distincts d'équipements et de loisirs sur son territoire (cf partie diagnostic). L'enjeu est de créer des synergies entre-eux et de les valoriser notamment par l'aménagement des espaces publics ou par l'amélioration de leur accessibilité.

Soussans est bordé dans sa limite nord-est par l'Estuaire de la Gironde, accessible au bout de la route du Port et mis en valeur par la présence d'une "placette" et d'équipements légers (bancs, table de pique-nique notamment). Soussans a la volonté de pouvoir poursuivre la mise en valeur ce site.

3.1.4. Les orientations en matière de transports, déplacements et communications numériques

Rappel synthétique des orientations du PADD

Les orientations en matière de transports, déplacements et communications numériques

Sécuriser et améliorer les circulations et le stationnement dans le centre-bourg :

- Prendre en compte les conclusions et les pistes d'actions retenues par la Commune dans le cadre de la Convention d'Aménagement de Bourg, pour :
 - apaiser la traversée du centre-bourg,
 - établir des connections lisibles et sécurisées tous modes entre les différents espaces générateurs de flux et de rencontres (espaces de commerces et services de proximité et équipements publics notamment),
 - améliorer l'offre en stationnement, pour répondre aux besoins quotidiens des divers usagers.

Sécuriser les traversées des quartiers Tayac et Virefougasse, par :

- la mise en place d'une « zone 30 » sur l'ensemble de la traversée des quartiers,
- des aménagements routiers en entrée sud, afin de marquer l'entrée des quartiers et baisser la vitesse de circulation.

Favoriser les déplacements piétons/ doux :

- pour les déplacements de proximité : par des liaisons lisibles et sécurisées entre les espaces générateurs de flux et de rencontres du bourg et des différents quartiers proches,
- pour favoriser l'itinérance de promenade, à plus large échelle vers les itinéraires de randonnées de loisirs répertoriés.

En matière de communication numérique, les déploiements dépendent des programmes engagés ou prévus par les gestionnaires concernés. Pour l'ensemble des réseaux, et dans le cadre de la Convention d'Aménagement de Bourg, il est privilégié un enfouissement des lignes dans le bourg.

Soussans est confronté à une problématique de traversée du centre-bourg par la route de Pauillac - RD2, qui génère une circulation importante et génératrice de nuisances, des espaces publics trop routiers et peu qualitatifs (place de la Mairie), des espaces de stationnements peu optimisés.

Afin de remédier à cette situation, la commune a engagé un projet d'aménagement du bourg et sa programmation dans le cadre de la "CAB" (cf. partie diagnostic). Les orientations en matière de transports et déplacements reprennent les objectifs poursuivis dans le cadre de la CAB, auxquels s'ajoute la volonté de mise en valeur du paysage urbain (enfouissement des réseaux aériens, remise à niveau de l'éclairage public).

En-dehors du centre bourg, il s'agit d'améliorer les conditions de circulation sur d'autres quartiers, et notamment à Tayac et Virefougasse. Tayac est en effet traversé par la RD2 avec des problématiques similaires au centre-bourg, tandis que Virefougasse est traversé par une route étroite et présentant de longues lignes droites sans aménagements particuliers (ralentisseur, trottoir, ...).

La localisation de Soussans et le niveau relativement faible à ce jour d'offre de transports induisent des usages automobiles largement dominant. La commune souhaite néanmoins favoriser les modes de déplacements alternatifs, en développant en premier lieu des itinéraires sécurisés piétons cycles pour les déplacements infra communaux et l'accès aux équipements et commerces.

La commune projette également la création de deux aires de covoiturage, implantées en périphérie du centre-bourg et accompagné d'une signalisation adéquate, afin d'organiser ces pratiques et de libérer les stationnements de la place de la mairie au bénéfice des usages commerciaux.

Une délibération du conseil municipal du 25 octobre 2025 précise les lieux prévus pour ces aménagements.

3.1.5. Les orientations en matière de préservation des terres et des sites agricoles

Rappel synthétique des orientations du PADD

Les orientations en matière de préservation des terres et des sites agricoles

- Préserver et reconnaître les terroirs viticoles de qualité, plantés ou non plantés.
- Permettre le bon fonctionnement des exploitations agricoles/viticoles et préserver leurs capacités de développement (création de bâtiments, ...) en prévoyant des espaces suffisants autour des sièges et des bâtiments agricoles existants
- Eviter le développement d'une urbanisation susceptible de créer des conflits entre les usages résidentiels et agricoles/viticoles (nuisances sonores, odeurs, traitements, circulation)
 - définir des distances d'implantation des constructions agricoles/viticoles et résidentielles les unes par rapport aux autres afin de limiter les nuisances,
 - maîtriser dans les opérations d'urbanisation les interfaces entre espaces bâtis et les zones d'équipement accueillant du public et terres viticoles, pour limiter les nuisances liées aux traitements phytosanitaires.

Soussans se situe au cœur du vignoble de l'Estuaire de la Gironde, avec une activité viticole qui détient une place majeure dans l'économie locale (500 ha de vignes plantées en 2019, soit environ 1/3 du territoire communal, 19% des emplois salariés en 2021, plusieurs labellisation AOC, ...).

Dans ce contexte, Soussans souhaite mettre en avant la volonté de préserver les terroirs viticoles :

- assurer la pérennité des exploitations agricoles,
- éviter au maximum le développement urbain sur les espaces de vigne,
- anticiper d'éventuels conflits par la mise en place de règles d'implantation des constructions au contact des espaces viticoles.

3.1.6. Les orientations en matière de préservation du patrimoine naturel et de la biodiversité

Rappel synthétique des orientations du PADD

Les orientations en matière de préservation du patrimoine naturel et de la biodiversité

- **Assurer une protection forte des réservoirs de biodiversité** : la Gironde et le marais de Soussans (zones Natura 2000 et ZNIEFF), les boisements étendus à l'ouest de la commune,
- **Maintenir les corridors écologiques et éviter leur fragmentation**, espaces d'intérêt écologique moindre, mais reliant entre eux les réservoirs de biodiversité,
- **Préserver les cours d'eau de trame bleue et leurs berges** : la Gironde, le ruisseau de Cabaleyre, la Louise, le Cenot, le Sable et la Jalle de Castelnau (aussi dénommée Estey de Tayac),
- Assurer la continuité écologique des fossés dans les marais,
- **Préserver les zones humides et leurs fonctions** : régulation hydrologique, épuration des eaux, support de biodiversité,
- **Rétablir et préserver les fossés utiles et indispensables** à l'écoulement des eaux pluviales, fluviales et de drainage en milieu urbain, viticole et agricole
- **Prendre en compte les éléments « naturels » existants (fossés, haies, bosquets...)** et mettre en valeur les espaces favorables à la biodiversité au sein des zones urbaines et d'urbanisation future. Ces espaces peuvent avoir un rôle écologique et participent également à la qualité du paysage et du cadre de vie : développer les liaisons douces à partir d'éléments structurants (cours d'eau, fossés, haies...), ménager des « îlots de biodiversité », des respirations vertes...

Forte de 3 grands ensembles de milieux naturels qui participent à l'image de Soussans, à son cadre et sa qualité de vie (Estuaire de la Gironde, marais de la Jalle de Castelanu et boisements), Soussans souhaite préserver les réservoirs de biodiversité identifiés sur son territoire et maintenir les corridors écologiques pour éviter les coupures des grands équilibres environnementaux présents sur son territoire.

Soussans est également un territoire d'eau, marqué par l'Estuaire de la Gironde, les marais et les ruisseaux qui traversent son territoire. La Commune souhaite aussi valoriser cette caractéristique notamment par la préservation des enveloppes humides identifiées par le SAGE "Estuaire de la Gironde et milieux associés" et les cours d'eau et ses berges.

Au-delà des grands ensembles de patrimoine naturel, Soussans entend aussi mettre en avant la nature et la biodiversité au sein des zones urbaines, tant pour ses fonctions hydrauliques (fossés) que ses bienfaits en terme de cadre de vie (espaces publics) et d'adaptation aux changements climatiques (îlots de fraîcheur, ...).

3.1.7. Les orientations en matière de préservation de la ressource en eau

Rappel synthétique des orientations du PADD

Les orientations en matière de préservation de la ressource en eau

Améliorer la gestion des eaux usées et limiter les sources de pollution de la ressource en eau :

- Programmer de manière cohérente le développement urbain en fonction des capacités des réseaux de collecte et des capacités résiduelles de la station d'épuration de Margaux, évaluées à environ 1 800 EH (en l'absence de travaux sur les réseaux pour réduire les eaux parasites)
- Prévoir les travaux sur les réseaux (renforcements, extensions, renouvellements de canalisations...) afin de répondre aux besoins du territoire, de limiter les entrées d'eaux parasites et les rejets directs dans le milieu naturel
- Echanger sur les modalités d'évolution des conventions de déversement signées avec les châteaux viticoles pour éviter les surcharges polluantes pendant les vendanges et les dysfonctionnements de la station d'épuration
- Maîtriser l'urbanisation dans les secteurs aux sols défavorables à l'assainissement non collectif et veiller au bon fonctionnement des dispositifs autonomes en place

Garantir pour le territoire un approvisionnement en eau potable de qualité tout en préservant la ressource :

- Programmer le développement urbain en fonction des capacités des réseaux et des ouvrages de prélèvement et prévoir les travaux nécessaires pour couvrir les besoins en eau potable et pour assurer la défense incendie
- Mener les études et les travaux nécessaires à la sécurisation de l'approvisionnement en eau potable pour pallier tout manque d'eau en cas de dysfonctionnement d'un ouvrage ou d'une pollution de la ressource
- Préserver la qualité de la ressource en eau en poursuivant les procédures de protection des captages et en luttant contre les pollutions diffuses, notamment d'origine domestique
- Poursuivre la maîtrise des prélèvements dans la ressource en eau par une gestion plus économe de l'eau potable : diagnostic réseau, réduction des pertes sur les réseaux, encouragement à la réutilisation des eaux pluviales, sensibilisation des usagers

Soussans souhaite engager son territoire sur la poursuite de la gestion raisonnée de la ressource en eau :

- concernant les eaux usées, il s'agira d'inscrire le développement futur de Soussans dans les capacités de la station d'épuration de Margaux, et d'engager parallèlement des mesures d'amélioration du réseau (travaux sur le réseau, évolutions des conventions de déversement signées avec les châteaux viticoles notamment),
- concernant l'eau potable, il s'agira d'inscrire le développement futur de Soussans dans les capacités de prélèvement autorisés, d'assurer la sécurisation de l'approvisionnement, de poursuivre des politiques de gestion plus économe de l'eau potable.

3.1.8. Les orientations en matière de préservation des biens et des personnes face aux risques inondation

Rappel synthétique des orientations du PADD

Les orientations en matière de préservation des biens et des personnes face aux risques inondation

Préserver les biens et les personnes dans les zones exposées au risque inondation :

- En dehors de zones règlementées par le PPRI, **préserver les abords des cours d'eau** en interdisant toute nouvelle construction ou création de logement et en encadrant les possibilités d'évolution du bâti existant (extensions, annexes...)
- **Interdire dans les zones inondables les demandes de changement de destination, à destination « habitation »**, et permettre les aménagements temporaires liés à la valorisation de l'Estuaire de la Gironde et de ses affluents.

Limiter les phénomènes de ruissellement et réduire le risque inondation :

- **Réduire la vulnérabilité du territoire face au risque d'inondation** en préservant les secteurs d'intérêt pour la régulation hydraulique : les zones humides (prairies et boisements humides), les dépressions naturelles (rôle dans l'écrêtement des crues), les éléments végétaux (haies, ripisylves, boisements...) qui jouent un rôle hydraulique important dans le ralentissement des ruissellements.
- **Limiter l'imperméabilisation des sols et privilégier l'infiltration des eaux** sur les terrains des opérations par un maintien ou un développement des espaces verts.
- **Orienter les projets d'aménagement vers une limitation de l'imperméabilisation des sols**, notamment les aménagements et les traitements des espaces publics (choix de matériaux poreux, végétalisation...).
- **Maîtriser le ruissellement des eaux** en mettant en œuvre des solutions alternatives de rétention, de régulation, de stockage des eaux de pluie et en encourageant la récupération et la réutilisation des eaux pluviales.
- **Encadrer l'urbanisation dans les secteurs fortement sensibles aux remontées de nappes** et la maîtriser dans les secteurs également situés en zones d'assainissement non collectif.

Soussans est un territoire d'eau comme vu précédemment et doit aussi faire face aux changements climatiques dont les forts épisodes pluvieux que l'on connaît désormais. Pour faire face à ce contexte, il s'agit pour Soussans de prendre plusieurs mesures concrètes afin de réduire les risques en matière d'inondation et de préserver les biens et les personnes.

3.1.9. Les orientations en matière de transition énergétique et d'économies d'énergies

Rappel synthétique des orientations du PADD

Les orientations en matière de transition énergétique et d'économies d'énergies

- **Encourager la conception bioclimatique des opérations d'ensembles et des bâtiments**, en prenant en compte les potentialités climatiques des sites, au travers des implantations, des orientations et/ou des formes du bâti
- **Conserver et valoriser la place du végétal** dans les opérations d'aménagement urbain public (aménagement des places et des quartiers) et encourager la place du végétal dans les opérations d'aménagement privé pour limiter la formation d'îlots de chaleur

Face au changement climatique et aux anticipations nécessaires à mettre en place, Soussans souhaite encourager la conception bio climatique des futures constructions et mettre en avant la place du végétal et des espaces verts au sein des espaces publics notamment (ex : réaménagement des places prévu dans le cadre de la convention d'aménagement de bourg).

3.1.10. Les objectifs chiffrés de modération des consommations d'espaces

Rappel synthétique des orientations du PADD

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain

Les consommations d'espaces passées sur les 10 dernières années avant l'arrêt du PLU :

Les consommations passées d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) entre 2014 et 2023 (période de 10 ans) sont évaluées à environ 6,8 ha, soit environ 0,7 ha par an en moyenne*.

Les objectifs chiffrés de modération de consommation des espaces :

A l'avenir, il s'agit de modérer l'impact des politiques d'urbanisme, d'équipements et d'activités artisanales sur les espaces agricoles, naturels et forestiers.

L'objectif quantitatif fixé est une **réduction globale d'au moins 45 % des consommations d'ENAF par rapport à la décennie passée (2014-2023), ce qui correspond à une moyenne de 0,35 ha par an**

Les objectifs chiffrés de modération de consommation des espaces sont évalués à partir des consommations passées sur les 10 dernières années avant l'arrêt du PLU.

L'objectif chiffré de modération choisi par la Commune est une réduction d'au moins 45% des consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la décennie précédente.

Il s'agit d'un taux de modération élevé qui s'inscrit très proche de la trajectoire de la Loi Climat et Résilience. Pour rappel, cette trajectoire est à décliner dans les documents de planification et d'urbanisme avant le 22 février 2028 pour les PLU(i) et cartes communales.

3.2. Présentation et justification des zones de règlement du PLU, de leurs délimitations et leurs dispositions

3.2.1. Les zones urbaines à destination principale d'habitat

Ces zones urbaines ont vocation à accueillir principalement des logements mais également une multiplicité d'occupations urbaines : équipements et services à la population, commerces et autres activités compatibles avec la proximité de l'habitat.

→ La zone UA

Elle correspond au centre-bourg de la Commune et au centre du quartier Tayac.

Les limites de ces 2 zones UA s'appuient sur l'identification des formes urbaines et du bâti ancien, à partir de plusieurs indicateurs :

- un parcellaire dense,
- des bâtis généralement en continu ou sur au moins une limite séparative, et généralement en alignement sur les voies publiques,
- des bâtis de gabarit variant entre le rez-de-chaussée et le R+1,
- des bâtiments et espaces représentatifs de noyaux centraux : mairie, église, école, « place de la Mairie » pour le centre-bourg et « place de Tayac » pour Tayac,
- la concentration de commerces et services de proximité, regroupés principalement autour de la place de la Mairie et de la Place de Tayac,
- la présence forte de bâtiments en pierre, marqueurs des bâtis "historiques" de Soussans.

Les limites externes de ces 2 zones UA s'appuient sur :

- pour l'essentiel, les espaces non bâtis qui cernent ces 2 secteurs et qui sont quasi exclusivement des terrains plantés en vigne. Ces espaces agricoles sont protégés dans le PLU par une zone agricole (A),
- pour le reste, le passage à un tissu urbain moins dense, justifiant un classement de zone et des dispositions réglementaires différentes (zone UB)

Le règlement de la zone UA prend en compte ces différents paramètres, tout en permettant une densification adaptée à ces espaces centraux de ruralité.

Ces dispositions comportent notamment :

- l'interdiction des constructions à usage agricole, forestier ou industriel et de type d'hébergements touristiques considérés comme non compatibles avec le caractère urbain de la zone
- le conditionnement des sous destinations « artisanat et commerces de détail », « commerces de gros » et « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » à leur compatibilité avec le contexte bâti
- le conditionnement des sous destinations « entrepôts » aux nécessités de fonctionnement des activités admises, à leur compatibilité avec le contexte bâti et limité dans la surface de plancher
- des dispositions d'implantation qui privilégient la formation d'un tissu urbain compact, formés généralement de mitoyennetés et d'alignements sur les voies tout en prenant en compte la diversité du bâti existant (possibilité d'adaptation au contexte à l'article 4.1.1)
- des règles de recul depuis les limites de cours d'eau et de fossé pour réduire les désordres générés par les inondations par débordement des cours d'eau

- des règles de recul et d'interdiction sur les limites bordant des terrains en vigne, pour réduire les nuisances et les conflits d'usage
- une hauteur des constructions réglementées à partir du référentiel que constitue le bâti existant,
- des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions adaptées à l'architecture locale, permettant de préserver les architectures anciennes et d'inscrire les constructions neuves en cohérence avec le bâti existant de la zone et des dispositions spécifiques pour permettre des conceptions architecturales particulières pour les équipements et pour assurer la bonne intégration des bâtiments d'activités et façades commerciales
- les règles relatives à la réalisation d'espaces verts et d'espaces libres de toute construction sont proportionnées à la superficie du terrain, pour éviter de bloquer des opérations sur de petites superficies tout en intégrant les nécessités de gestion sur site des eaux pluviales
- une obligation de bande boisée, arborée ou de haies entre les espaces bâtis ou à bâtir et les espaces agricoles et viticoles pour répondre à la prescription du SCOT relative aux lisières en contact avec les espaces agricoles
- les obligations de création de stationnements sont adaptées aux destinations
- des dispositions pour l'aménagement d'accès et de voies s'appuyant sur des exigences de suffisance au regard des besoins courants de circulations des véhicules, des besoins propres à l'opération projetée et des besoins de services publics (défense incendie, collecte des déchets)
- l'introduction (article 9.1) de dispositions spécifiques d'organisation des créations d'accès aux terrains constructibles, consistant à encadrer les positionnements, nombre et longueur d'accès créés, notamment de bandes d'accès et dans le cas de divisions.

Les objectifs de ce dispositif sont :

- d'éviter la multiplication anarchique d'accès individuels générés par la division géométrique d'unités foncières, préjudiciable au paysage urbain (multiples portails) et à la sécurité routière,
 - encourager la mutualisation des accès et si possible l'engagement d'opérations d'ensemble, au profit de l'économie foncière et d'une gestion plus rationnelle des réseaux.
- l'obligation de raccordement au réseau d'assainissement collectif, conformément aux objectifs de qualité de sols et des eaux
 - un principe de gestion "sur site" des eaux pluviales, avec possibilité encadrée d'évacuation au réseau (limitation du débit de fuite à 3l/s/ha)

Délimitation de la zone UA du centre bourg



 **Zone UA**

Délimitation de la zone UA sur Tayac



 **Zone UA**

→ **Les zones UB**

Elles correspondent aux espaces d'extension des secteurs du centre-bourg et du quartier Tayac ainsi qu'aux principaux quartiers : Grand Soussans, Bourriche/ Saint-Romain, Mathauza Sud, Marsac, Bessan, Pez et Virefougasse.

Les limites de ces zones UB s'appuient sur les éléments suivants :

- l'enveloppe des terrains bâtis en extension des zones UA et des quartiers précédemment listés, à l'exclusion des bâtiments liés aux exploitations viticoles
- des bâtis généralement en discontinu et en retrait par rapport aux voies publiques

Les limites externes de ces zones UB s'appuient sur :

- les espaces non bâtis qui cernent ces secteurs et qui sont quasi exclusivement des terrains plantés en vigne. Ces espaces agricoles sont protégés dans le PLU par une zone agricole (A ou Ap),
- les limites d'espaces naturels ou boisés protégés conformément aux orientations du PADD (espaces patrimoniaux reconnus, zone humides, boisements traversants, ...)

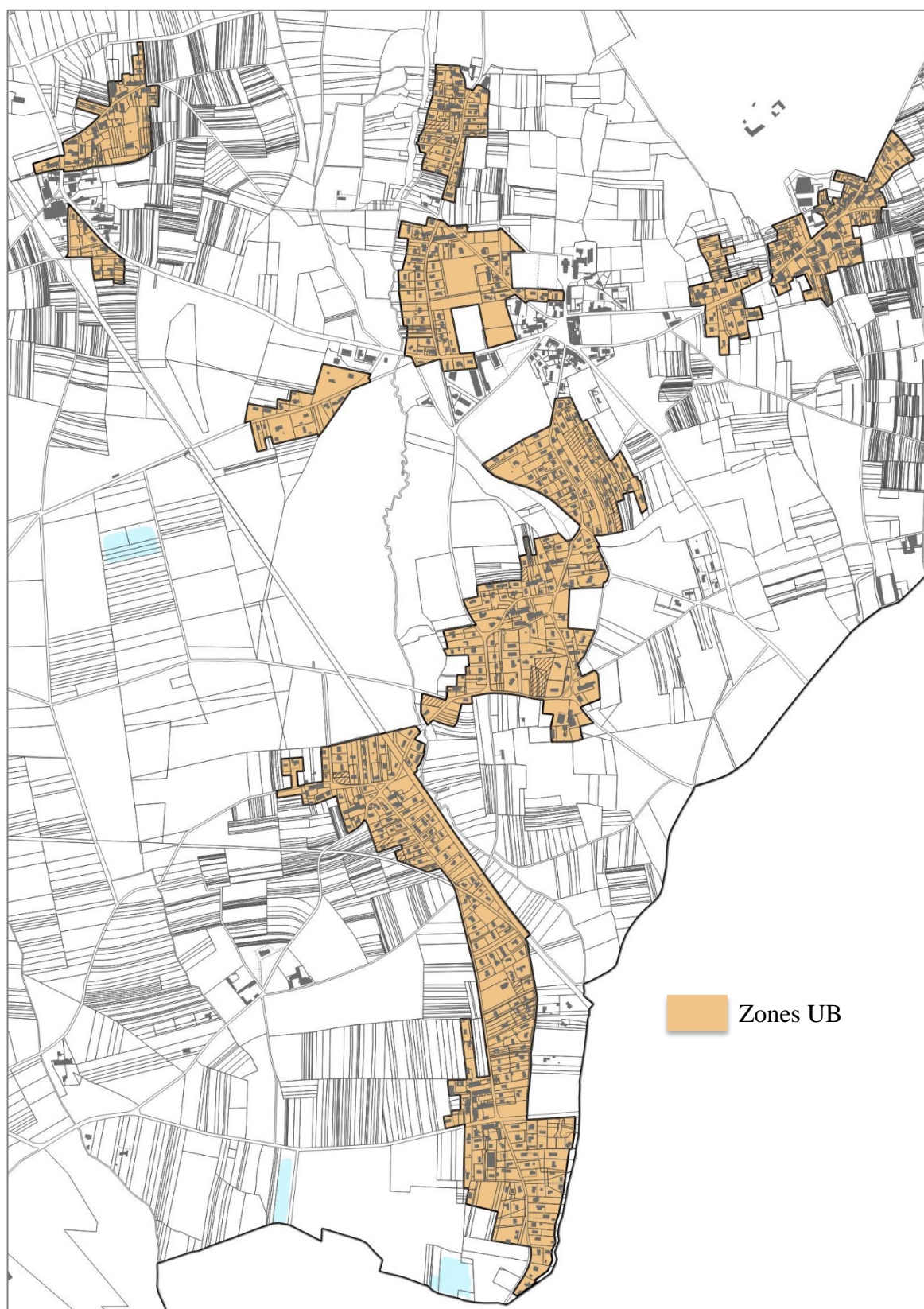
Les dispositions réglementaires des zones UB prévoient notamment :

- l'interdiction des constructions à usage agricole, forestier ou industriel et de type d'hébergements touristiques considérés comme non compatibles avec le caractère urbain de la zone
- le conditionnement des sous destinations « artisanat et commerces de détail », « commerces de gros » et « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » à leur compatibilité avec le contexte bâti
- le conditionnement des sous destinations « entrepôts » aux nécessités de fonctionnement des activités admises, à leur compatibilité avec le contexte bâti et limité dans la surface de plancher
- des dispositions d'implantation des constructions qui visent à favoriser la bonne intégration du bâti nouveau : possibilités d'alignement sur les voies, sur le bâti existant (article 4.1.1), retrait de 5 mètres maximum des façades depuis les voies (article 4.1.1), mitoyenneté sur une limite ou discontinuité du bâti (4.2.1)
- des règles de recul depuis les limites de cours d'eau et de fossé pour réduire les désordres générés par les inondations par débordement des cours d'eau
- des règles de recul et d'interdiction sur les limites bordant des terrains en vigne, pour réduire les nuisances et les conflits d'usage
- une emprise au sol maximum, qui permet une densification mesurée
- une hauteur des constructions réglementées à partir du référentiel que constitue le bâti existant,
- des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions adaptées à l'architecture locale, permettant de préserver les architectures anciennes et d'inscrire les constructions neuves en cohérence avec le bâti existant de la zone et des dispositions spécifiques pour permettre des conceptions architecturales particulières pour les équipements et pour assurer la bonne intégration des bâtiments d'activités et façades commerciales
- les règles relatives à la réalisation d'espaces verts et d'espaces libres de toute construction sont proportionnées à la superficie du terrain, pour éviter de bloquer des opérations sur de petites superficies tout en intégrant les nécessités de gestion sur site des eaux pluviales
- une obligation de bande boisée, arborée ou de haies entre les espaces bâtis ou à bâtir et les espaces agricoles et viticoles pour répondre à la prescription du SCOT relative aux lisières en contact avec les espaces agricoles
- les obligations de création de stationnements sont adaptées aux destinations
- des dispositions pour l'aménagement d'accès et de voies s'appuyant sur des exigences de suffisance au regard des besoins courants de circulations des véhicules, des besoins propres à l'opération projetée et des besoins de services publics (défense incendie, collecte des déchets)

- l'introduction (article 9.1) de dispositions spécifiques d'organisation des créations d'accès aux terrains constructibles, consistant à encadrer les positionnements, nombre et longueur d'accès créés, notamment de bandes d'accès et dans le cas de divisions.

Les objectifs de ce dispositif sont :

- d'éviter la multiplication anarchique d'accès individuels générés par la division géométrique d'unités foncières, préjudiciable au paysage urbain (multiples portails), à l'entretien dans le temps en cas de bandes d'accès (lot partagé / servitude de passage), le cas échéant à la sécurité routière (selon l'importance des circulations et les visibilitées)
- encourager la mutualisation des accès et si possible l'engagement d'opérations d'ensemble, au profit de l'économie foncière et d'une gestion plus rationnelle des réseaux
- l'obligation de raccordement au réseau d'assainissement collectif quand il est présent, conformément aux objectifs de qualité de sols et des eaux. L'autorisation d'un dispositif autonome en l'absence de réseau collectif subordonnée à l'approbation du service d'assainissement non collectif local
- un principe de gestion "sur site" des eaux pluviales, avec possibilité encadrée d'évacuation au réseau (limitation du débit de fuite à 3l/s/ha)

Délimitation des zones UB

3.2.2. Les zones urbaines à destination spécifique

→ La zone UY

Elle englobe les secteurs distincts destinés à l'accueil d'activités économiques diversifiées. Ces zones concernent 2 secteurs :

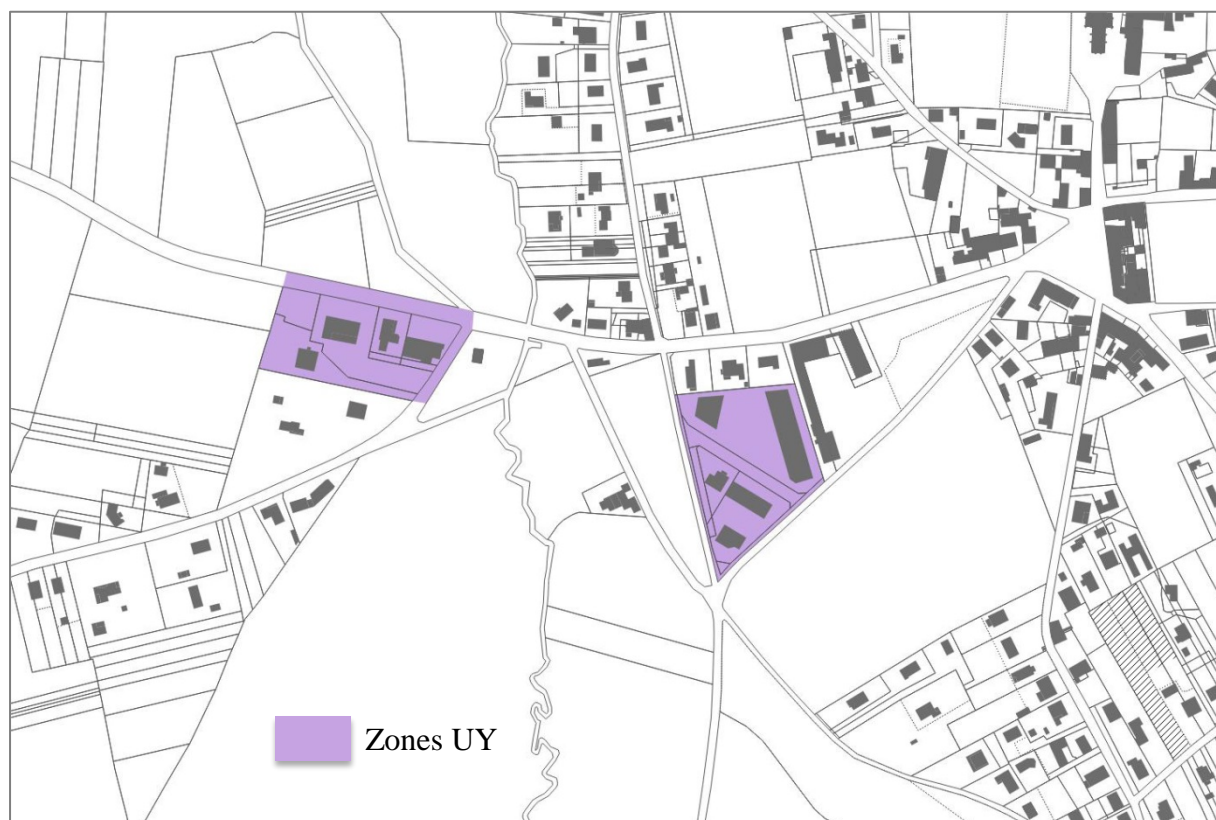
- Mathauza,
- Chemin de Curade.

Les limites de ces zones UY s'appuient sur : l'enveloppe des terrains aménagés et bâtis d'activités économiques, à l'exclusion de bâtiments en périphérie liés à l'activité viticole, qui restent classés en zone agricole.

Le projet ne prévoit pas de renforcement de ces espaces économiques par extension de l'enveloppe existante.

Les dispositions règlementaires des zones UY prévoient notamment :

- la prise en compte de la diversité d'occupation en permettant les implantations et évolutions d'artisanat et de commerces, d'activités secondaires et tertiaires,
- l'interdiction de tout logement (y compris de direction ou de gardiennage), compte tenu des activités existantes, afin de conserver la vocation de la zone et éviter des conflits de voisinage,
- des règles de recul depuis les limites de cours d'eau et de fossé pour réduire les désordres générés par les inondations par débordement des cours d'eau
- des règles de recul et d'interdiction sur les limites bordant des terrains en vigne, pour réduire les nuisances et les conflits d'usage
- une emprise au sol maximum, qui permet une densification mesurée au sein des zones
- des règles relatives à l'aspect extérieur adaptées aux espaces économiques avec une spécificité sur la qualité paysagère des façades visibles depuis la RD2
- des règles relatives à la réalisation d'espaces verts et d'espaces libres de toute construction pour conserver le caractère environnant tout en intégrant les nécessités de gestion sur site des eaux pluviales
- les obligations de création de stationnements sont adaptées aux destinations
- des dispositions pour l'aménagement d'accès et de voies s'appuyant sur des exigences de suffisance au regard des besoins courants de circulations des véhicules, des besoins propres à l'opération projetée et des besoins de services publics (défense incendie, collecte des déchets),
- l'obligation de raccordement au réseau d'assainissement collectif quand il est présent, conformément aux objectifs de qualité de sols et des eaux. L'autorisation d'un dispositif autonome en l'absence de réseau collectif subordonnée à l'approbation du service d'assainissement non collectif local
- un principe de gestion "sur site" des eaux pluviales, avec possibilité encadrée d'évacuation au réseau (limitation du débit de fuite à 3l/s/ha)

Délimitation des zones UY

3.2.3. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser couvrent des espaces à caractère naturel qui sont destinés à permettre des développements urbains organisés.

Le projet de PLU prévoit des zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation uniquement à destination d'activités économiques et liées aux projets connus et relatifs à la production d'énergies renouvelables.

Le projet de PLU prévoit aussi des zones à urbaniser fermées à l'urbanisation pour conforter à moyen-long terme le futur pôle de production d'énergies renouvelables.

Sur ce secteur, l'objectif est de valoriser les terrains aux sols dégradés (ancienne carrière), valoriser les terrains communaux et préserver les terrains qui sont cultivés en vigne.

Les zones AU ouvertes à l'urbanisation (1AU)

→ La zone 1AUerph

Elle correspond aux terrains destinés à accueillir les projets de centrale photovoltaïque au sol et flottant, portés par Bordeaux métropole Energies.

Les limites de cette zone 1AUerph s'appuient sur : les parcelles de projet transmises par le porteur de projet, qui sont les parcellaires d'une ancienne carrière.

Les dispositions réglementaires de la zone 1AUerph prévoient notamment :

- la prise en compte de la spécificité d'occupation future en permettant uniquement les implantations liées à des parcs photovoltaïques,
- des règles de recul depuis les limites de cours d'eau et de fossé pour réduire les désordres générés par les inondations par débordement des cours d'eau
- des règles de recul et d'interdiction sur les limites bordant des terrains en vigne, pour réduire les nuisances et les conflits d'usage
- des dispositions pour l'aménagement d'accès et de voies s'appuyant sur des exigences de suffisance au regard des besoins courants de circulations des véhicules, des besoins propres à l'opération projetée et des besoins de services publics (défense incendie, collecte des déchets),
- l'autorisation d'un dispositif autonome en l'absence de réseau collectif subordonnée à l'approbation du service d'assainissement non collectif local
- un principe de gestion "sur site" des eaux pluviales, avec possibilité encadrée d'évacuation au réseau (limitation du débit de fuite à 3l/s/ha)

→ La zone 1AUermp

Elle correspond aux terrains destinés à accueillir le projet de production de biométhane par pyrogazéification, porté par Bordeaux Régaz.

Les limites de cette zone 1AUermp s'appuient sur : la parcelle de projet transmise par le porteur de projet

Les dispositions réglementaires de la zone 1AUermp prévoient notamment :

- la prise en compte de la spécificité d'occupation future en permettant uniquement les implantations liées aux unités de méthanisation et de pyrogazéification,
- des règles de recul depuis les limites de cours d'eau et de fossé pour réduire les désordres générés par les inondations par débordement des cours d'eau
- des règles de recul et d'interdiction sur les limites bordant des terrains en vigne, pour réduire les nuisances et les **conflits** d'usage.

- des dispositions pour l'aménagement d'accès et de voies s'appuyant sur des exigences de suffisance au regard des besoins courants de circulations des véhicules, des besoins propres à l'opération projetée et des besoins de services publics (défense incendie, collecte des déchets),
- l'autorisation d'un dispositif autonome en l'absence de réseau collectif subordonnée à l'approbation du service d'assainissement non collectif local
- un principe de gestion "sur site" des eaux pluviales, avec possibilité encadrée d'évacuation au réseau (limitation du débit de fuite à 3l/s/ha)

→ **La zone 1Auer-e**

Elle correspond au secteur d'entrée sur le futur pôle d'énergies renouvelables depuis la RD 105.

Ce serait ainsi une porte d'entrée sud, un marqueur depuis la RD 105, vers le pôle d'énergie renouvelable.

La vocation d'accueil est d'y permettre uniquement des implantations dédiées aux équipements, services et activités de promotion et de valorisation du pôle de production d'énergies renouvelables.

Dans une optique de maîtrise foncière autour du futur pôle de production d'énergies renouvelables, une politique d'acquisition foncière est déjà entamée par la Commune.

Les limites de cette zone 1Auer-e s'appuient sur : les voies existantes et les parcelles plantées en vigne qui sont exclues de cette zone et sont protégés dans le PLU par une zone agricole (A).

Les dispositions réglementaires de la zone 1Auer-e prévoient notamment :

- la prise en compte de la spécificité d'occupation future en permettant uniquement les implantations liées aux équipements, services et activités de promotion et de valorisation du pôle de production d'énergies renouvelables,
- l'interdiction de tout logement (y compris de direction ou de gardiennage), compte tenu des activités existantes, afin de conserver la vocation de la zone et éviter des conflits de voisinage,
- des règles de recul depuis les limites de cours d'eau et de fossé pour réduire les désordres générés par les inondations par débordement des cours d'eau
- des règles de recul et d'interdiction sur les limites bordant des terrains en vigne, pour réduire les nuisances et les conflits d'usage
- des règles relatives à l'aspect extérieur avec une spécificité sur la qualité paysagère des façades visibles depuis la RD105,
- des dispositions pour l'aménagement d'accès et de voies s'appuyant sur des exigences de suffisance au regard des besoins courants de circulations des véhicules, des besoins propres à l'opération projetée et des besoins de services publics (défense incendie, collecte des déchets),
- l'autorisation d'un dispositif autonome en l'absence de réseau collectif subordonnée à l'approbation du service d'assainissement non collectif local
- un principe de gestion "sur site" des eaux pluviales, avec possibilité encadrée d'évacuation au réseau (limitation du débit de fuite à 3l/s/ha)

Les zones AU fermées à l'urbanisation (2AU)

→ La zone 2AUer-e

Elle correspond au secteur d'entrée nord sur le futur pôle d'énergies renouvelables depuis la route de l'Ancienne Gare.

Ce serait ainsi une porte d'entrée nord, un marqueur depuis la route de l'Ancienne Gare, vers le pôle d'énergies renouvelables.

La vocation d'accueil est d'y permettre uniquement des implantations dédiées aux équipements, services et activités de promotion et de valorisation du pôle de production d'énergies renouvelables.

Ce sont des parcelles communales, sur lesquelles la Commune a pour projet notamment l'implantation d'un bâtiment d'accueil et d'espaces aménagés en direction des scolaires mais aussi à visée touristique.

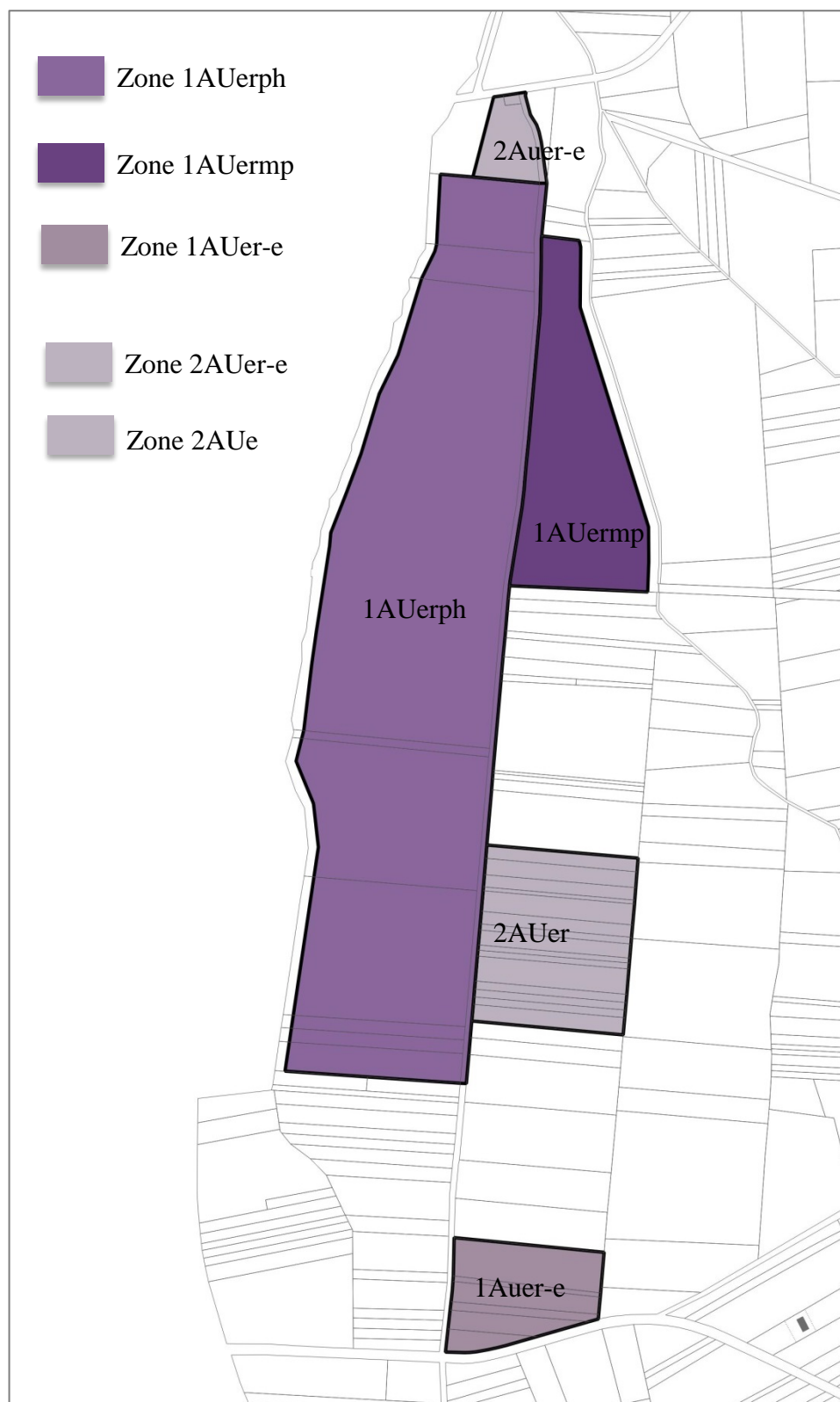
Les conditions en terme de réseaux n'étant pas réunies au droit de ces parcelles, leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une évolution du PLU, dès lors que ces parcelles seront correctement desservies en électricité et en eau potable notamment.

→ La zone 2AUer

Elle correspond à une volonté de mettre en place une réserve foncière pour les besoins futurs à moyen et long terme de développement de ce pôle de production d'énergie renouvelable (renforcement des activités existantes, accueil de nouveaux projets vertueux de production d'énergie).

Toujours dans une optique d'assurer une maîtrise foncière autour du futur pôle de production d'énergies renouvelables, une politique d'acquisition foncière a été engagée par la Commune.

Les conditions en terme de réseaux n'étant pas réunies au droit de ces parcelles, leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification du PLU, dès lors que ces parcelles seront correctement desservies en électricité et en eau potable notamment.

Délimitation des zones 1AU et 2AU, du pôle de production d'énergies renouvelables

3.2.4. Les zones agricoles protégées

Les zones agricoles correspondent aux terrains de bâtis ou d'installations et aux espaces protégés pour les exploitations agricoles. Ces zones sont aussi partiellement comprises dans le périmètre du PPR inondation "Médoc Sud"

Dans le projet de PLU, cette zone agricole se décline en 2 sous zones.

→ La zone A

Elle correspond principalement aux espaces cultivés en vigne comprenant les bâtiments des exploitations et des bâtis d'habitation en situation "isolée".

Les dispositions réglementaires de la zone A prévoient notamment :

- la préservation de ces espaces et les conditions d'un bon fonctionnement des exploitations, avec un zonage agricole qui autorise les bâtiments et installations nécessaires à l'exploitation agricole et encadre les possibilités d'évolution des bâtis d'habitation existants,
- des règles de recul depuis les limites de cours d'eau et de fossé pour réduire les désordres générés par les inondations par débordement des cours d'eau
- des règles de recul et d'interdiction sur les limites bordant des terrains en vigne, pour réduire les nuisances et les conflits d'usage
- des règles de distance maximum des annexes par rapport aux constructions existantes pour éviter le mitage des espaces agricoles
- une emprise au sol maximum ciblée pour les constructions d'habitat, annexes et piscine, pour participer à la préservation du terroir agricole
- des dispositions pour l'aménagement d'accès et de voies s'appuyant sur des exigences de suffisance au regard des besoins courants de circulations des véhicules, des besoins propres à l'opération projetée et des besoins de services publics (défense incendie, collecte des déchets),
- l'obligation de raccordement au réseau d'assainissement collectif quand il est présent, conformément aux objectifs de qualité de sols et des eaux. L'autorisation d'un dispositif autonome en l'absence de réseau collectif subordonnée à l'approbation du service d'assainissement non collectif local
- un principe de gestion "sur site" des eaux pluviales, avec possibilité encadrée d'évacuation au réseau (limitation du débit de fuite à 3l/s/ha)

→ La zone Ap

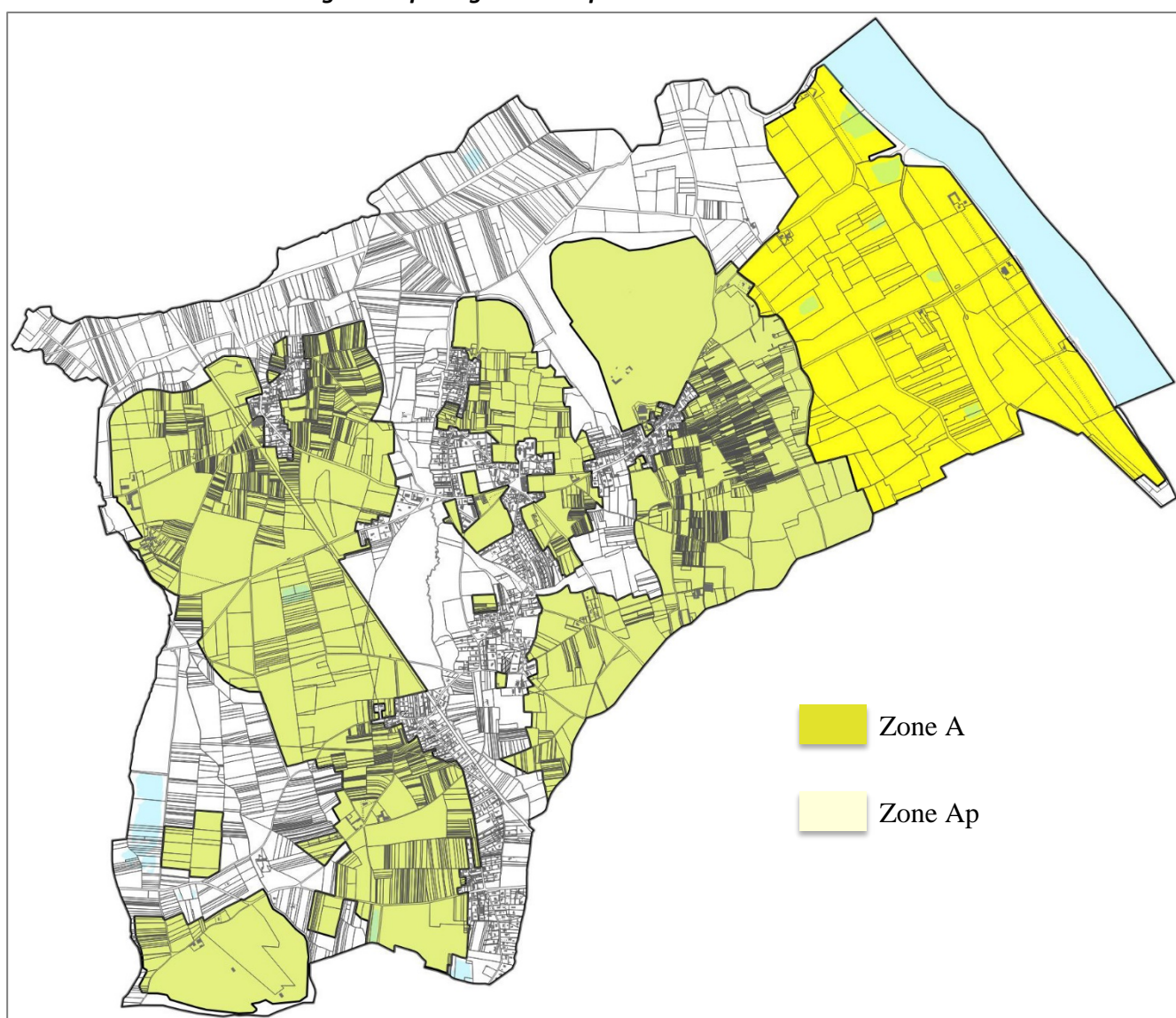
Elle correspond aux espaces agricoles comprenant les bâtiments des exploitations et des bâtis d'habitation en situation "isolée" qui sont compris dans les enveloppes territoriales des principales zones humides identifiées par le SAGE "estuaire de la Gironde et milieux associés".

Les dispositions réglementaires de la zone Ap prévoient notamment :

- la préservation de ces espaces en zone humide, avec un zonage qui autorise uniquement les évolutions encadrées des bâtiments et installations nécessaires à l'exploitation agricole et des bâtis d'habitation existants, (en sus cette disposition permet aussi de répondre à l'orientation du PADD "maintenir et valoriser les points de vue vers l'estuaire")
- des règles de recul depuis les limites de cours d'eau et de fossé pour réduire les désordres générés par les inondations par débordement des cours d'eau
- des règles de recul et d'interdiction sur les limites bordant des terrains en vigne, pour réduire les nuisances et les conflits d'usage

- des règles de distance maximum des annexes par rapport aux constructions existantes pour éviter le mitage des espaces agricoles
- une emprise au sol maximum ciblée pour les constructions d'habitat, annexes et piscine, pour participer à la préservation du terroir agricole
- des dispositions pour l'aménagement d'accès et de voies s'appuyant sur des exigences de suffisance au regard des besoins courants de circulations des véhicules, des besoins propres à l'opération projetée et des besoins de services publics (défense incendie, collecte des déchets),
- l'obligation de raccordement au réseau d'assainissement collectif quand il est présent, conformément aux objectifs de qualité de sols et des eaux. L'autorisation d'un dispositif autonome en l'absence de réseau collectif subordonnée à l'approbation du service d'assainissement non collectif local
- un principe de gestion "sur site" des eaux pluviales, avec possibilité encadrée d'évacuation au réseau (limitation du débit de fuite à 3l/s/ha)

Délimitation des zones agricoles protégées A et Ap



3.2.5. Les zones naturelles et forestières protégées

Ces zones correspondent aux espaces, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt et en raison de leur caractère non ou très peu bâtis. Ces zones sont aussi partiellement comprises dans le périmètre du PPR inondation "Médoc Sud".

Dans le projet de PLU, ces zones se déclinent de la manière suivante :

→ La zone N

Elle correspond aux espaces naturels identifiés en tant que corridors écologiques des espaces boisés dans la trame verte et bleue (TVB) de Soussans. Il s'agit plus précisément des boisements traversants nord/ sud suivant l'axe des ruisseaux de La Louise et du Sable, dont la continuité est parfois menacée par le développement de l'urbanisation.

La zone N englobe aussi :

- la partie sud de l'ancienne carrière au lieu-dit "Cabaleyre" et non prévue dans les espaces de projet de production des énergies renouvelables connues à ce jour,
- les terrains associés à l'ancienne décharge de Soussans.

Du fait de leur intérêt (identification dans la TVB), des menaces sur leur continuité traversante du territoire communal ou des anciennes vocations des sols, le règlement prévoit que ces espaces soient très limités en terme de construction nouvelle, en n'autorisant uniquement les extensions et aménagements des bâtiments d'habitation existants et les équipements et aménagements légers destinés à la préservation, valorisation ou restauration de ces milieux.

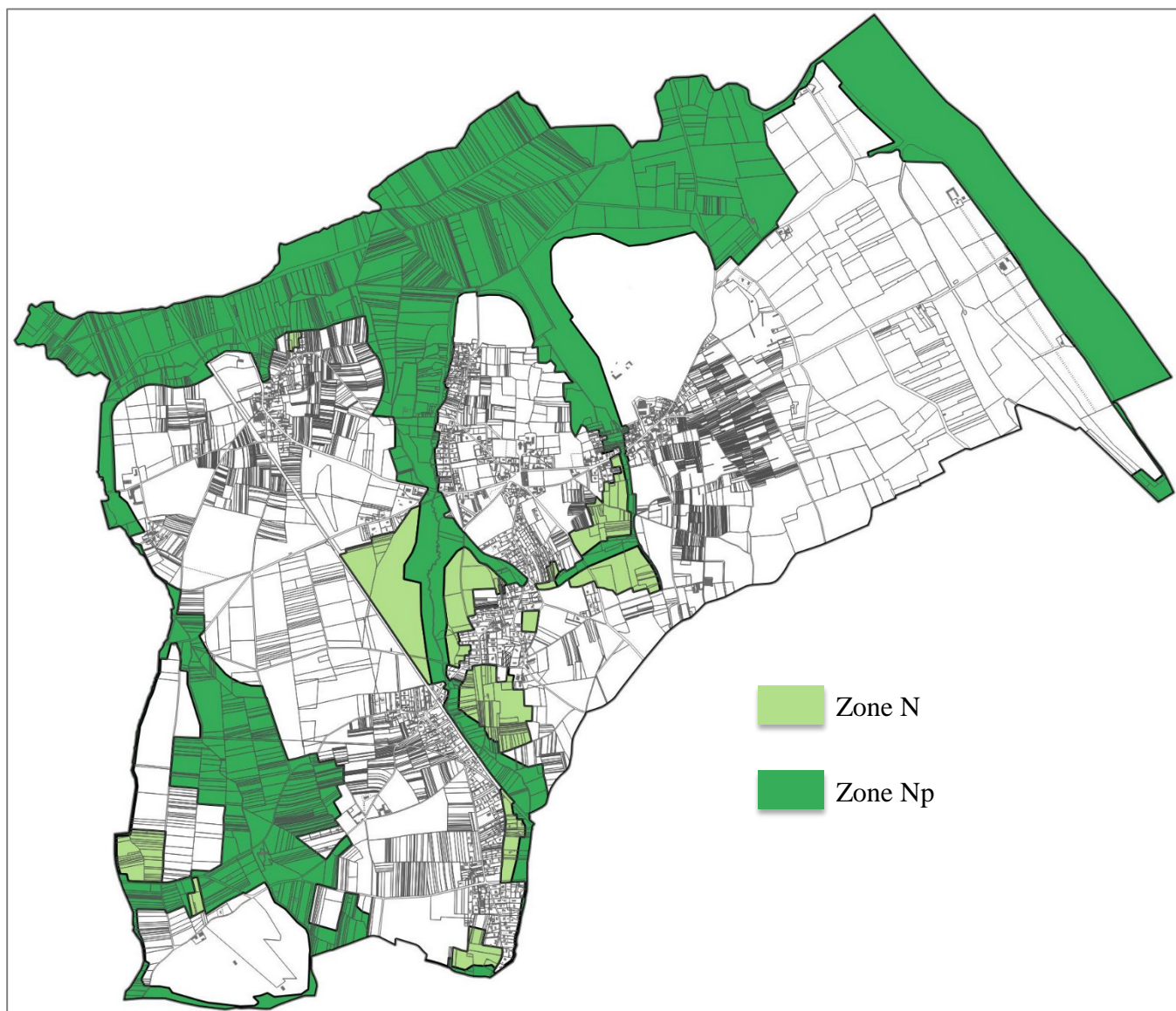
→ La zone Np

Elle correspond aux espaces naturels les plus sensibles sur le territoire communal. Elle englobe ainsi :

- les zones d'inventaires d'espaces naturels (Natura 2000 et ZNIEFF 1 et 2),
- les réservoirs de biodiversité identifiés dans la trame verte et bleue,
- les enveloppes territoriales des principales zones humides identifiées par le SAGE "Estuaire de la Gironde et milieux associés",
- les ripisylves des cours d'eau (la Cabaleyre, la Louise et le Sable) sur une largeur d'environ 10 mètres de part et d'autre des berges de cours d'eau.

Du fait de leur fort intérêt environnemental et paysager et des enjeux associés à ces espaces, le règlement prévoit que ces espaces soient très limités en terme de construction nouvelle, en n'autorisant uniquement les extensions et aménagements des bâtiments d'habitation existants et les équipements et aménagements légers destinés à la préservation, valorisation ou restauration de ces milieux.

En sus, pour appuyer sur l'aspect de fort intérêt environnemental et paysager qui ont conditionné ce zonage de protection, une condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde de ces espaces et des paysages et une condition de limitation des espaces imperméabilisés liée au strict nécessaire est ajoutée au règlement concernant les modalités d'évolution des constructions d'habitation existantes.

Délimitation des zones naturelles protégées N et Np

3.2.6. Tableau des superficies des zones de règlement

Type de zone	Zones du PLU	Superficie (en ha)	Total des superficies (en ha)	Part de la surface communale (en %)
Zones urbaines principalement d'habitat	UA	8,8	91,5	5,9%
	UB	82,7		
Zone urbaine d'activités économiques	UY	2,2	2,2	0,1%
Zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation	1AUermp	2,9	18,8	1,2%
	1AUerph	14,6		
	1AUer-e	1,4		
Zones à urbaniser fermées à l'urbanisation	2AUer	2,6	3,1	0,2%
	2AUer-e	0,5		
Zones agricoles	A	630,1	861,0	55,8%
	Ap	230,9		
Zones naturelles et forestières	N	67,7	567,8	36,8%
	Np	500,1		
TOTAL commune			1544,3	100%

3.3. Présentation et justification des autres dispositions règlementaires du PLU

3.3.1. Les espaces boisés classés

Les Espaces Boisés Classés délimités au document graphique du règlement sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Le choix de leur délimitation découle de l'application de plusieurs orientations du PADD : "maintenir globalement les ensembles boisés dans leur fonction de continuité traversante du territoire communal et en interconnexion avec d'autres entités supra communales", "assurer une protection forte des réservoirs de biodiversité", "préserver les cours d'eau de trame bleue et leurs berges", "maintenir les corridors écologiques et éviter leur fragmentation".

Ainsi, les EBC délimités au projet de PLU comprennent :

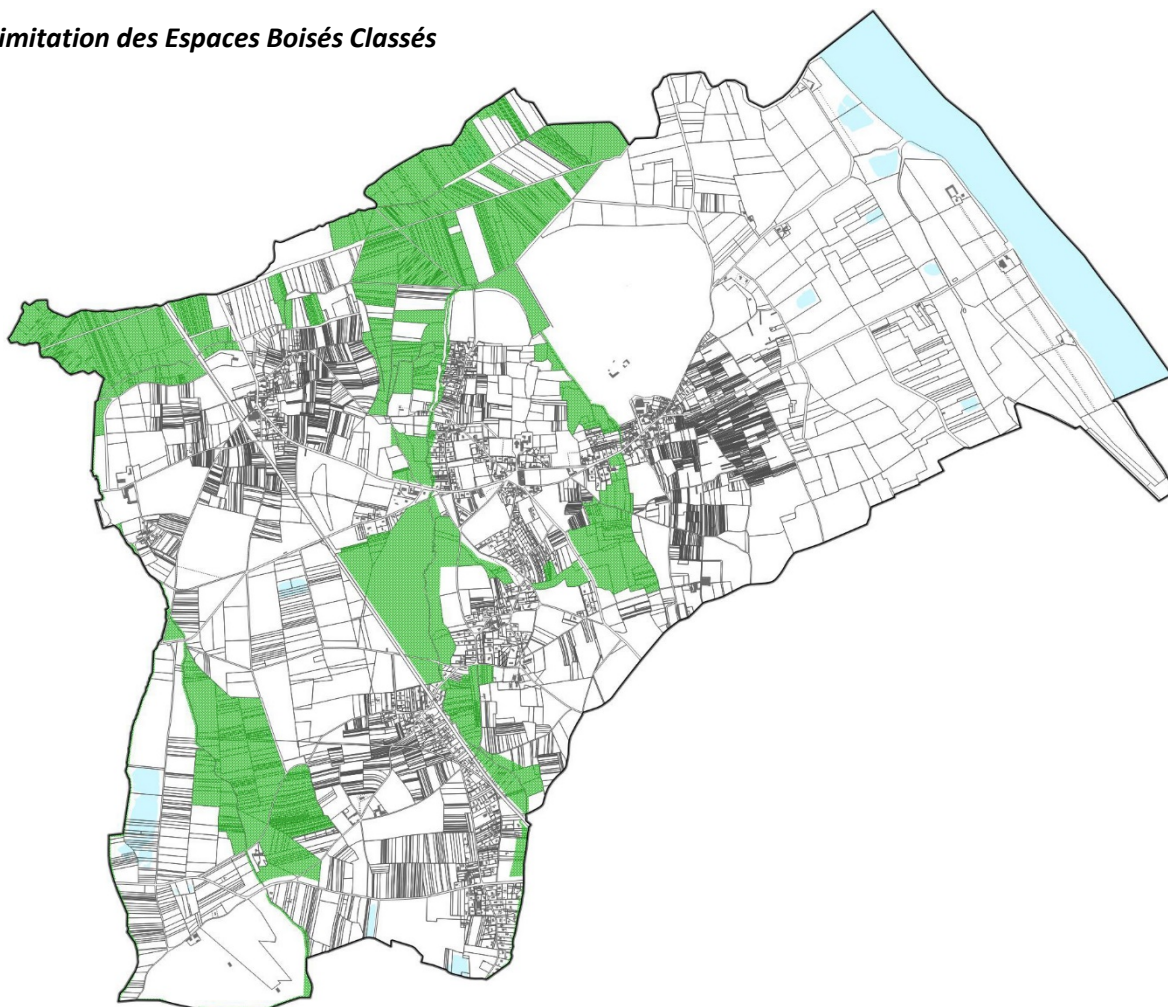
- les boisements rivulaires des cours d'eau suivants : la Cabaleyre, la Louise et le Sable
- les boisements humides (frênes et aulnes notamment), les boisements de feuillus mixtes et les chenaies acidiphiles les plus étendus.

Sont exclus quelques parcelles boisées en périphérie de parcelles de vignes plantées et inscrites en aire AOC et explicitement demandées à ne pas être classées en EBC par les syndicats viticoles.

De plus, il n'y a pas d'EBC le long des emprises de routes départementales et de la voie ferrée, sur une largeur d'environ 10 mètres.

La superficie totale des Espaces Boisés Classés délimités au PLU est de 249,7 ha, ce qui représente environ 16% du territoire communal.

Délimitation des Espaces Boisés Classés



3.3.2. Les haies et ripisylves protégées

Le PLU identifie et protège, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, de nombreux linéaires de haies arborées et ripisylves (cordons arbustifs-arborés le long de cours d'eau), localisés principalement sur les secteurs de bocages humides côtés nord et est de la commune.

Ces protections s'appuient sur les repérages réalisées dans le cadre de l'étude des milieux naturels, laquelle met notamment en évidence les haies de frênes qui ceinturent les prairies humides, dans le prolongement des marais boisés, et leurs continuités dans la plaine alluviale. Certains linéaires arborés jouent localement également un rôle paysager intéressant autour des grandes propriétés bâties (Tour de Mons, Château Paveil de Luze, Domaine de Fumadelle).

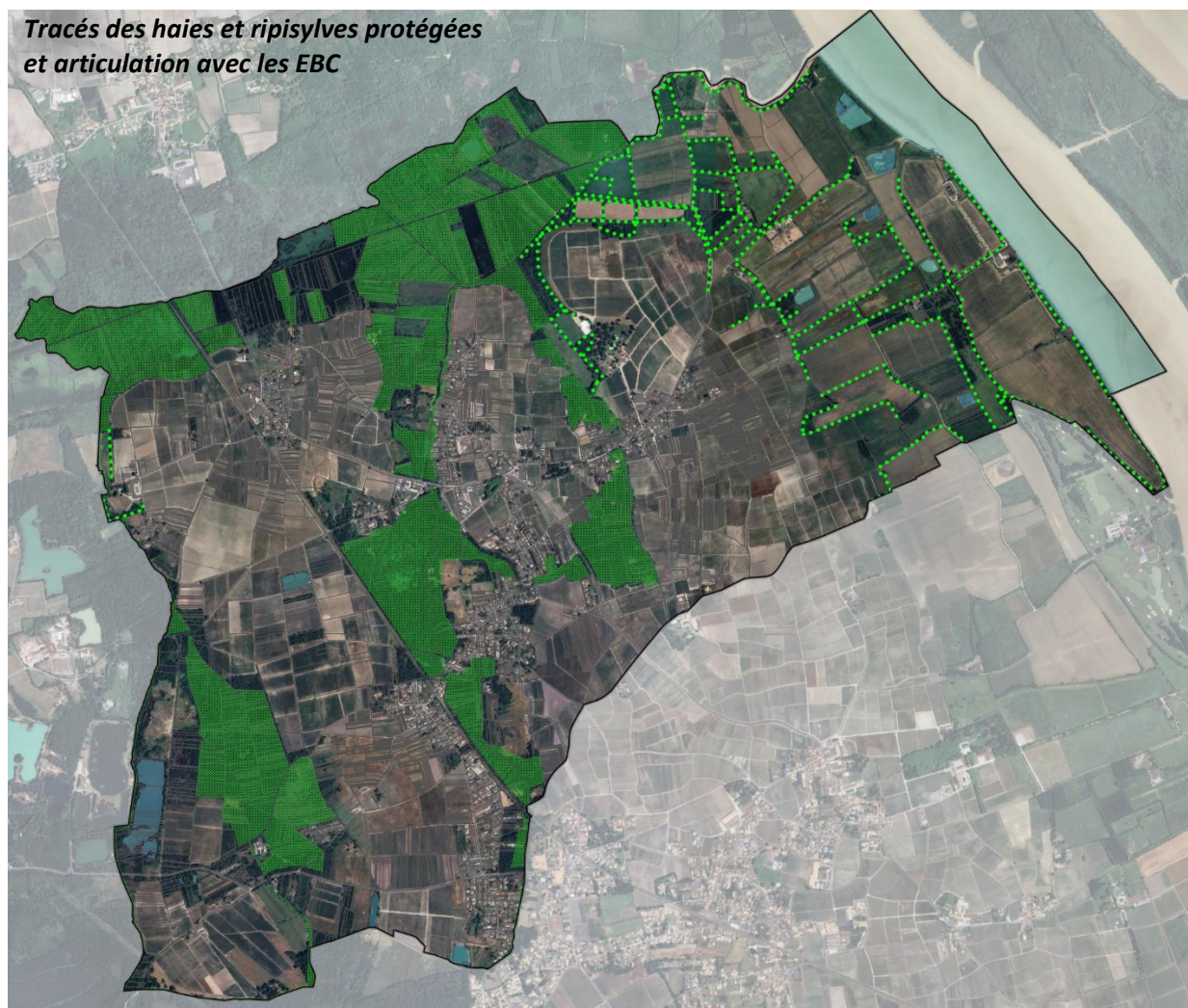
Les linéaires de haies et les réseaux qu'elles forment sont supports de nombreux services : accueil de la biodiversité faunistique et floristique, rôle topographique par le maintien des sols et le ralentissement des eaux de surface, protection des cultures face aux aléas climatiques, structuration et qualification des paysages.

Par ces fonctions, les haies et ripisylves constituent des corridors écologiques qui prolongent le rôle écologique et paysager des espaces boisés, en même protégés par les EBC.

Le PLU identifie et protège un total d'environ 24.400 mètres linéaires de haies et ripisylves.

Cette protection s'accompagne de la définition de prescriptions particulières à l'article 3 des zones concernées (zones A, Ap, N, Np), qui prévoit :

- un principe de maintien, d'entretien et de régénération adaptés des haies,
- l'interdiction de suppression des haies non justifié par le mauvais état sanitaire des végétaux, un risque avéré pour les personnes ou biens, ou un besoin de service public-intérêt général



3.3.3. Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont délimités, listés et décrits sur le Document graphique du règlement.

Deux emplacements réservés sont inscrits, avec pour objets :

- ER 1 : la création d'un abri bus. Cet emplacement réservé se positionne sur le quartier de Virefougasse, le long de la route de Virefougasse,
- ER 2 : l'aménagement du parc de la Bâche. Cet emplacement réservé vise à poursuivre l'aménagement de ce parc, déjà initié par la Commune.

Délimitation des emplacements réservés



Il est précisé que le dossier de projet arrêté du PLU délimitait deux réservations supplémentaires, positionnées dans le cœur du bourg et destinées, d'une part à la création de stationnement public, d'autre part à la création de commerces et d'un logement communal (sur un bâtiment vacant).

Ces réservations ont été retirés sur dossier de PLU pour son approbation, du fait de l'acquisition publique réalisée des fonciers concernés.

3.3.4. Les patrimoines paysagers identifiés et protégés

Le dispositif d'identification et de protection d'éléments paysagés est prévu par le PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

Ce dispositif vise à mettre en évidence la richesse patrimoniale végétale du territoire et de disposer de moyens de connaissances et de protection dudit patrimoine et de maîtrise, en cas de projets de travaux, d'aménagement ou de constructions pouvant les affecter. Il est la traduction d'une des orientations en matière de paysage du PADD "identifier et protéger les éléments de patrimoine paysager".

Les éléments de patrimoine végétal ont été identifiés par la Commune et correspondent à 3 parcs associés à des domaines bâtis anciens, comprenant des sujets végétaux marqueurs. Aussi, la Commune souhaite assurer la préservation de ces espaces paysagers intimement liés à l'histoire de ces lieux. De plus, la charte du parc naturel régional Médoc relie le patrimoine des châteaux et leurs parcs à des paysages emblématiques.

Est rajouté à la demande d'un particulier, un tilleul bicentenaire, qui est intrinsèquement lié à l'histoire de leur maison.

Ces éléments paysagers sont localisés sur le document graphique du PLU et recensés dans la pièce 5 "Recueil des patrimoines identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme".

Les prescriptions de préservation de ces éléments paysagers sont définies aux articles 3 des zones concernées, à savoir les zones A, Np et UA. Ces prescriptions sont les suivantes :

- l'abatage et le défrichage de tout ou partie des éléments végétaux, sauf demande d'autorisation dûment justifiée par le mauvais état phytosanitaire, ou par risque avéré pour les biens et/ou les personnes,
- l'émondage, l'étêtage ou la taille de manière trop agressive des arbres de grand développement faisant partie du périmètre identifié,
- les constructions, installations ou aménagements de sols qui risquent de remettre en cause la pérennité des éléments végétaux existants dans le périmètre, du fait de la nature du projet et/ou de sa proximité avec les éléments protégés.

Délimitation des patrimoines paysagers à préserver





Périmètres de patrimoines paysagers à préserver



Patrimoine paysager à préserver



3.3.5. Les patrimoines bâtis identifiés et protégés

Le dispositif d'identification et de protection d'éléments de patrimoine bâti est prévu par le PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

Il est la traduction d'orientations en matière de paysage du PADD "identifier et protéger les éléments de patrimoine bâti" et "préserver les bâtis anciens au sein du bourg et des quartiers en encadrant leur entretien et leur rénovation pour conserver les valeurs architecturales traditionnelles".

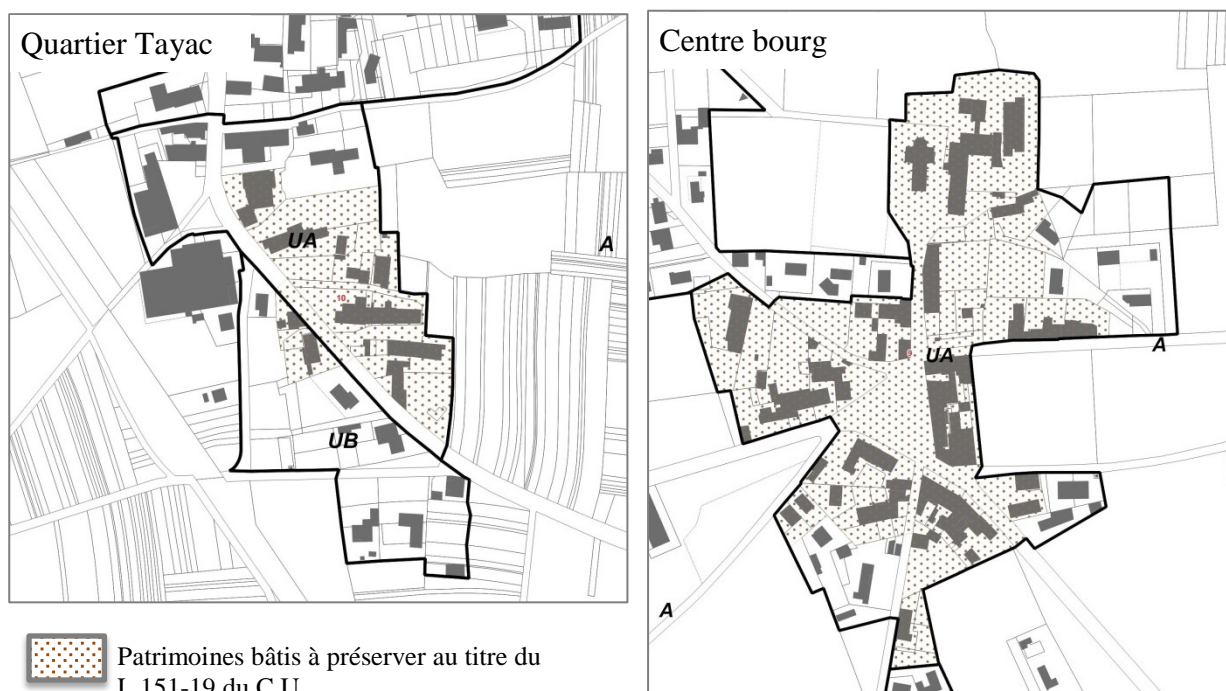
Les éléments de patrimoine bâti ont été identifiés par la Commune et concernent 8 petits patrimoines et 3 périmètres de quartiers anciens du centre-bourg, de Tayac et de Marsac, dans lesquels se concentrent la plupart des bâtisses anciennes en pierre.

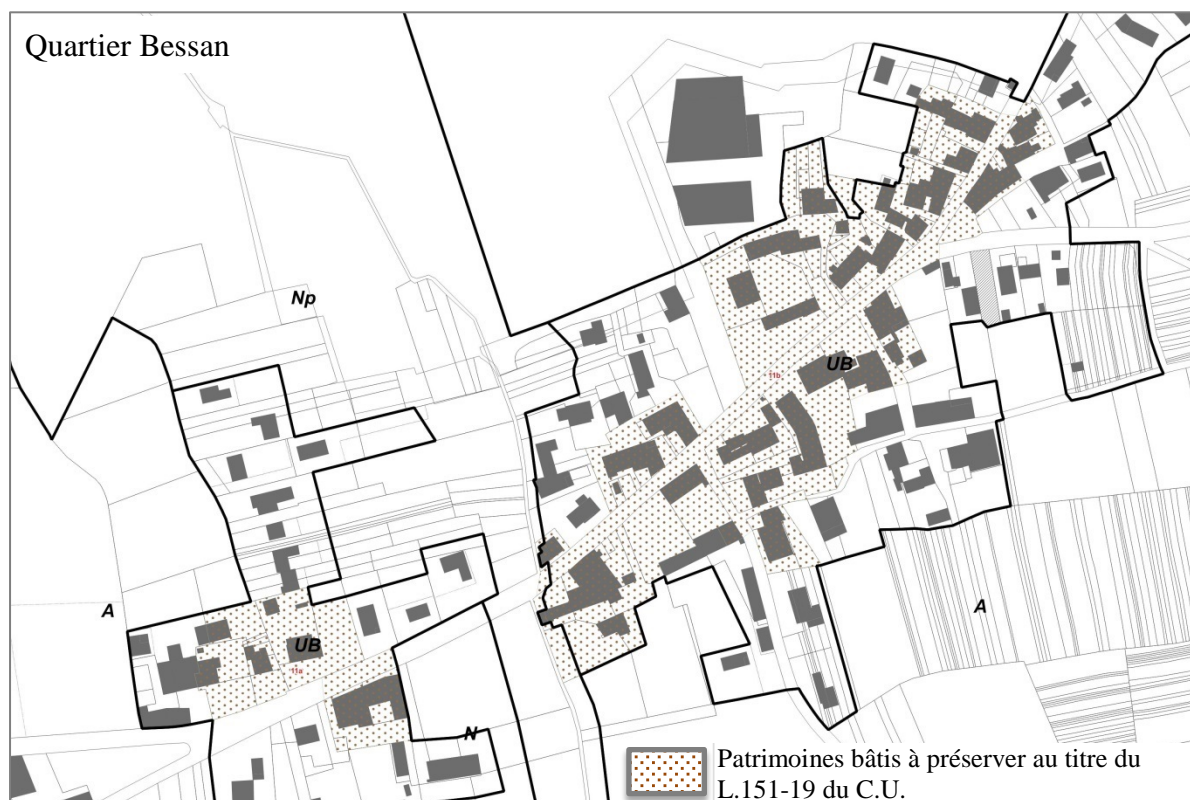
Ces éléments bâtis sont localisés sur le document graphique du PLU et recensés dans la pièce 5 "Recueil des patrimoines identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme".

Les prescriptions de préservation de ces éléments bâtis sont définies aux articles 3 des zones concernées, à savoir les zones UA et UB. Ces prescriptions sont les suivantes :

- Préserver et sauvegarder : les bâtiments identifiés, ainsi que les éléments fonctionnels, de décors et d'apparat qui accompagnent leurs façades
- Les travaux d'aménagement, de modification ou d'extension projetés sur l'élément de patrimoine identifié doivent respecter son caractère et ses qualités architecturales :
 - la volumétrie originelle du bâtiment,
 - l'ordonnancement des ouvertures (portes, fenêtres, ...),
 - l'aspect des matériaux de façades et d'ouvertures, qu'ils soient identiques, d'aspect similaire ou en harmonie avec ceux-ci
- Les éventuelles adjonctions de constructions, éléments de façades, de clôtures ou plantations ne doivent pas nuire à la qualité des perspectives sur l'élément de patrimoine identifié ni à sa qualité d'intégration dans l'environnement, tels que vus depuis la ou les voies ou espaces publics

L'objectif de ces prescriptions n'est pas de figer ces constructions dans leur état existant ou d'interdire tout complément, mais d'assurer la bonne prise en compte des caractéristiques du bâti relevant d'un intérêt patrimonial.





Exemples de bâtiments à l'intérieur du périmètre des patrimoines bâtis à préserver et qui sont protégés :



3.3.6. Les secteurs de protection de commerces

La question du maintien d'une activité commerciale sur le centre-bourg et le quartier Tayac est un point important pour la Commune, qui est intimement lié à ses objectifs d'évolution de la population et d'attractivité communale.

Cette problématique est clairement exprimée dans les orientations du PADD en matière d'équipement commercial et de développement économique : "*maintenir et favoriser les commerces et services de proximité en centre bourg ...*" et "*permettre sur Tayac la création d'un nouveau pôle de commerces et services de proximité ...*".

Le dispositif mis en œuvre dans le PLU est la délimitation de périmètres de diversité commerciale à préserver au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme.

Ces périmètres sont localisés sur le document graphique du PLU et se localisent donc sur le centre-bourg et le quartier Tayac.

Les prescriptions de protection des commerces dans ces périmètres sont définies aux articles 3 des zones concernées, à savoir les zones UA et UB. Ces prescriptions sont les suivantes :

- dans les secteurs délimités sur le Document Graphique, est interdit le changement de destination des locaux en rez-de-chaussée qui ont une destination initiale commerciale ou de service vers une destination d'habitat,
- en cas de démolition - reconstruction, le rez-de-chaussée créé devra être destiné à une occupation commerciale ou de service.



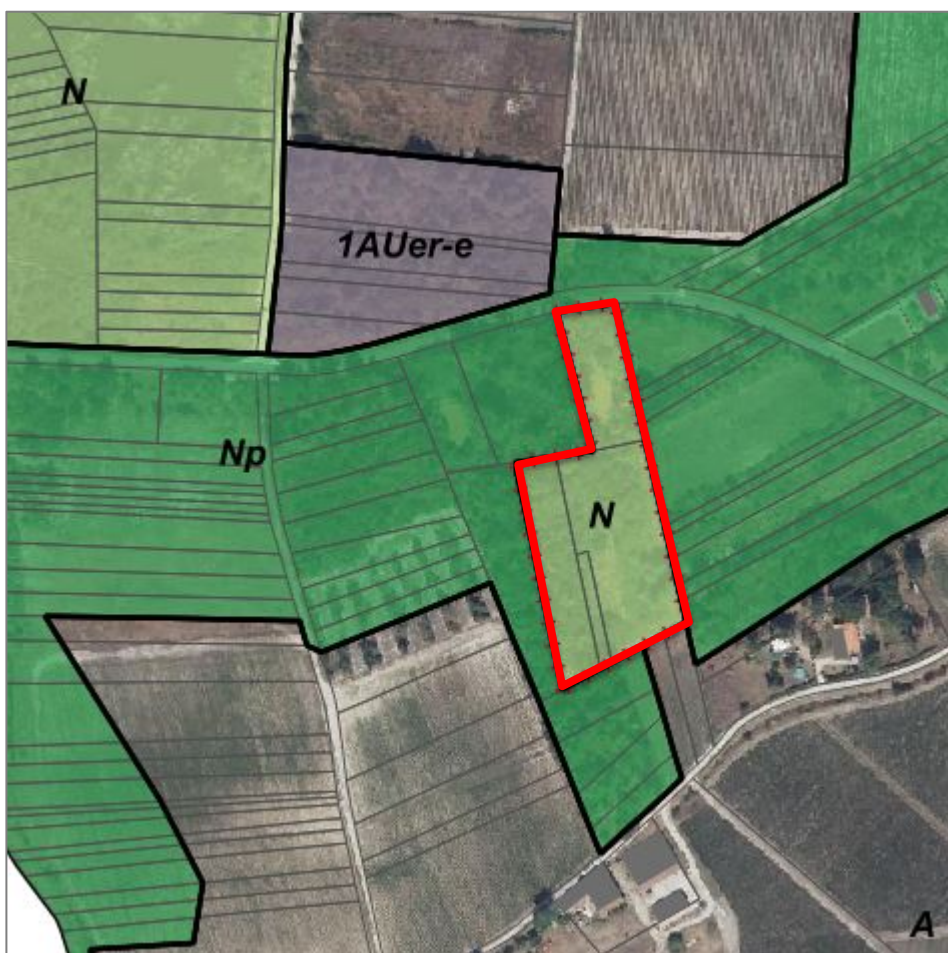
Secteurs de protection des commerces

3.3.7. Le secteur avec conditions spéciales de constructibilité

Ce dispositif est prévu par le PLU au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme, lequel permet d'identifier les "secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques justifiant que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature".

Un seul secteur est identifié à ce titre dans le document graphique du PLU : il s'agit de l'ancienne décharge de la commune de Soussans, dont les sols sont pollués. Elle se situe en partie sud-ouest du territoire communal, à proximité du pôle de production des énergies renouvelables.

La condition spéciale qui s'applique à toute construction et installation sur le périmètre concerné est définie à l'article 3 de la zone concernée (zone N) et vise "*une dépollution des terrains concernés devant être réalisée avant tout projet de constructions, installations et aménagements*".



3.4. Présentation et justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU sont définies à la pièce 6 du dossier. Les OAP visent à encadrer et à orienter plus précisément les évolutions qualitatives et quantitatives, en complément des dispositions de nature réglementaire (Règlement écrit).

Les OAP ont valeur prescriptive : les projets de travaux, et les opérations de constructions ou d'aménagement autorisés dans les sites concernés doivent être compatibles avec les objectifs d'aménagements et d'équipements qu'elles définissent.

Elles s'appliquent selon un principe de compatibilité, moins stricte que le principe de conformité avec les dispositions réglementaires. Ce principe laisse aux maîtres d'ouvrage une marge de manœuvre d'adaptation dans la conception de leurs projets d'aménagement ou de construction, dès lors que le projet respecte les objectifs décrits à l'OAP et permet leur mise en œuvre.

Le PLU définit les Orientations d'aménagement et de programmation suivantes :

3.4.1. L'OAP sectorielle du Pôle d'énergies renouvelables

Cette OAP encadre l'ensemble du secteur de zones "à urbaniser" porteuses de différentes vocations de projets d'installations de production d'ENR et d'aménagements pour leur mise en valeur, différenciés en zones 1AU et 2AU.

L'OAP vise à établir des principes d'encadrement de ces futures installations et aménagement, pour une cohérence globale à court, moyen et long terme du secteur.

> en matière d'organisation des accès, dessertes et liaisons douces

- . une interdiction d'accès aux sites de projet depuis la RD105 au sud et depuis la route de l'Ancienne Gare au nord. Il s'agit d'éviter d'éventuels risques ou gênes sur la circulation routière courante. De fait, l'accès à l'ensemble des sites de projet devra se faire depuis le chemin existant qui traverse le futur pôle.
- . un système de fermeture du chemin central pour éviter tout itinéraire "bis" routier.
- . la réalisation de circulations douces sécurisées sur le chemin central, et la création d'un parcours éducatif et touristique au sein des sites de production d'énergies renouvelables sur la totalité de la chaîne énergétique.

> en matière paysagère et environnementale

- . la prise en compte des risques de feux de forêt avec une attention particulière sur la gestion des franges avec les milieux boisés (règles de débroussaillage notamment).
- . une attention particulière sur la préservation des cours d'eau et de leurs abords pour éviter de compromettre la végétation existante des ripisylves.

> en matière programmatique

- . une identification claire des vocations à venir (centrales photovoltaïque, unité de pyrogazéification, sites de promotion et valorisation, réserve foncière)
- . un échéancier/phasage indicatif, établi en liaison avec le SYSDAU pour une cohérence avec les échéances et prévisions du SCOT (projet identifié comme stratégique d'importance métropolitaine).

3.4.2. Les OAP sectorielles des secteurs d'habitat et de commerce

Ces OAP encadre les objectifs d'aménagement et précise les modalités d'accueil sur des terrains voués à permettre des renforcements de logements ou de commerces-services de proximité.

L'ensemble des terrains concernés sont classés en zone Urbaine dans le PLU. Ils correspondent à deux situations :

☐ Les principaux secteurs d'habitat futur

Les OAP concernent en premier lieu les principaux secteurs identifiés de potentiels fonciers d'habitat futur, classés en zone UB dans le PLU :

- le secteur "Route de Pauillac", qui couvre 8800 m²
- le secteur "Caboy" qui couvre 2900 m²
- le secteur "Virefougasse" qui couvre 2700 m²
- le secteur "Le Fief" qui couvre 5500 m²

Pour chacun de ces secteurs, sont définis :

- > Des objectifs de positionnement d'accès général et de modalités de dessertes, tenant compte de la configuration et de l'importance des voies publiques environnantes. Sont notamment considérés l'évitement ou la rationalisation de création d'accès le long des routes départementales (*Route de Pauillac, Virefougasse*)
- > Des objectifs d'organisation et d'aspects (secteur *Route de Pauillac*) des constructions futures, en veillant notamment à ménager des reculs d'implantation vis-à-vis des routes principales et/ou en cohérence avec le bâti environnant.
- > Des objectifs d'intégration qualitative au regard des structures végétales existantes, par la préservation d'espaces verts de lisières et d'arbres existants (*Route de Pauillac, Virefougasse, Le Fief*), par le renforcement de la présence et des continuités végétales (*Route de Pauillac*), et par le traitement des clôtures séparatives (*Caboy*)
- > Des schémas d'aménagement qui localise les principes d'objectifs rappelés ci-dessus.
- > Des objectifs programmatiques, pour lesquels sont à distinguer :
 - sur le secteur *Route de Pauillac*, une priorité d'accueil de programme(s) d'hébergements ou logements pour personnes âgées, pouvant être compléter par un u des programmes de logements classiques ;
 - sur les trois autres secteurs, une destination exclusive d'habitations avec la fixation de minimum de 3 (*Caboy, Virefougasse*) à 6 (*Le Fief*) logements à produire. Comme indiqué, il s'agit de minimum requis, tenant compte des contextes et du foncier connus à ce jour, les futurs aménageurs étant encouragés à renforcer si possible la densité de leurs opérations.

☐ Le secteur "Centre-bourg"

Le choix pour cette OAP est de synthétiser et illustrer les objectifs directeurs de la valorisation du centre-bourg :

- Le périmètre des principaux aménagements d'espaces publics du cœur de bourg, visés dans la Convention d'Aménagement de Bourg et aujourd'hui engagés : traversée de la RD2 et parvis de la mairie, place centrale, rue de l'église, parvis de l'église et de l'école
- les linéaires de commerces et services à préserver et développer, qui sont pris en compte dans les dispositions règlementaires,
- les deux sites bâtis identifiés pour de futurs renforcements d'activités – services de proximité

3.4.1. Les OAP thématiques de préservation et de mise en valeur des continuités écologiques

La pièce des OAP comprend des orientations thématiques qui précisent et complètent les objectifs du PLU d'identification de la Trame Verte et Bleue (TVB) et de préservation des continuités écologiques. Ces orientations répondent aux attendus de l'article L.151-6-2 concernant "*la définition des actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques*".

Ces orientations s'articulent avec les dispositions réglementaires définies par ailleurs dans le PLU (EBC, haies et ripisylves protégées, dispositions des zones Np et N), pour traduisent les objectifs environnementaux énoncés dans le PADD :

- . *Assurer une protection forte des réservoirs de biodiversité*
- . *Maintenir les corridors écologiques et éviter leur fragmentation*
- . *Préserver les cours d'eau, les zones humides*
- . *Prendre en compte les éléments « naturels » existants (fossés, haies, bosquets...) et mettre en valeur les espaces favorables à la biodiversité au sein des zones urbaines et d'urbanisation future*

Les orientations définies dans cette partie constituent des objectifs qualitatifs et des préconisations à destination des aménageurs et habitants, dans le but de préserver et si possible de renforcer les continuités écologiques dans le cadre de leurs projets.

Elles comprennent ainsi :

- > des objectifs et bonnes pratiques permettant le maintien et le renforcement des corridors écologiques, avec un focus sur la préservation et le développement du réseau de haies,
- > des orientations pour la constitution et la gestion des lisières de terrains aménagés / bâtis en contact avec les espaces boisés, agricoles ou humides,
- > des orientations pour le développement de la nature au sein des espaces urbains, portant sur :
 - . les modalités à privilégier de gestion durable des sols, espaces verts et espaces libres pour le développement de la biodiversité locale (jardins, aires végétalisées, espaces collectifs ...),
 - . la mise en place ou adaptation de l'éclairage public ou collectif dans une logique de préservation de la "trame noire",
 - . l'attention à porter sur la maîtrise des plantes exotiques / envahissantes, et leur évitement.

3.5. Les potentiels urbanisables du PLU et la mise en œuvre des objectifs de modération des consommations d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain

3.5.1. Rappel des objectifs chiffrés de modération du projet communal

Le PADD énonce comme objectif "*modérer l'impact des politiques d'urbanisme, d'équipements et d'activités artisanales sur les espace agricoles, naturels et forestiers*", avec un objectif quantitatif de réduction globale d'au moins 45% des consommations ENAF par rapport à la décennie passée (2014-2023).

Compte tenu des consommations passées relevées sur la décennie précédente 2014-2023 (cf. chapitre 2.8), cet objectif quantitatif de réduction représente une perspective de consommation d'espaces ENAF maximale d'environ 0,38 ha par an.

En matière d'habitat et d'urbanisation mixte, le PADD décline les modalités permettant d'atteindre cet objectif de modération :

- > Réduction de la consommation moyenne du foncier pour les futurs logements, tout en gardant une densité adaptée au contexte rural de Soussans, cohérente avec les réalités parcellaires récentes et en compatibilité avec les prescriptions du SCOT,
- > Privilégier des parcelles foncières réduites,
- > Conforter l'habitat dans le tissu urbain existant,
- > Prendre en compte prioritairement le projet de lotissement "Taste-La Bourriche",
- > Privilégier les terrains libres entre les espaces déjà bâtis et les espaces plantés en vigne,
- > Priorisation sur certains quartiers.

En matière d'accueil d'activités, le PADD décline également les éléments suivants :

- > Maintenir et favoriser les commerces et services de proximité en centre-bourg et sur l'espace Chemin de la Curade,
- > Permettre sur Tayac la création d'un nouveau pôle de commerces et services de proximité,
- > Pérenniser et conforter l'espace d'activités économiques de Mathauza,
- > S'engager sur le développement des énergies renouvelables, en particulier dans les zones aux sols dégradés et notamment permettre la réalisation des activités vertueuses de production d'énergies renouvelables portées notamment par Bordeaux Energies Métropole sur le site de l'ancienne carrière et ses espaces proches.

En terme de projection démographique et de besoins en logements nouveaux, Soussans souhaite conserver une dynamique démographique qui lui permette d'accueillir de la population nouvelle et donc de participer au maintien des écoles, équipements, services et commerces existants ... sans toutefois que cela remette en cause son cadre de vie et son image rurale.

C'est pourquoi, dans un objectif de développement communal maîtrisé et cohérent, la Commune a retenu un rythme de croissance démographique de 1%, similaire au taux observé sur la période 1999-2015. Le besoin en logements qui découle de cette projection démographique est d'environ 9 à 10 logements par an.

3.5.2. L'évaluation des potentiels urbanisables du PLU

□ La méthodologie appliquée

Les potentiels urbanisables mobilisables issus du PLU ont été identifiés, d'une part dans les zones Urbaines à vocation principale d'habitat (UA, UB), d'autre part dans les zones À Urbaniser (1AUe et 2AUe) destinées à la constitution du pôle d'énergie renouvelables et activités/équipements associés.

Au sein de ces potentiels mobilisables, les terrains concernés sont distingués selon qu'ils relèvent :

- soit d'un processus de densification, par remplissage de terrain "en dent creuse" ou division d'un terrain déjà bâti,
- soit d'une consommation d'espaces ayant un caractère initial agricole, naturel ou forestier (ENAF).

Cette distinction s'appuie sur le référentiel régional d'occupation des sols "OCS-NA", dont la nomenclature et base de données 2020 distingue les espaces "artificialisés" (relevant d'une densification) et les espaces "non artificialisés" (relevant d'une consommation d'ENAF).

Ces qualifications ont été vérifiées *in situ* pour prendre en compte les évolutions intervenues depuis 2020.

Par ailleurs, les superficies mobilisables relevant du Pôle de production d'énergies renouvelables (zones 1AU et 2AU) a été distinguées, en considérant que l'ampleur et la nature des projets concernés relèvent d'enjeux et d'une ambition de niveau supra-communal.

Cette approche est confirmée dans les documents du SCOT bioclimatique approuvé le 11 décembre 2025, qui identifient le secteur du "Pôle d'énergies renouvelables" à Soussans :

- dans l'évaluation des besoins spécifiques des territoires (pièce annexe 9, page 41),
- en tant que site de projet d'installations de production d'énergies et de développement de synergies autour de la transition énergétique (D2O volume 2/4, page 79 et 95),
- en tant que site de projet dans l'atlas des sites économiques de l'aire métropolitaine (Atlas CdC Médoc Estuaire, page 9 notamment),
- comme site pouvant mobiliser le dispositif de solidarité foncière territoriale, au titre de la règle *des 10% au bénéfice de projets structurants communautaires*, plus précisément de création de zones d'activités de production ENR (D2O volume 2/4, objectif E1, page 22-23).

Les autres superficies mobilisables issus du PLU s'inscrivent pour leur part dans les zones UA/UB du PLU. Elles relèvent d'intentions communales et de projets locaux, plus spécifiquement à destination d'habitat. Elles sont donc à comptabiliser au titre des objectifs de modération à l'échelle de Soussans.

Il est précisé que les données de capacités urbanisables précisées ci-après ont été actualisées par rapport au projet arrêté de PLU, suite à la prise en compte des observations issues de la consultation des personnes publiques et de l'enquête publique.

☐ Les capacités urbanisables du PLU pour l'habitat et l'urbanisation mixte

Les capacités foncières "brutes" dans les zones UA et UB du PLU, à destination principale d'habitat, sont évaluées au total à 7,5 hectares (cf. localisation sur la carte page suivante), dont :

- 5,3 ha (71%) relèvent de situations de densification des espaces urbanisés existants,
- 2,2 ha (29%) relèvent d'une consommation potentielle d'ENAF.

Il est précisé qu'il n'a pas été relevé de potentiels fonciers particuliers pour activités, au sein de la zone UY.

A ses capacités foncières "brutes", il est appliqué un "coefficient modérateur" pour tenir compte des situations de rétention foncière et facteurs de blocages techniques qui limitent le caractère effectivement disponible et mobilisable du foncier constructible.

Les coefficients retenus sont les suivants :

- dans les situations de division parcellaire de terrains déjà bâtis : 50%.
- dans les situations de lots de lotissement restant à commercialiser : 0%
- dans les situations de foncier nu, en dent creuse ou extension urbaine : 10 %,

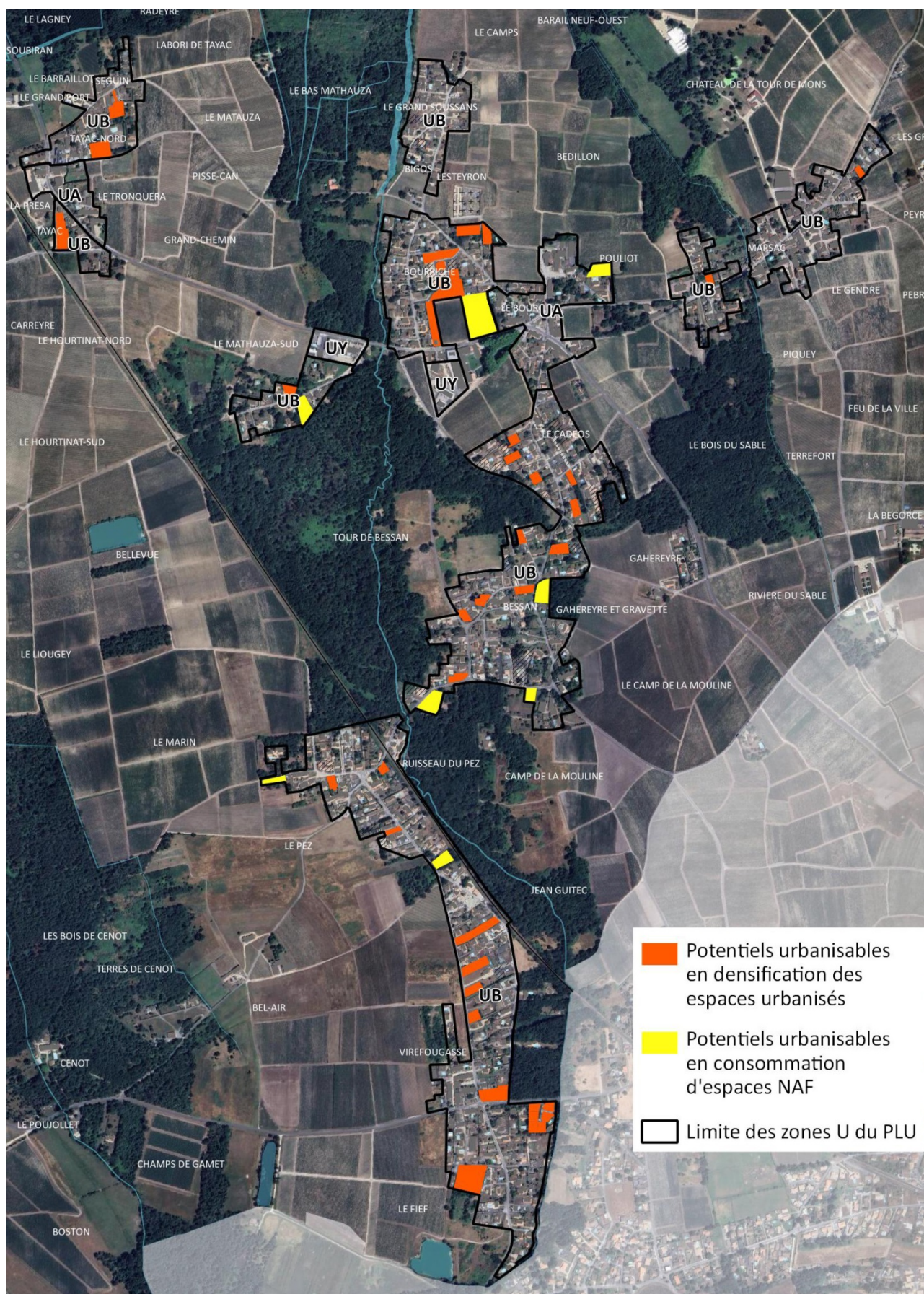
Les capacités foncières "nettes" dans les zones UA et UB du PLU, sont ainsi évaluées au total à 6,4 hectares dont :

- 4,4 ha (69%) relèvent de situations de densification des espaces urbanisés existants,
- 2 ha (31%) relèvent d'une consommation potentielle d'ENAF.

Bilan des capacités urbanisables issues du PLU en zones principalement d'habitat (UA-UB)

	Capacités "brutes" en ha	Prise en compte rétention foncière-technique	Capacités "nettes" en ha
	Bourg et quartiers		Bourg et quartiers
Divisions "parcellaire"	1,3	50%	0,6
Lots de lotissement	1,1	0%	1,1
Autres "dents creuses"	2,9	10%	2,6
Capacités en densification des espaces urbanisés	5,3		4,4
Capacités relevant d'une consommation d'ENAF	2,2	10%	2,0
Total foncier urbanisable	7,5		6,4

Localisation des capacités urbanisables pour l'habitat et l'urbanisation mixte en zones U du PLU



❑ Les capacités urbanisables et aménageables du PLU pour le pôle d'énergies renouvelables

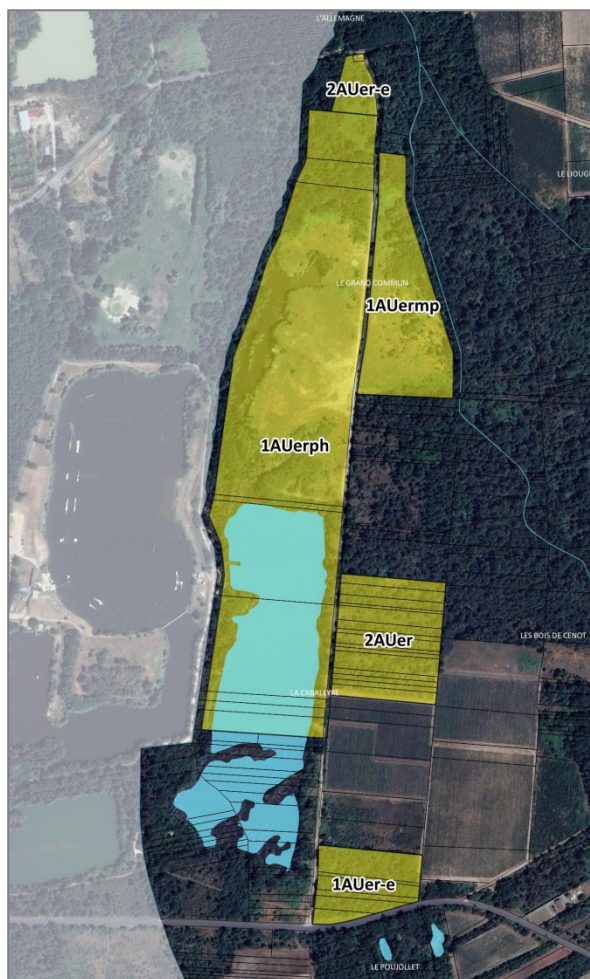
La superficie des zones 1AUe et 2AUe délimitées sur les secteurs "Grand Commun" et "Cabaleyre", en partie ouest de Soussans, en vue de la constitution et du renforcement futur du pôle d'énergies renouvelables, couvrent un total de 21,3 hectares répartis comme suit :

- 16,9 ha de terrains destinés à l'accueil d'installations de productions d'énergie et de constructions ou aménagements liés au fonctionnement de ces installations (zones 1AUerph et 1AUermp),
- 1,8 ha correspondant aux sites d'aménagements et de constructions annexes destinés à la valorisation du pôle en entrée sud et nord du secteur (zones 1AUer-e et 2AUer-e),
- 2,6 ha correspond à un secteur de réserve foncière pour un développement de moyen –long terme (zone 2AUer)

L'ensemble de ces superficies sont considérées comme relevant d'une consommation potentielle d'espaces à caractère naturel.

Il convient néanmoins de relativiser ce caractère global de consommation potentielle d'ENAF, puisque :

- une partie importante du site résulte d'anciennes exploitations de carrière (présente également sur le territoire limitrophe d'Avensan), dont il demeure notamment un plan d'eau et des secteurs de sols remaniés,
- le projet énergétique comprend l'installation de panneaux flottants sur le plan d'eau, qui formellement n'occupent pas un sol naturel, agricole ou forestier et ne constituent pas une artificialisation au sens du ZAN. A titre indicatif, le secteur de projet photovoltaïque flottant au sein de la zone 1AUerph couvre environ 5,5 ha.
- compte tenu du décalage dans le temps du projet photovoltaïque, dont les premières installations étant envisagées initialement dès 2025, le site de réserve foncière pourrait ne pas être activé à l'horizon des 10 ans de mise en application du PLU et de ses prévisions d'urbanisation.



Localisation des capacités urbanisables et aménageables en zone AU du PL, destinées au pôle d'énergies renouvelables

3.5.3. La cohérence du projet d'habitat avec le PADD et le SCOT

Le potentiel foncier issu des dispositions du PLU et "imputable" au projet d'habitat et d'urbanisation mixte d'échelle communale (hors pôle ENR) est cohérent avec les orientations fixées dans le PADD ou développés dans le SCOT.

☐ En termes de réduction des consommations d'ENAF

Les consommations passées d'ENAF sur la décennie 2014-2023 évaluée ont été d'environ 0,7 ha par an. Sur la période 2011-2020 de référence pour la mise en application de la trajectoire " ZAN", les consommations d'espaces ont été évaluées à 0,5 ha par an en moyenne.

Le PADD inscrit un objectif de réduction d'au moins 45% de ces consommations par rapport à ces évolutions passées, ce qui équivaut à une moyenne "maximale" de 0,38 ha par an.

Les capacités urbanisables du PLU venant potentiellement affecter des espaces naturels, agricoles, forestiers représentent 2 hectares, pour une mise en œuvre de projet sur une décennie, soit une moyenne de 0,2 ha par an.

Le PLU prévoit ainsi une réduction significative, de 60 à 70% selon la période prise en compte, des consommations ENAF par rapport aux évolutions passées, ce qui répond à l'objectif énoncé dans le PADD.

Au regard du SCOT, cette réduction répond son objectif global de réduction d'au moins 50 à 55% (selon la période) qu'il énonce (cf. chapitre 2.2.5).

Le potentiel de 2 ha en consommation d'ENAF prévu par le PLU, au sein de capacités évaluées à 6,4 ha pour la satisfaction des besoins d'habitat ou d'urbanisation sur Soussans, **s'inscrit sans difficulté dans l'enveloppe maximale de 144 hectares estimée par le SCOT pour l'ensemble de la CdC Médoc Estuaire.**

☐ En termes de potentiel foncier pour la production de logements

Le PADD affiche des besoins de production de logements neufs d'environ 10 par an, soit une centaine de logements sur une décennie de mise en application du PLU.

Le potentiel foncier net à destination principale d'habitat (densification + consommation d'ENAF) prévu par le PLU est évalué à 6,4 ha.

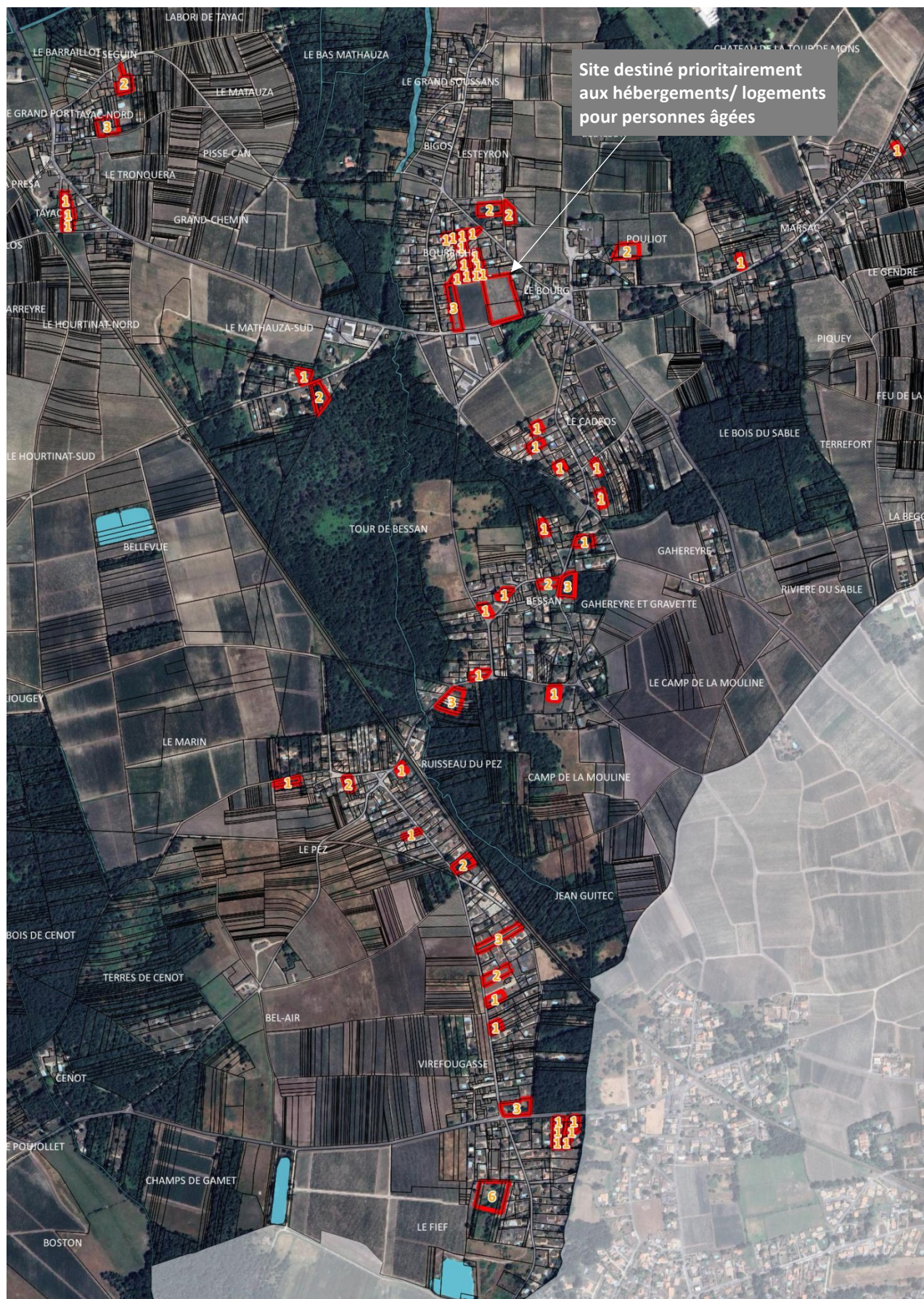
En prenant l'hypothèse d'une superficie moyenne de 650 m² par logement à produire, tel qu'envisagé par le SCOT (objectif E6) et qui est similaire à la surface moyenne des terrains de lotissements sur les années récentes, ce potentiel foncier permet la production théorique d'une 100^{aine} de logements au total pour la décennie à venir.

L'évaluation "terrain par terrain " des potentiels d'accueil, en tenant compte des objectifs énoncés dans les OAP sectorielles, permet de préciser les capacités à 82 logements produits sur 56 sites, auxquels s'ajoute le secteur "Route de Pauillac" dédié principalement à l'accueil de programme(s) pour personnes âgées (nombre d'hébergements ou logements non précisé à ce jour).

Le potentiel foncier apparaît ainsi cohérent avec le besoin d'accueil évalué dans le PADD.

Il l'est également avec les orientations d'équilibre démographique et de production de logements énoncés par le SCOT à l'échelle de la CdC Médoc Estuaire, dans ses objectif R1 et R2.

Potentiel d'accueil en logement(s) évalués sur les sites de potentiel foncier urbanisable en zones U



Rappel du chapitre 2.2.5 précédent concernant les orientations du SCOT de l'Aire métropolitaine bordelaise :

L'objectif R1 "Adapter les équilibres démographiques aux besoins des territoires" projette une population estimée de 37.000 habitants à l'horizon 2040 sur le territoire de la CdC Médoc Estuaire,. Cette perspective correspond à un taux de croissance annuel moyen de 1,05%.

- > la commune de Soussans accueille 1.710 habitants en 2022, soit 5,6% de l'ensemble de la population de la CdC Médoc Estuaire.
- > l'application d'une croissance moyenne de 1,05% par an correspond à une population communale de 1939 habitants en 2034, similaire à l'objectif énoncé dans le PADD (1930 habitants) et de 2.062 habitants à l'horizon 2040.

L'objectif R2 "Assurer une production de logements à la hauteur des besoins des territoires" estime le besoin à l'échelle du territoire de la CdC Médoc Estuaire à 240 logements à créer en moyenne par an, soit 4.080 logements à créer au total entre 2023 et 2040.

- > la commune de Soussans accueille 769 logements en 2022, dont 696 résidences principales, soit 5,2% du parc de logements comptabilisé par l'INSEE sur la CdC Médoc Estuaire.
- > Rapporté au besoin moyen annuel en logements estimé par le SCOT à l'échelle communautaire, la moyenne communale théorique est de 12,5 logements par an (240 x 5,2%).
- > le PADD projette la production d'environ 10 résidences principales par an sur Soussans, similaire au rythme de production relevé sur les années 2011-2023. Ce nombre est inférieur à la moyenne communautaire projetée par le SCOT, ce qui permet de tenir compte de l'effort particulier de renforcement sur les centralités soutenu dans ses orientations.

3.5.4. La cohérence du projet de pôle ENR avec le PADD et le SCOT

Le secteur de constructions, installations et aménagements futures destinés à constituer un pôle d'énergies renouvelables, identifié par des zones 1AU et 2AU spécifiques, est prévu dans les orientations du PADD, y compris les principes d'axe pédagogique et de réserve foncière associés à ces projets.

Les capacités foncières prévues pour ce projet constituent principalement des consommations d'espaces potentielles, sous réserve de la prise en compte de l'activité extractive précédente et des caractéristiques spécifiques du volet "photovoltaïque flottant" sur le plan d'eau.

Elles ne sont pas imputables au seul territoire de Soussans, et doivent être considérées à l'échelle de la CdC Médoc Estuaire et de l'Aire métropolitaine, comme le confirment les contenus du SCOT bioclimatique approuvé le 11 décembre 2025.

❑ **D'une part, le SCOT identifie clairement le projet d'énergies renouvelables à Soussans, et l'inscrit dans les besoins et perspectives d'évolution retenues sur l'aire métropolitaine** (rappels du chapitre 2.3.7 précédent) :

- > Le document "*d'Evaluation des besoins des territoires*" intègre sur le territoire de Médoc Estuaire et positionne sur Soussans un projet de "ZAC Energies de demain" (dénomination envisagée initialement mais non reprise par la suite).
- > Le document "*d'Explication et justification des choix retenus*" par le SCOT met en évidence le "pôle d'énergies renouvelables de Soussans" en ce qui concerne les orientations choisies en matière d'économie d'énergie et de transition énergétique. Il indique en page 62, que "*l'écologie industrielle et la mutualisation des infrastructures nécessaires à la transition énergétique sont mises en avant. Des zones comme celles de la «Zone Industrielle Bas Carbone » ou le pôle d'énergies renouvelables de Soussans illustrent cette approche, visant à réduire l'empreinte carbone tout en optimisant les ressources*".
- > L'atlas cartographie des "*sites économiques du secteur Médoc Estuaire*" positionne clairement le secteur de projets ENR en partie ouest de Soussans (cf. carte page précédente).
- > L'objectif G4 "*Favoriser l'écologie industrielle et les installations de production nécessaires à la transition énergétique*" vise spécifiquement le pôle de Soussans comme lieu de déploiement d'installations favorisant d'autoconsommation collective, pour une meilleure résilience du tissu industriel et économique. Il indique que "*le site de Soussans pour le pôle d'énergies renouvelables est la parfaite illustration de cette nécessité de créer des sites intégrés*", et qu'il "*constitue un point d'appui à d'autres projets potentiels contribuant à renforcer les synergies*".

❑ **D'autre part, le SCOT prévoit un dispositif de solidarité territoriale**, consistant à préserver 10% des enveloppes de consommations d'espaces potentielles au bénéfice de projets structurants et de territorialiser les surfaces correspondantes aux échelles communautaires.

Le SCOT précise que la création de zones d'activités de production ENR ou de gestion des ressources (énergie, eau, assainissement, ...) fait partie des projets pouvant s'y inscrire, ce qui correspond aux objectifs soutenus dans le projet de Pôle ENR à Soussans.