

Envoyé en préfecture le 04/07/2025

Reçu en préfecture le 04/07/2025

Publié le

ID : 033-213302938-20250703-DEL2025_27-DE

S²LO



MONTUSSAN

Plan Local d'Urbanisme



3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

PLU approuvé en conseil municipal le 3 juillet 2025

Juin 2025

Cabinet NOEL-COURTEY – GERA – S. FONTAINE

Envoyé en préfecture le 04/07/2025

Reçu en préfecture le 04/07/2025

Publié le



ID : 033-213302938-20250703-DEL2025_27-DE

SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
LES PRINCIPES GENERAUX	6
Les principes communs aux zones à vocation principale d’habitat (OAP en zones 1AU ou UA/UB)	6
Les principes de la zone à vocation d’activités (zone 1AUy)	9
Les principes communs à l’ensemble des zones	10
I. ZONES U et 1AU A VOCATION HABITAT	12
OAP de la zone 1AU du Clos des Vignes	13
OAP de la zone 1AU de Mérigot	15
OAP de l’Allée de la Garlande (centre-bourg) - parcelle OD 506	17
OAP de Jauguet - parcelle OC 1154	19
II. ZONE 1AUy A VOCATION ACTIVITEES	21
OAP de la zone 1AUy de Taillefer Est	22
III. ZONE 1AUe A VOCATION D’EQUIPEMENT	24
OAP de la zone 1AUe du collège secteur Lamothe	25

INTRODUCTION

Conformément au code de l'urbanisme (article L151-7), les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

Les dispositions du PADD sont ainsi traduites par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces orientations définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine ou encore définir les conditions de développement du territoire intercommunal. Elles constituent ainsi, avec le règlement (écrit et graphique), l'un des outils permettant de traduire opérationnellement le projet de territoire, dans une formalisation opposable aux tiers (dans un rapport de compatibilité).

L'obligation de compatibilité est une obligation négative de non-contrariété ; c'est-à-dire que la norme est jugée compatible avec une autre dès lors qu'elle n'y contrevient pas (les projets ne pourront être contraires à ce qui est prévu, mais pourront prévoir quelques ajustements par rapport aux orientations établies, qu'elles soient exprimées de manière graphique ou écrites). Leur contenu est volontairement peu réglementé par le code de l'urbanisme pour faciliter le développement d'un urbanisme de projet.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables dans le cadre d'un rapport de compatibilité, au stade du projet de construction et d'aménagement (et non de la vente du ou des terrains des secteurs concernés).

Les OAP portant sur des quartiers ou des secteurs (dites « OAP sectorielles ») sont le principal outil de projet d'aménagement du PLU, permettant d'accueillir des secteurs de projet. **Pour accompagner cette utilisation, les OAP doivent rester un outil souple, adapté à la temporalité du projet urbain.**

Les OAP sectorielles sont obligatoires sur les zones à urbaniser opérationnelles (1AU). Elles peuvent aussi concerner des zones, ou parties de zones urbaines (U). Leur périmètre est défini au document graphique du PLU. Elles déclinent le projet de territoire de façon plus détaillée sur un espace donné, en définissant les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone.

Le présent document comporte 3 volets :

➤ La présentation de principes généraux

- Concernant les zones à vocation principale d'habitat
- Concernant les zones à vocation d'activités
- Concernant l'ensemble des zones

➤ La présentation des zones à vocation d'habitat disposant d'une OAP

Les deux zones 1AU à vocation principale d'habitat ; et des parcelles en zone UA et UB, font l'objet de la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Chaque OAP précise :

- Le contexte paysager, urbain et environnemental
- Les accès et la situation des réseaux
- Les principes d'aménagement
- Objectifs de programmation et de nombre de logements attendus

Concernant les zones 1AU, un échancier d'ouverture des secteurs.

5

➤ La présentation de la zone à vocation d'activités disposant d'une OAP

La zone 1AUy à vocation d'activités fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

L'OAP précise :

- Le contexte paysager, urbain et environnemental
- Les accès et la situation des réseaux
- Les principes d'aménagement

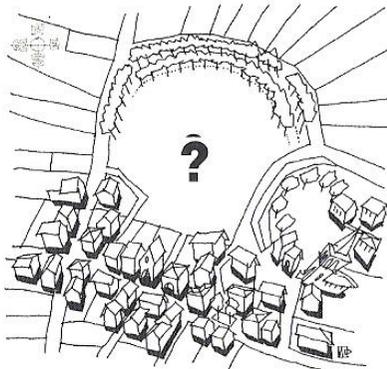
Concernant la présentation des zones disposant d'une OAP, les éléments de contexte et les principes d'aménagement sont cartographiés.

LES PRINCIPES GENERAUX

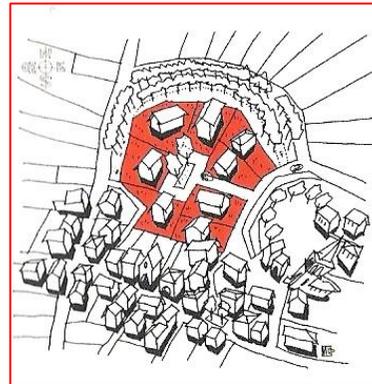
Les principes communs aux zones à vocation principale d'habitat (OAP en zones 1AU ou UA/UB)

Le parti d'aménagement retenu devra :

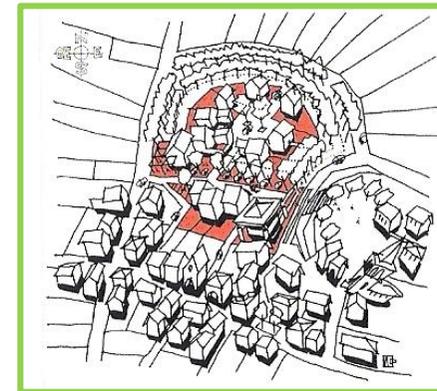
➤ Eviter les opérations d'urbanisme fermées, sans lien avec le tissu urbain existant.



Organiser l'opération à partir des éléments significatifs du site (topographie, végétation) et du contexte bâti



Eviter les solutions de facilité : maisons au centre des parcelles, voies en raquette sans aucune connexion au tissu urbain environnant, ...

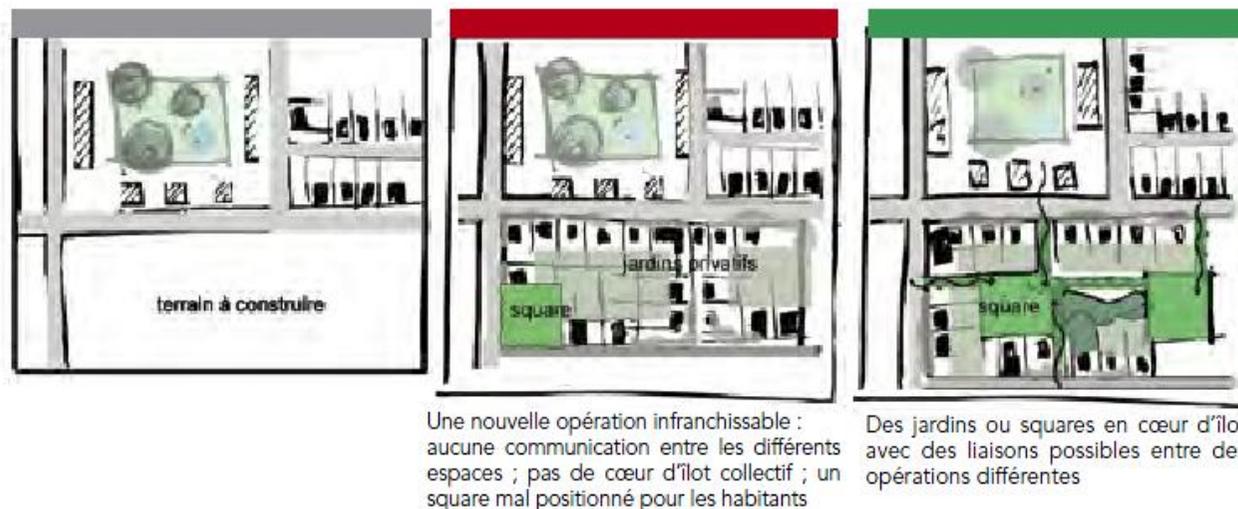


Intégrer le projet au bourg : variété des parcelles, voies connectées au bourg

➤ Proposer un aménagement de bonne qualité paysagère, intégrant les questions de développement durable

- Prendre en compte et maintenir les caractéristiques paysagères locales et les enjeux de préservation de ces spécificités (**trame arborée existante, boisement existant**, fossés, points de vue remarquables...)
- Utiliser une **palette** de végétaux d'essences locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat.
- Prendre en compte et réutiliser les savoir-faire et ressources locales en matière de constructions traditionnelles et/ou contemporaines.

➤ Développer une continuité d'espaces publics qui participe à la qualité du milieu de vie



Source : Pour une croissance durable en Gironde – A'urba

➤ Permettre des profils de voiries variés et des usages mixtes

- **Dimensionner les chaussées au plus juste.**

Les chaussées sont souvent dimensionnées par défaut à 6 m de large. En fonction du type de fréquentation de la voie, cette largeur peut être réduite.

Une voie partagée à double sens peut ainsi être réduite à 4,5 m de large (lorsque la voie se réduit à la chaussée), une voie à sens unique à 3,5 m. En prenant cependant à chaque fois la précaution de disposer des emprises nécessaires pour les accès voiture aux lots (une partie des emprises nécessaires peut alors être reportée sur l'emprise privative).

Des écluses ou passages de courtoisie peuvent également ponctuer le tracé de la voie.

A noter que ce travail de juste dimensionnement de la largeur des chaussées contribue également à limiter la vitesse des véhicules.

La voie partagée limite ainsi le caractère de voirie (revêtement clairs, trottoirs larges, plateaux piétons, pistes cyclables etc.) et favorise les modes doux.

- **Réduire autant que possible les linéaires de voies automobiles.**
- **Autoriser les impasses, les courées...**

Le fait de ne desservir qu'un petit nombre de logements par un espace public en facilite l'appropriation. Moins de voitures y circulent, les habitants s'y retrouvent plus facilement pour discuter devant le point de regroupement des boîtes aux lettres, les enfants peuvent plus facilement y trouver un espace de jeu (marelle, ballon ...)

Les dispositifs permettant de créer de petites unités de voisinage sont les impasses (souvent appréciées pour leur tranquillité), les courées (petite placette en accroche latérale sur une voie).

Reste, pour les impasses notamment, à respecter les contraintes d'accessibilité des SDIS.

Voie partagée, sans issue, qui se termine en espace public



Source : *Quelles caractéristiques pour les voies et les accès – DREAL Poitou-Charentes*

Les principes de la zone à vocation d'activités (zone 1AUy)

➤ La zone à vocation économique doit répondre à plusieurs enjeux majeurs :

- La création d'accès sécurisé aux zones,
- La maîtrise de la desserte des zones,
- La qualité de traitement des limites et maîtrise d'intégration paysagère des zones, notamment depuis les voies.

➤ Pour cela, l'OAP sectorielle à vocation d'activités devra respecter les principes suivants :

- **Inscrire le projet dans son contexte paysager**, en préservant les éléments constitutifs du paysage actuel et en réutilisant les structures paysagères en place ou à proximité pour aménager et qualifier la zone,
- Assurer l'insertion architecturale et urbaine des nouvelles constructions, notamment par un **choix de matériaux adaptés au contexte**
- Favoriser l'infiltration des eaux pluviales par l'aménagement de fossés, de noues.
- Regrouper les aires extérieures et les stationnements à l'intérieur de la zone, du côté de la voirie interne, afin de réduire l'impact visuel de la zone et d'améliorer son image globale depuis l'extérieur,
- Utiliser, dans la mesure du possible, les importantes surfaces de toitures pour la récupération des eaux de pluie et l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques (sans toutefois que le bâtiment ne soit qu'à ce seul usage).

Les principes communs à l'ensemble des zones

La gestion des eaux pluviales

- **Réduire l'imperméabilisation des sols**, notamment la minéralisation des espaces publics (ex : aires de stationnements, places et placettes) et des parcelles privées.

/ utilisation de matériaux poreux et revêtements non étanches : béton poreux, béton bitumineux drainant, enrobé à liant synthétique drainant, revêtement alvéolaire, pierre et béton posés avec joints perméables (joints creux enherbés ou avec granulats), mélange terre-pierre enherbé,

/ création d'espaces plantés : arbres, arbustes, herbe, etc.

Source : Fiche CAUE 33 _ la gestion des eaux pluviales



parking dalles alvéolaires enherbées



béton poreux



parking terre-pierre enherbé

- **Assurer une gestion des eaux pluviales**, appuyée sur le relief et microrelief du lieu, qui puisse participer à la valorisation de l'identité du lieu (bassin d'orage, réalisation de noues paysagères d'infiltration ou fossés, bassin de rétention des eaux pluviales avec berges naturelles et plantées et topographie douce, soin apporté aux ouvrages hydrauliques visibles...)

/ fossés, noues, tranchées, puits d'infiltration,

/ aménagement de l'espace : diriger l'eau vers les espaces plantés.

Source : Fiche CAUE 33 _ la gestion des eaux pluviales



noue enherbée



parking et noue plantée



voirie et fossés latéraux

- **Favoriser la réutilisation des eaux de pluie :**

Lorsque cela est possible, les dispositifs de récupération des eaux pluviales seront conçus de manière à permettre l'arrosage des espaces verts collectifs.

Des dispositions techniques permettant la récupération des eaux de toitures sont également préconisées pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025

Reçu en préfecture le 04/07/2025

Publié le

ID : 033-213302938-20250703-DEL2025_27-DE



I. ZONES U et 1AU A VOCATION HABITAT

OAP de la zone 1AU du Clos des Vignes

Contexte paysager, urbain et environnemental

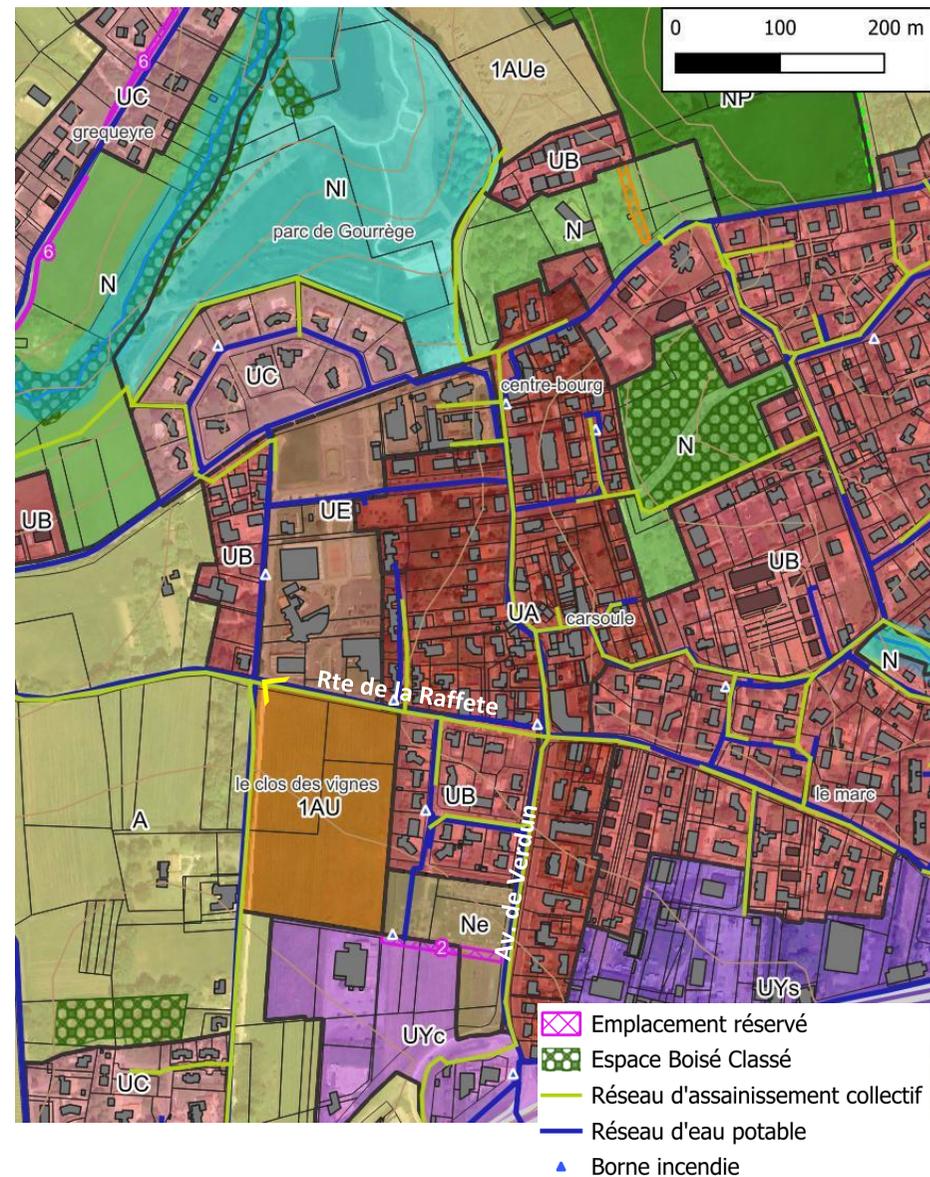
- ✚ Zone de 3 ha au Sud-Ouest du centre-bourg
- ✚ Implantée en continuité des principaux équipements de la commune : écoles, terrains de sport, salle des fêtes (zone UE).
- ✚ Bénéficie d'une localisation privilégiée au sein de l'enveloppe urbaine du bourg : à moins de 300 mètres des commerces et des services, et environ 650 m du futur collège (zone 1AUe).
- ✚ Borde un lotissement à l'Est, le cimetière au Sud-Est et le crématorium au Sud.
- ✚ Occupée par de la vigne (classé en AOC).

Accès et réseaux

- La zone est accessible depuis la route de la Raffete au Nord et un emplacement réservé (ER n°2) est délimité au Sud pour un futur accès depuis l'avenue de Verdun (RD115E6).
- Les réseaux eau potable et assainissement collectif sont présents sur les voies qui encadrent la zone
- 2 bornes incendies sont implantées au contact de la zone (au Nord et au Sud)



Vue depuis la rue de la Raffete





Type d'OAP : mixte
Type de zone du PLUi : 1AU
Surface de l'OAP : 3 ha

Densité, typologie et mixité sociale :

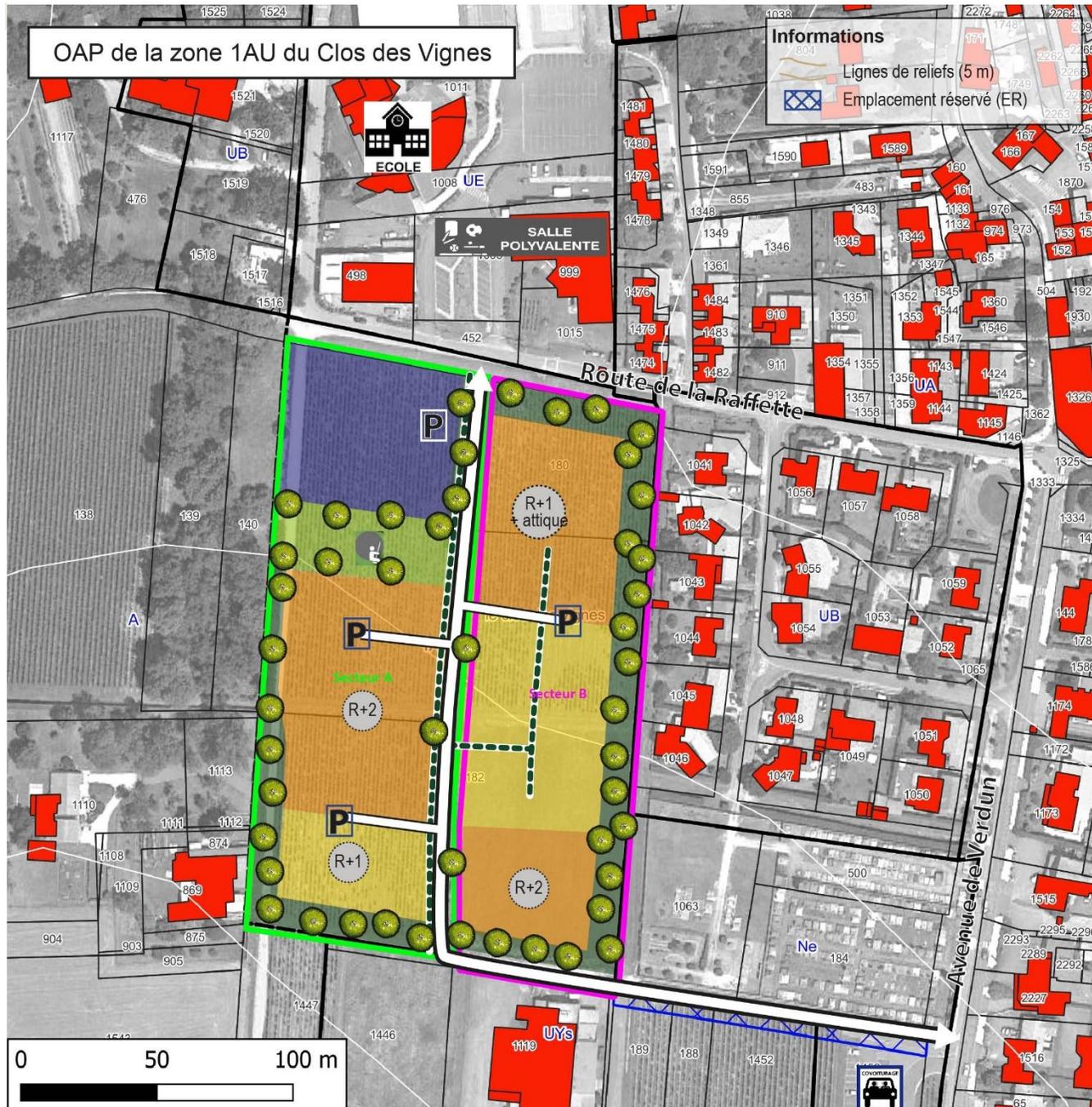
- Densité minimale : 50 logements/ha
- Typologie des appartements : T2 et T3
- Typologie des maisons : M3 à M5
- Objectif de mixité sociale : 70%

Principes d'aménagement

- Secteur A** (orange)
- Secteur B** (yellow)
- Aménagement de la zone en 2 phases
- Voie de desserte locale
- Parking collectif non imperméabilisé
- Cheminement doux
- Secteur d'équipement public
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité forte
- Hauteur indicative des constructions
- Principe d'interface végétalisée
- Plantations à réaliser
- Parc public et aire de jeux

Echéancier

Date de début des travaux	
Secteur A	2026
Secteur B	2027



OAP de la zone 1AU de Mérigot

Contexte paysager, urbain et environnemental

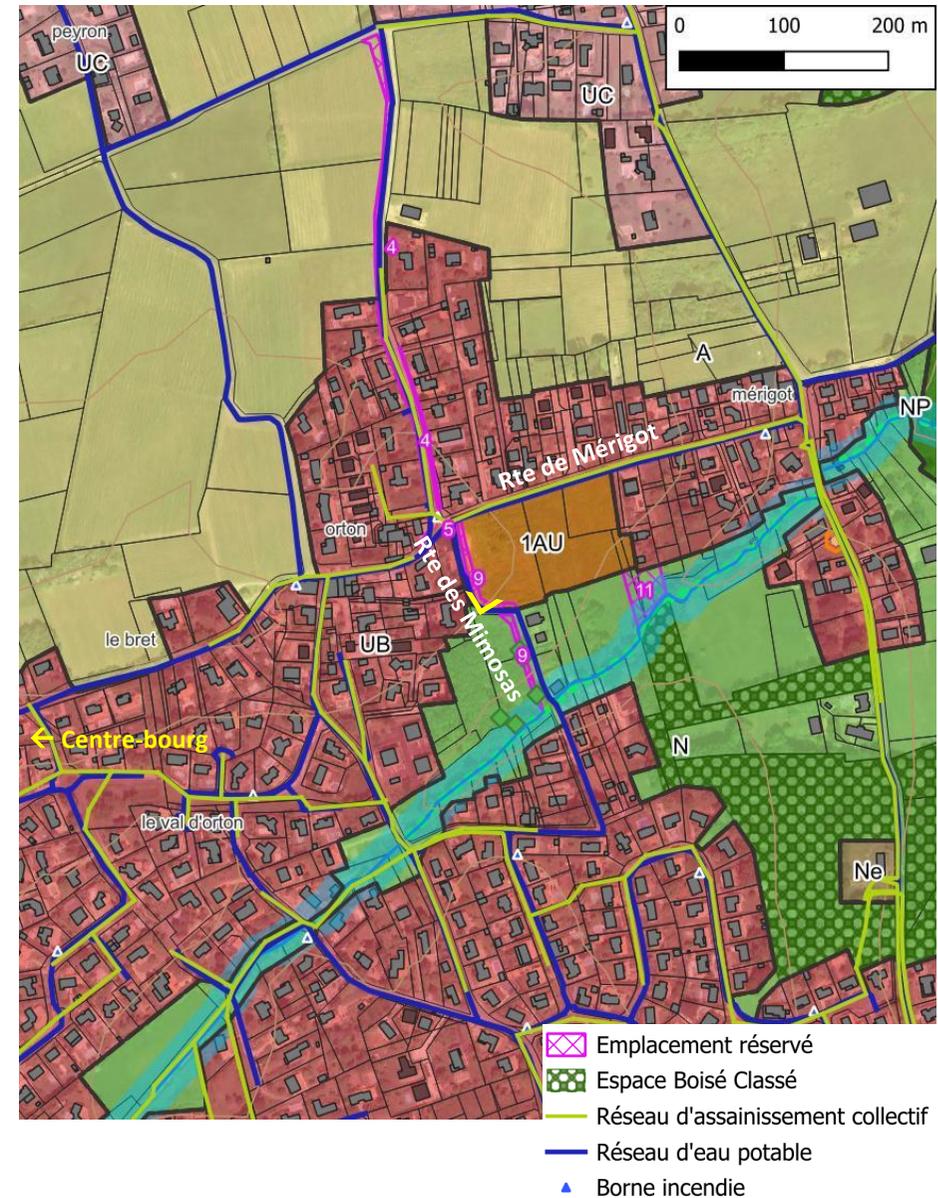
- ✚ Zone de 1,6 ha au Nord-Est du bourg (à 1 km du centre-bourg)
- ✚ Implantée au sein d'un tissu urbain pavillonnaire.
- ✚ Jouxte un espace naturel lié au ruisseau de Carsoule au Sud (un emplacement réservé – n°11- est délimité pour la création d'un bassin de rétention des eaux pluviales).
- ✚ Occupée par une friche, sans vocation agricole ou naturelle particulière.

Accès et réseaux

- La zone est accessible depuis la route de Mérigot au Nord et la route des Mimosas à l'Ouest (qui est concernée par un emplacement réservé – n°9 - pour élargissement).
- Les réseaux eau potable et assainissement collectif sont présents sur ces 2 voies.
- 1 borne incendie est implantée à l'angle nord-ouest de la zone.



Vue depuis la route des Mimosas





Type d'OAP : habitat
 Type de zone du PLU : 1AU
 Surface de l'OAP : 1,6 ha

Densité, typologie et mixité sociale :

- Densité minimale : 50 logements/ha
- Typologie des appartements : T2 et T3
- Typologie des maisons : M3 à M5
- Objectif de mixité sociale : 60%

Principes d'aménagement

Secteur A Aménagement de la zone en 2 phases

Secteur B

- Voie de desserte locale
- Parking collectif non imperméabilisé
- Cheminement doux
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité forte
- Implantation préférentielle des constructions
- R+1 Hauteur indicative des constructions
- Principe d'interface végétalisée
- Plantations à réaliser ou arbre existant à préserver
- Parc public et aire de jeux

Echéancier

Date de début des travaux	
Secteur A	2026
Secteur B	2029

OAP de l'Allée de la Garlande (centre-bourg) - parcelle OD 506

Contexte paysager, urbain et environnemental

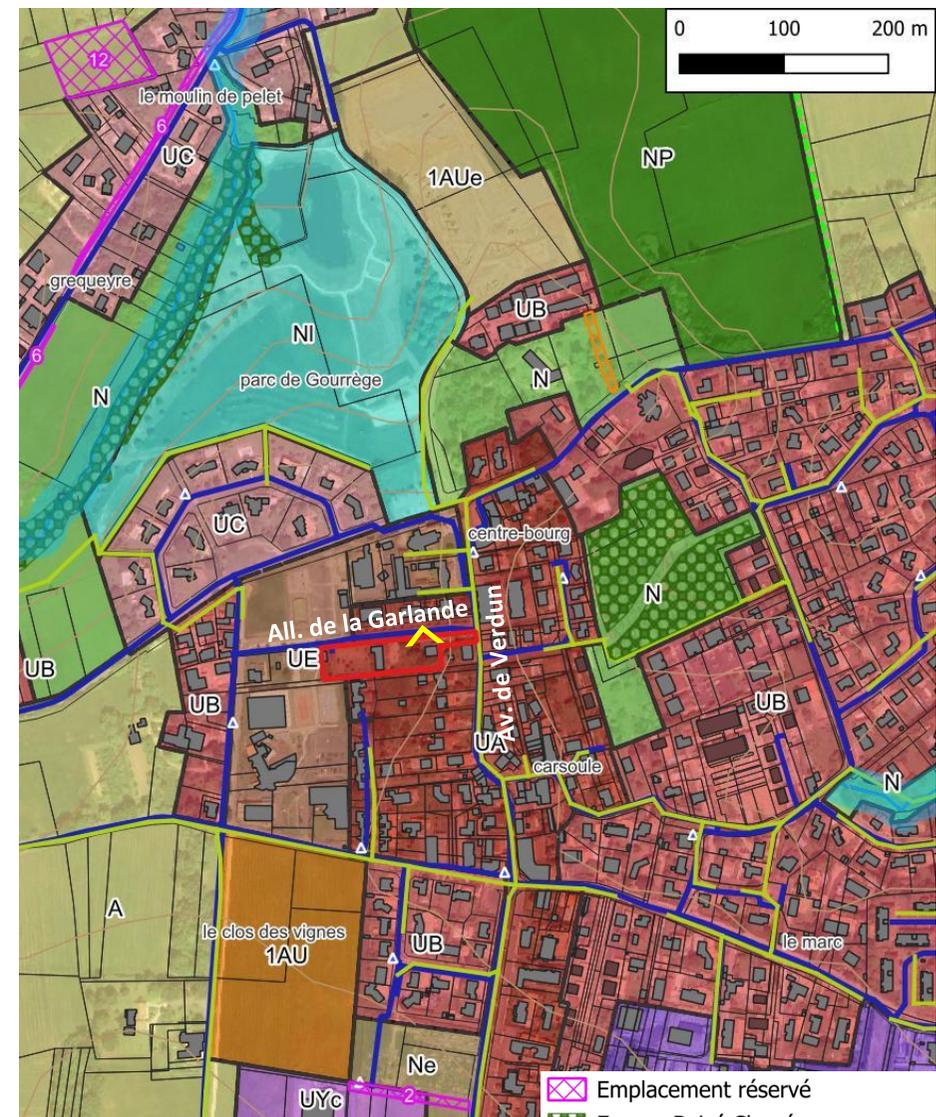
- Parcelle de 3 840 m² dans le centre-bourg.
- Situation privilégiée au contact des services, des équipements et des commerces
- Occupée par une maison d'habitation et des garages, présentant une densité très faible. Ces constructions sont vouées à disparaître.
- Bordée au Nord par une haie végétale, elle est peu visible depuis les voies.

Accès et réseaux

- L'accès se fait depuis l'avenue de Verdun à l'Est.
- Un cheminement doux en site propre borde la parcelle au Nord le long de l'allée de la Garlande. Il relie le centre-bourg au secteur d'équipements scolaire et sportifs.
- Les réseaux eau potable et assainissement collectif desservent la parcelle.
- 2 bornes incendies sont implantées à proximité.



Vue des garages depuis l'allée de la Garlande



- Emplacement réservé
- Espace Boisé Classé
- Secteur comprenant des OAP
- Réseau d'assainissement collectif
- Réseau d'eau potable
- Borne incendie



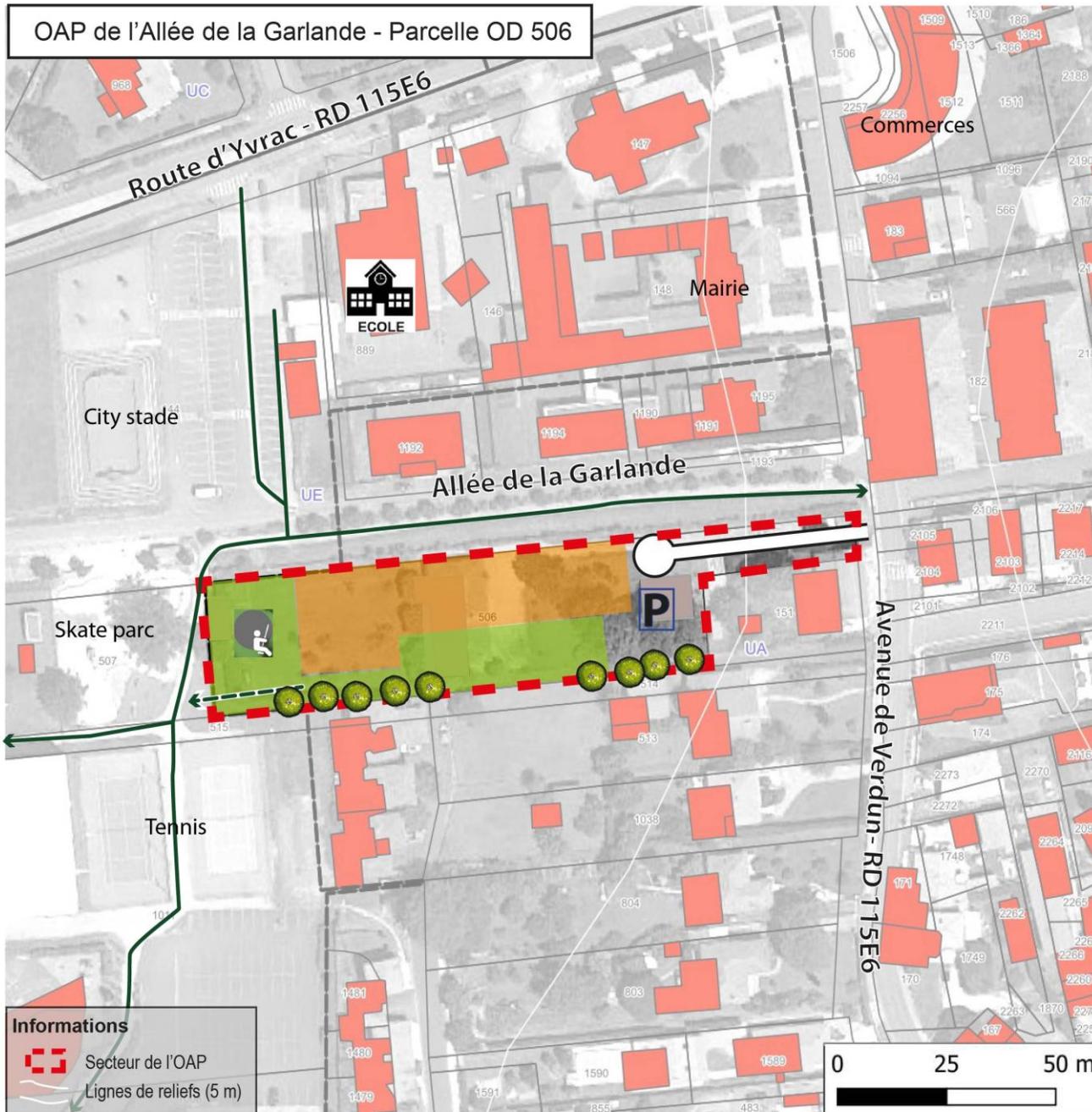
Type d'OAP : mixte
Type de zone du PLU : UA
Surface de l'OAP : 3 840 m²

Programmation / nombre de logements :
- Densité minimale : 50 logements/ha
- Objectif de mixité sociale : 50%

Principes d'aménagement

-  Accès unique
-  Parking collectif non imperméabilisé
-  Cheminement doux (existants et à créer)
-  Espace vert
-  Arbres à conserver ou à planter
-  Aire de jeux
-  Secteur à dominante d'habitat collectif, densité forte, avec commerces en rez-de-chaussée
-  Bâtiments à détruire

OAP de l'Allée de la Garlande - Parcelle OD 506



OAP de Jauguet - parcelle OC 1154

Contexte paysager, urbain et environnemental

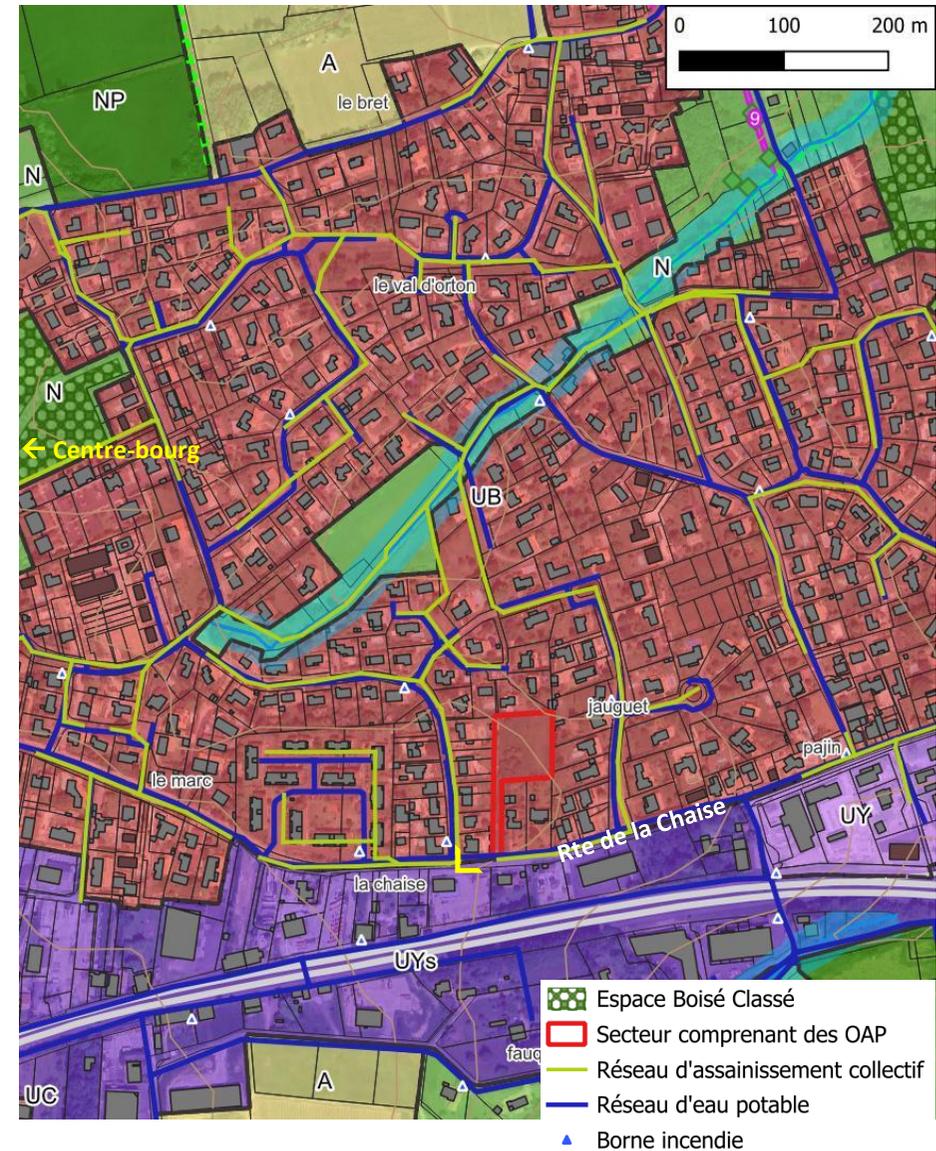
- Parcelle de 4 050 m² en cœur d'îlot.
- Implantée au sein d'un tissu urbain pavillonnaire.
- De par sa configuration, la parcelle n'est pas visible depuis les voies publiques.
- Occupée par une friche, sans vocation agricole ou naturelle particulière.

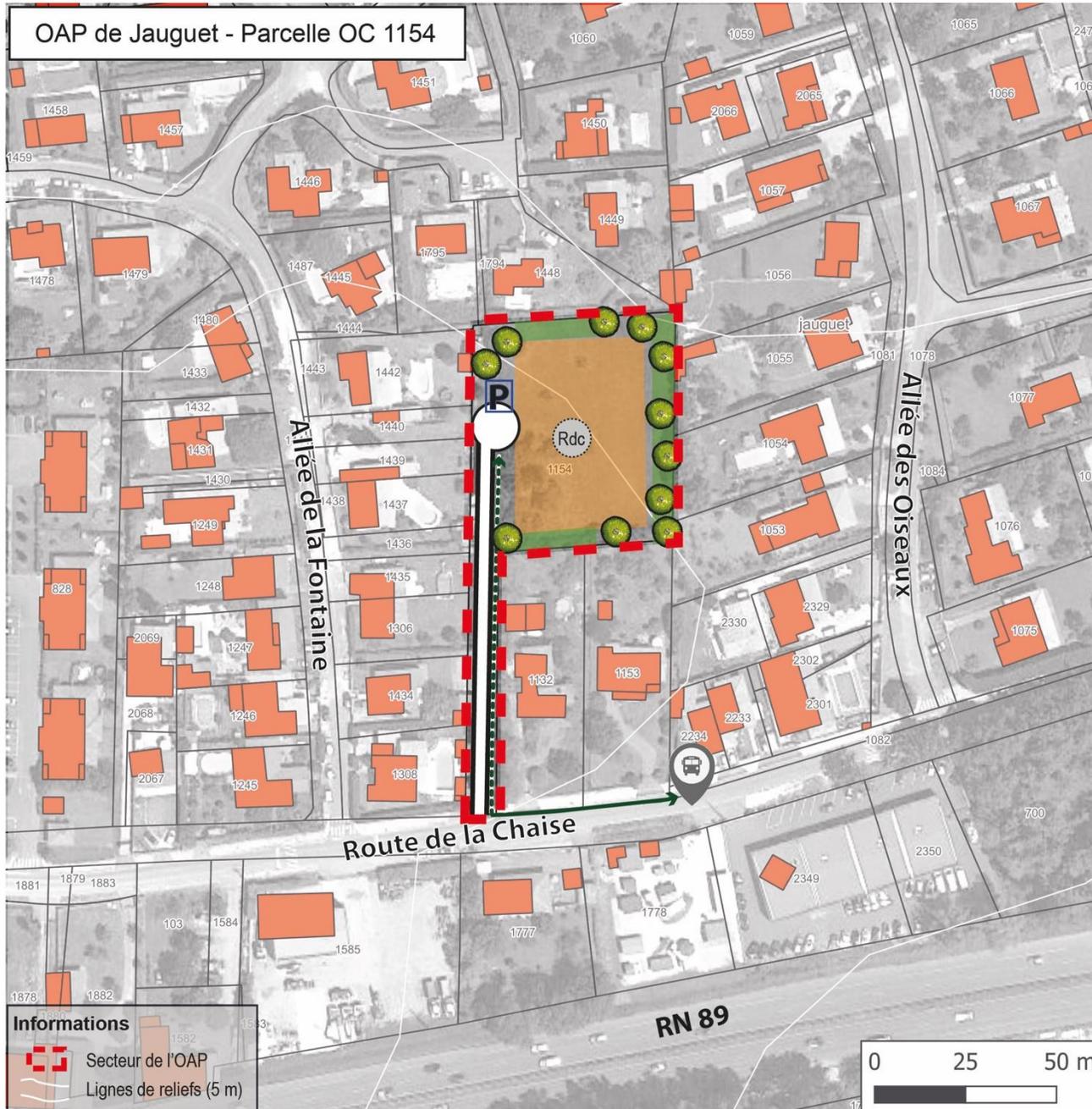
Accès et réseaux

- L'accès se fait depuis la route de la Chaise au Sud (la parcelle est découpée en « drapeau » avec un accès d'une longueur de 75 m pour une largeur de 8 m).
- La route de la Chaise présente des aménagements spécifiques pour les piétons et les vélos (marquage et protections sur les trottoirs).
- Un arrêt de bus est présent à quelques dizaines de mètres sur la route de la Chaise.
- Les réseaux eau potable et assainissement collectif sont présents sur les voies qui encadrent la parcelle.
- 1 borne incendie est implantée à proximité.



Marquage au sol indiquant le cheminement doux sur le trottoir, route de la Chaise





Type d'OAP : habitat
Type de zone du PLU : UB
Surface de l'OAP : 4 050 m²

Densité et mixité sociale :
- Densité minimale : 18 logements/ha
- Objectif de mixité sociale : 100%

Principes d'aménagement

- Accès unique
- Parking collectif non imperméabilisé
- Cheminement doux (existants et à créer)
- Espace de jardins
- Plantations à réaliser
- Secteur à dominante d'habitat individuel mitoyen, densité moyenne
- Hauteur indicative des constructions

Envoyé en préfecture le 04/07/2025

Reçu en préfecture le 04/07/2025

Publié le

ID : 033-213302938-20250703-DEL2025_27-DE



II. ZONE 1AUY A VOCATION ACTIVITEES

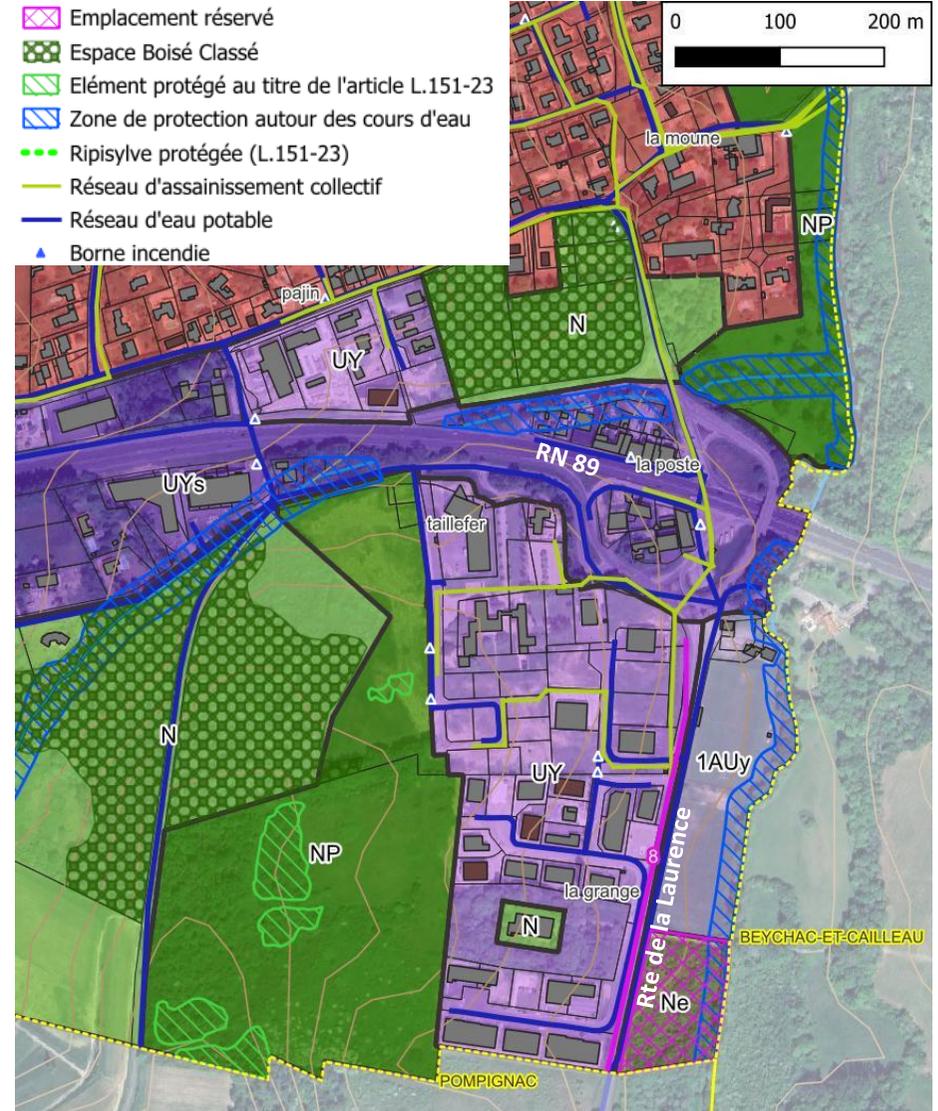
OAP de la zone 1AUy de Taillefer Est

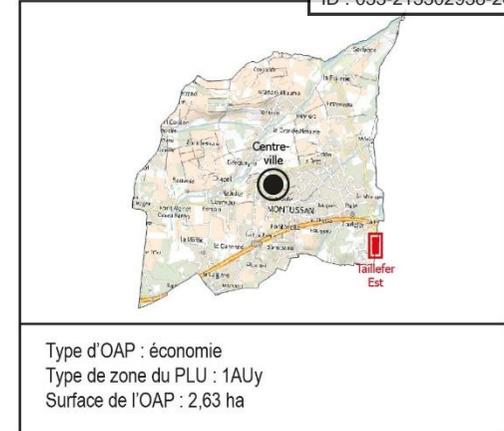
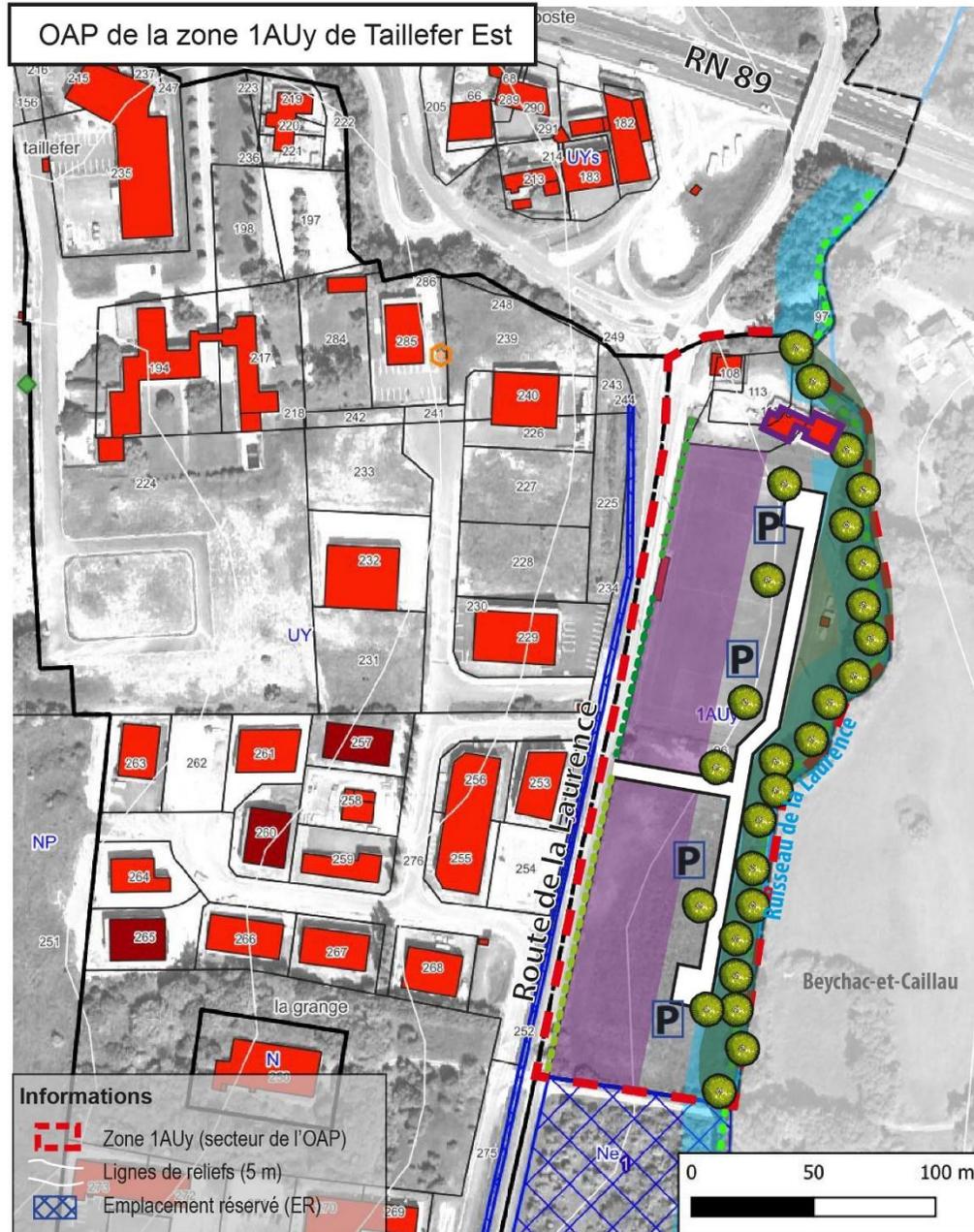
Contexte paysager, urbain et environnemental

- Zone de 2,6 ha à l'extrémité sud-est de la commune (en limite avec Beychac-et-Caillau).
- Située en face de l'actuelle ZAE de Taillefer.
- Occupée par les terrains de football communaux et les vestiaires (tout au Nord).
- Bordée sur toute sa longueur à l'Est par le ruisseau de la Laurence (implanté néanmoins en contre-bas de la zone et dont la ripisylve et les abords sont protégés).
- A noter que la zone a fait l'objet d'une investigation zone humide qui s'est révélée négative.

Accès et réseaux

- L'accès se fera depuis la route de la Laurence à l'Ouest (un emplacement réservé – n°8 - est délimité pour élargir la voie). La zone est à proximité immédiate de l'échangeur n°4 de la RN 89.
- Le réseau eau potable longe la zone à l'Ouest de long de la route de la Laurence
- Le réseau d'assainissement collectif est présent dans la ZAE de Taillefer sur la partie Nord. A noter qu'un ER au Sud (correspondant à la zone Ne) est délimité pour la création d'une nouvelle station d'épuration.
- Des bornes incendie sont implantées dans l'actuelle ZAE à moins de 50 mètres de la zone.





Type d'OAP : économie
Type de zone du PLU : 1AUy
Surface de l'OAP : 2,63 ha

Principes d'aménagement

- Voie de desserte locale (avec revêtement perméable)
- Parkings non imperméabilisés situés à l'arrière des bâtiments
- Secteur d'implantation des bâtiments
- Bâtiment existant à reconvertir
- Préservation stricte des abords de la Laurence
- Plantations à réaliser ou arbre existant à préserver
- Haie existante à préserver
- Haie à planter

Envoyé en préfecture le 04/07/2025

Reçu en préfecture le 04/07/2025

Publié le

ID : 033-213302938-20250703-DEL2025_27-DE



III. ZONE 1AUE A VOCATION D'EQUIPEMENT

Les orientations d'aménagement pour le secteur Lamothe

Envoyé en préfecture le 04/07/2025

Reçu en préfecture le 04/07/2025

Publié le

ID : 033-213302938-20250703-DEL2025_27-DE

ville
urbanisme

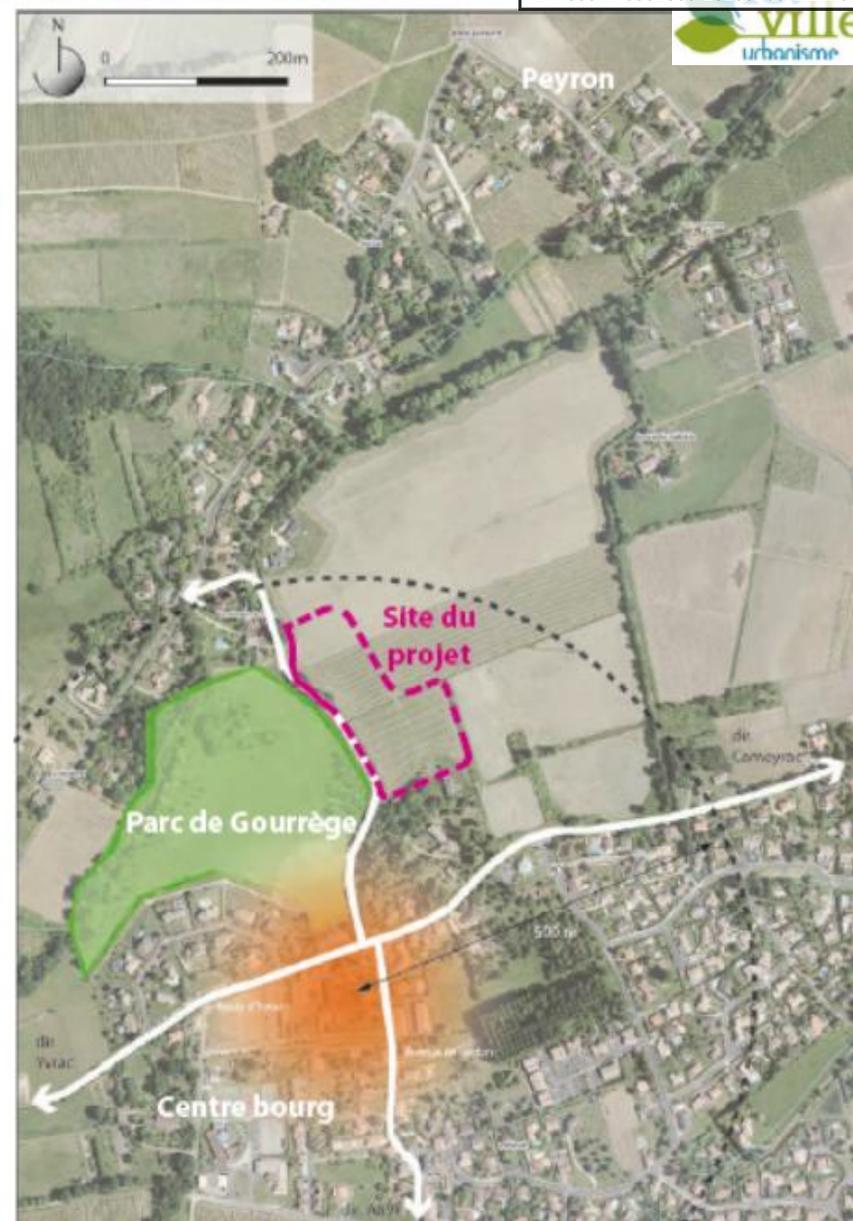
S²LO

PROJET D'IMPLANTATION D'UN COLLEGE

• Lamothe :

Le contexte :

- *Situé à l'interface de quartier Peyron et du parc de Gourrège, le site de projet est au contact immédiat du centre bourg de Montussan. Le site occupe une situation géographique et urbaine stratégique. Géographique, car il se situe au point haut de la commune, sur une butte. Urbaine, car il est situé sur un point d'articulation, entre le centre-bourg, la route d'Yvrac et l'avenue de Verdun qui rejoint la route nationale 89 en direction de Bordeaux.*
- *Le terrain est accessible uniquement par la Route de l'Angeline (gestion intercommunale). Un seul accès actuellement existe au sud de l'emprise foncière. Le reste du terrain étant plus haut que le niveau de la route d'Angeline.*
- *Dans le cadre du projet d'aménagements de logements voisins (parcelle au sud de l'emprise foncière), un chemin piétonnier va être créé. Il permettra de relier le futur collège à la médiathèque (qui se trouve de l'autre côté de la Route de la Cure) et plus généralement aux commerces et services du centre bourg.*
- *Ce site non bâti occupé par des terres viticoles non plantées d'une superficie d'environ 3,4 ha, présente une topographie accidenté (fortes pentes) créant des systèmes de co-visibilité depuis et vers le grand paysage du vallon du Courneau.*



Les orientations d'aménagement pour le secteur Lamothe

- Lamothe : **PROJET D'IMPLANTATION D'UN COLLEGE**

Les contraintes :

- *Le terrain est accessible uniquement par la Route de l'Angeline (gestion intercommunale). Son état actuel nécessite d'aménager le carrefour de la Route de l'Angeline avec la Route d'Yvrac et de mettre au gabarit cette voie, au moins jusqu'à l'accès du futur collège, afin de la rendre apte à recevoir des bus scolaires.*
- *La géographie du site (topographie importante) nécessite de veiller à des principes d'aménagement et d'insertion paysagère du bâti dans son site.*

Le parti d'aménagement :

- **La desserte et la sécurité**

- **Principe 1** : *La route d'Angéline est à requalifier pour pouvoir accueillir une circulation apaisée (bus, voitures, cycles et piétons) à double sens tout en préservant le fossé situé à l'ouest de la chaussée.*

- **La desserte par les réseaux**

- **Principe 2** : *Au vu de la topographie du site, la gestion des eaux pluviales se fera en fonction des pentes. Les opérations de constructions et d'aménagement devront optimiser les surfaces imperméabilisées, ralentir les écoulements pour éviter la création d'un seul ouvrage au point bas du site, et assurer un traitement paysager des stockages de gestion des eaux pluviales en écho au caractère du site. Les ruissellements sont gérés de manière à être dirigés vers les ouvrages de gestion du parc de Gourrèges, évitant toute pollution indirecte du milieu aquatique et des sols.*

Les orientations d'aménagement pour le secteur Lamothe

Le parti d'aménagement :

- **L'insertion architecturale, urbaine et paysagère**

- **Principe 3 : INTÉGRER LE PROJET DANS LA PENTE DU TERRAIN ET UNE ORIENTATION ADAPTÉE AU CONTEXTE PAYSAGER**

- > Rechercher un équilibre entre déblais et remblais et assurer un traitement paysager des éventuels talus liés aux terrassements du terrain.
- > Prévoir l'implantation des bâtiments les plus hauts de manière perpendiculairement à la pente (réduire impact sur la topographie, limiter la fermeture des vues)
- > Mettre en oeuvre une écriture architecturale facilitant l'intégration paysagère (travail sur le bardage, orientation et hauteur du bâtiment, plantations végétales, etc.)
- > Favoriser les relations directes entre l'intérieur du bâti et les espaces extérieurs.

- **Principe 4 : ASSURER UNE BONNE INTÉGRATION URBAINE VIS À VIS DES QUARTIERS D'HABITAT ENVIRONNANT**

- > Les bâtiments les plus hauts seront implantés en retrait des limites Nord et Sud de la zone, de l'ordre d'une dizaine de mètres (limiter les vues, les ombres portées).
- > Le programme de construction privilégiera des implantations et une configuration permettant de minimiser les gênes sonores pour le voisinage.
- > Les aménagements sportifs, paysagers et les aires de stationnement sont à positionner à l'interface du terrain avec les tissus bâtis environnants.
- > Réaliser des plantations d'arbres et grands arbustes en limite Nord pour créer un masque visuel et un masque acoustique.

- **Principe 5 : RECHERCHER UNE HAUTE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE**

- > Développer un projet compact, la mutualisation des stationnements et des espaces extérieurs, le recours aux matériaux perméables pour le traitement de certains aménagements, le maintien et la création d'espaces verts en pleine terre pour réduire l'imperméabilisation des sols.
- > Protéger et conserver dans la mesure du possible, les arbres existants sur l'ensemble du site.
- > Renforcer et diversifier de la frange végétale à l'Ouest qui répond au parc de Gourrège et dissimule les façades ouest du projet.
- > Prolonger la haie à l'Est avec la plantation d'arbres de moyen et grand développement
- > Mettre en oeuvre une palette végétale multi-strate composée d'essences rustiques et endogènes à hauteurs variables capables de limiter l'impact visuel des façades.
- > Traiter le contact de l'opération avec la zone humide en prolongeant le caractère ouvert et prairial des espaces extérieurs de l'opération à son contact. Le projet doit prévoir un traitement sous forme la forme d'un espace vert planté qui permettra un épaississement du couvert végétal et éviter le drainage des sols. L'éventuelle clôture implantée au droit de la zone humide doit rester légère avec des fondations minimalistes.

Orientations d'aménagement d'équipement destinées à l'habitat

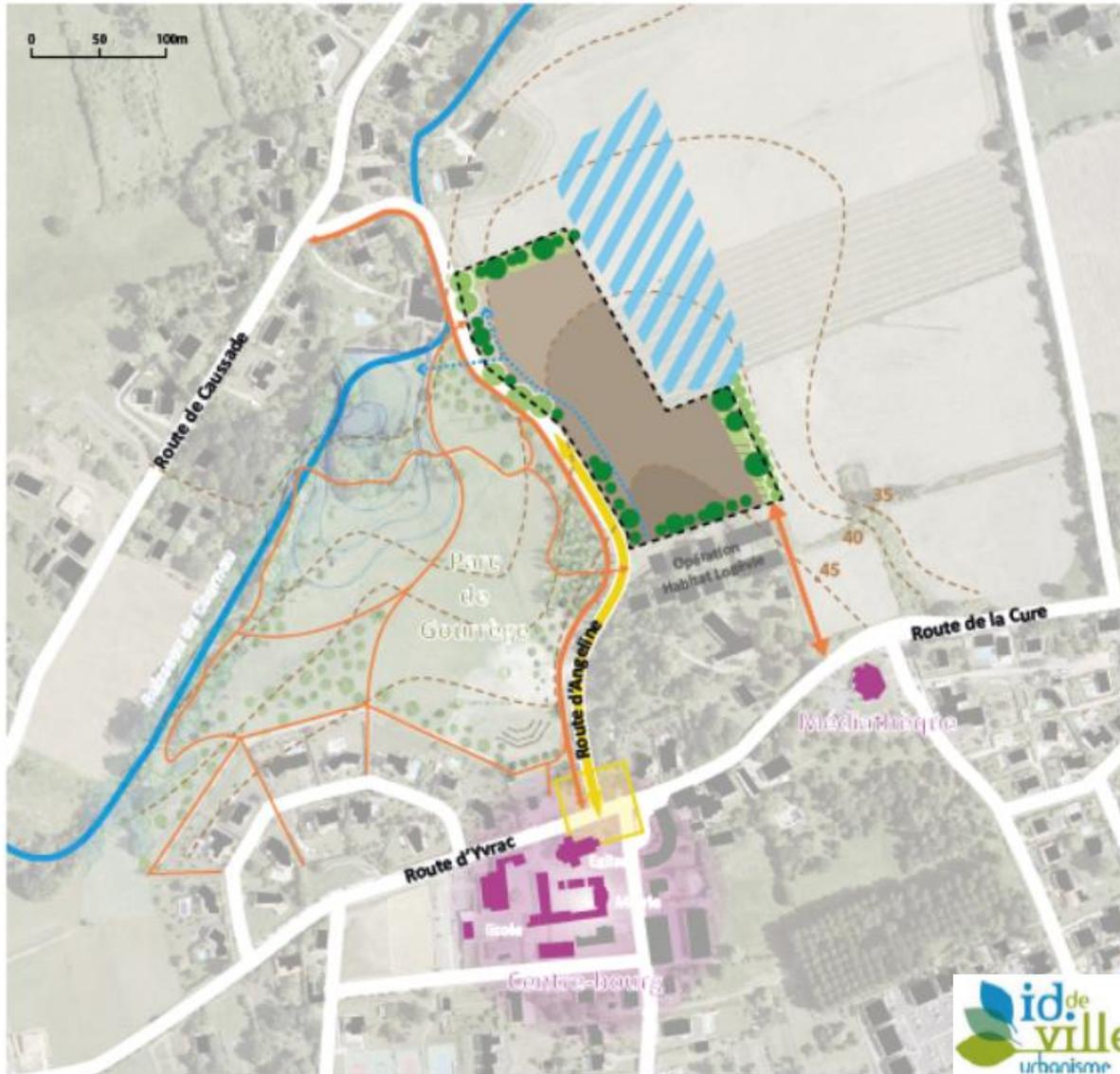


Schéma de principe

-  Emprise d'implantation du collège et de ses annexes
-  Equipements et centralité du bourg de Montussan
-  Bande inconstructible au contact des vignes et du grand paysage
-  Eléments boisés existants à préserver
-  Plantation de haies et de grands sujets à réaliser
-  Créer des ouvrages paysagers communs pour la gestion des eaux pluviales de l'opération d'habitat Logévie et du collège, se versant dans le bassin d'orage du parc de Gourrège
-  Protéger et mettre en valeur la zone humide
-  Inscrire le projet architectural dans son site (composer avec la topographie, jeux de volumes et d'épannelage des constructions, matérialité des façades)
-  Requalification de la route d'Angeline
-  Aménagement et sécurisation du carrefour entre la route d'Yvrac et la route d'Angeline
-  Création de cheminements doux