



**ereaa**

URBANISME TRANSPORT ENVIRONNEMENT

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

**D. NOEL**

architecture  urbanisme

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

# PLAN LOCAL D'URBANISME

RECUE  
05-03-07  
PRÉF 33

## COMMUNE DE MONTUSSAN



*Mairie de  
Montussan*  
Ex-pôis d'Entre-Deux-Mers

PIECE N° **2.1**

## DOCUMENT D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

REVISION ARRÊTÉE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 29 SEPTEMBRE 2005

REVISION APPROUVÉE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 01 MARS 2007

*à être vue pour être annexé à la  
délibération du 1<sup>er</sup> mars 07*



Le Maire,

  
Claude ARNATHAU



**D. NOËL**  
architecture & urbanisme

# COMMUNE DE MONTUSSAN

## PLAN LOCAL D'URBANISME



***Document d'Orientations d'Aménagement***





D. NOËL  
architecture & urbanisme

## Préambule

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

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

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

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

*Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de MONTUSSAN est en partie basé sur les conclusions d'un diagnostic territorial, qui a fait un "état des lieux" de la commune et a mis en avant ses atouts et ses faiblesses. Fort de ce constat, la municipalité précise dans ce document la manière dont elle se projette dans l'avenir, et imagine son développement à long terme.*

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

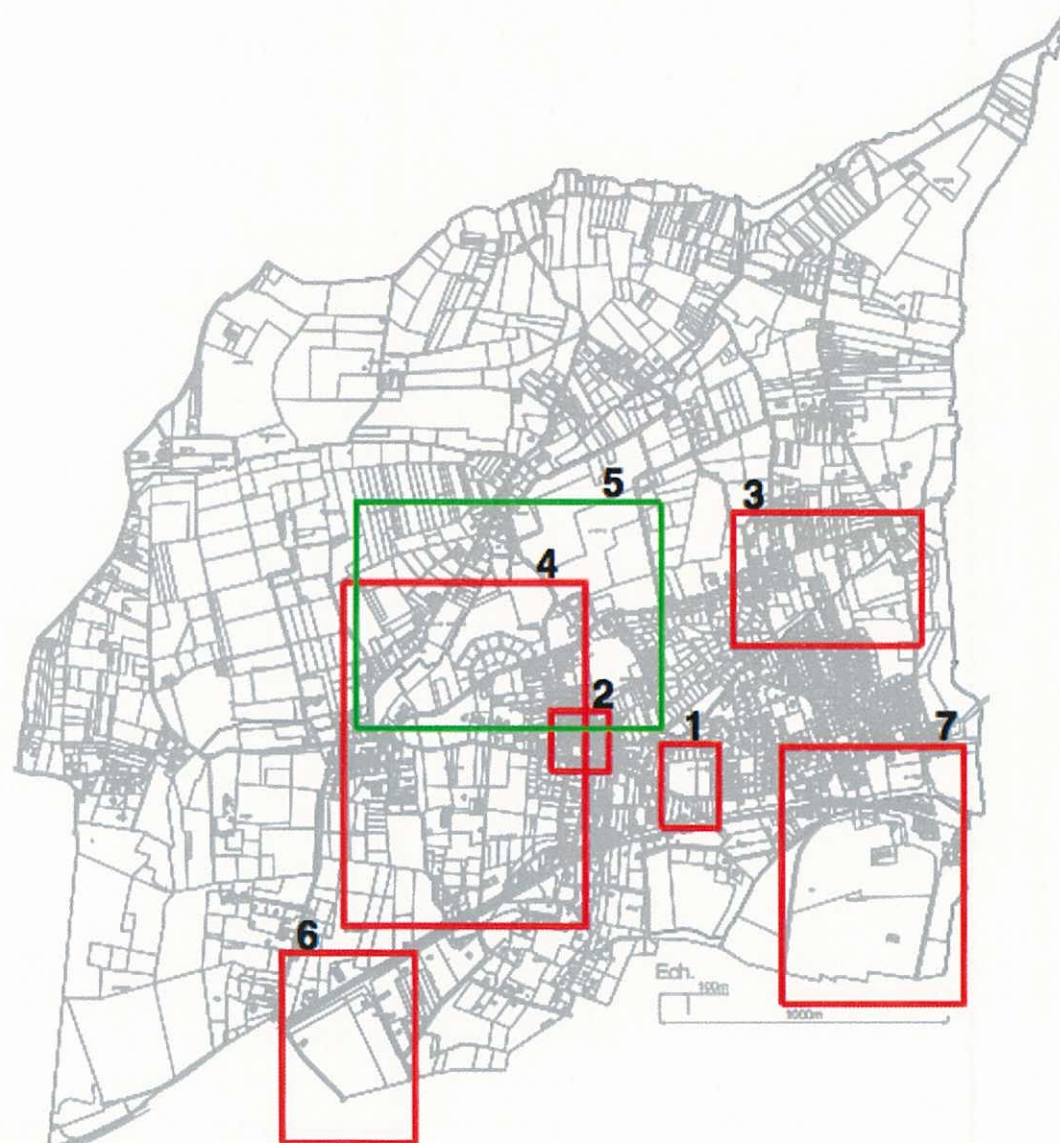




## LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

*Sur la base des orientations politiques du PADD, le Document d'Orientation d'Aménagement va pouvoir décliner un certain nombre de propositions d'actions, cohérentes avec le règlement et le zonage proposés dans le futur document d'urbanisme.*

*Les orientations d'aménagement vont ainsi détailler ces principes d'aménagements, qui trouveront ainsi leur application au plan réglementaire et opérationnel.*



Les orientations d'aménagement concernent six secteurs sur la commune correspondant aussi bien aux secteurs de développement de l'habitat qu'aux sites d'accueil d'activités économiques ou d'équipements :

**1 - La Chaise**

**2 - Carsoule**

**3 - Orton**

**4 - La Loubère**

**5 - Gourrège**

**6 - La Lagune**

**7 - Taillefer**



## Les actions du document d'orientations d'aménagement



### DÉVELOPPEMENT DE NOUVEAUX QUARTIERS

- La Chaise

→ Le contexte :

- Ce secteur non bâti apparaît totalement **enclavé** au cœur de la zone urbanisée. Il est entouré d'habitations à l'Ouest et au Nord et par des activités artisanales à l'Est et au Sud.
- Il est desservi au Sud par une **voie totalement équipée**, assainissement collectif compris, et proche de l'accès à la RN 89.

→ Les contraintes :

- Malgré une affectation en zone NA du POS antérieur, le Schéma Directeur de l'aire métropolitaine bordelaise classe en partie l'ensemble en espace naturel majeur, en raison de la présence de vignes.
- Compte tenu du contexte fortement urbain du site, de son avenir viticole incertain en raison de la taille du site et de son enclavement, ainsi que du manque de terrains constructibles la commune a choisi de maintenir cette affectation dans le PLU, quitte à protéger d'autres terrains plus éloignés (Orton). Il est ainsi **classé en 1AU pour une surface d'environ 1,8 ha**.
- Le site étant situé dans la **zone de bruit de la RN 89**, les futures constructions devront respecter les normes d'isolation phonique imposées par la réglementation.



D. NOËL  
architecture & urbanisme

## Les actions du document d'orientations d'aménagement



### DÉVELOPPEMENT DE NOUVEAUX QUARTIERS

- **La Chaise**

→ **Le parti d'aménagement :**

- *Le seul accès possible* à la zone s'effectue depuis la route de La Chaise.
- Depuis cette route, et pour éviter les voies en impasse, la commune a retenu le principe d'une **rue en boucle** autour de laquelle s'organisera un nouveau quartier.
- Pour cette raison, la commune entend accompagner les opérations de logements par une **offre commerciale**. Ainsi une partie du terrain au Sud lui sera réservée.
- En matière d'**habitat**, la périphérie de la zone accueillera des constructions individuelles selon une densité moyenne avec une obligation d'implantation en semi continu. Au centre, la densité pourra être plus élevée et l'opérateur aura le choix entre du continu et du semi-continu, voir un petit collectif selon le règlement de la zone 1AU.

→ **Le traitement paysagé :**

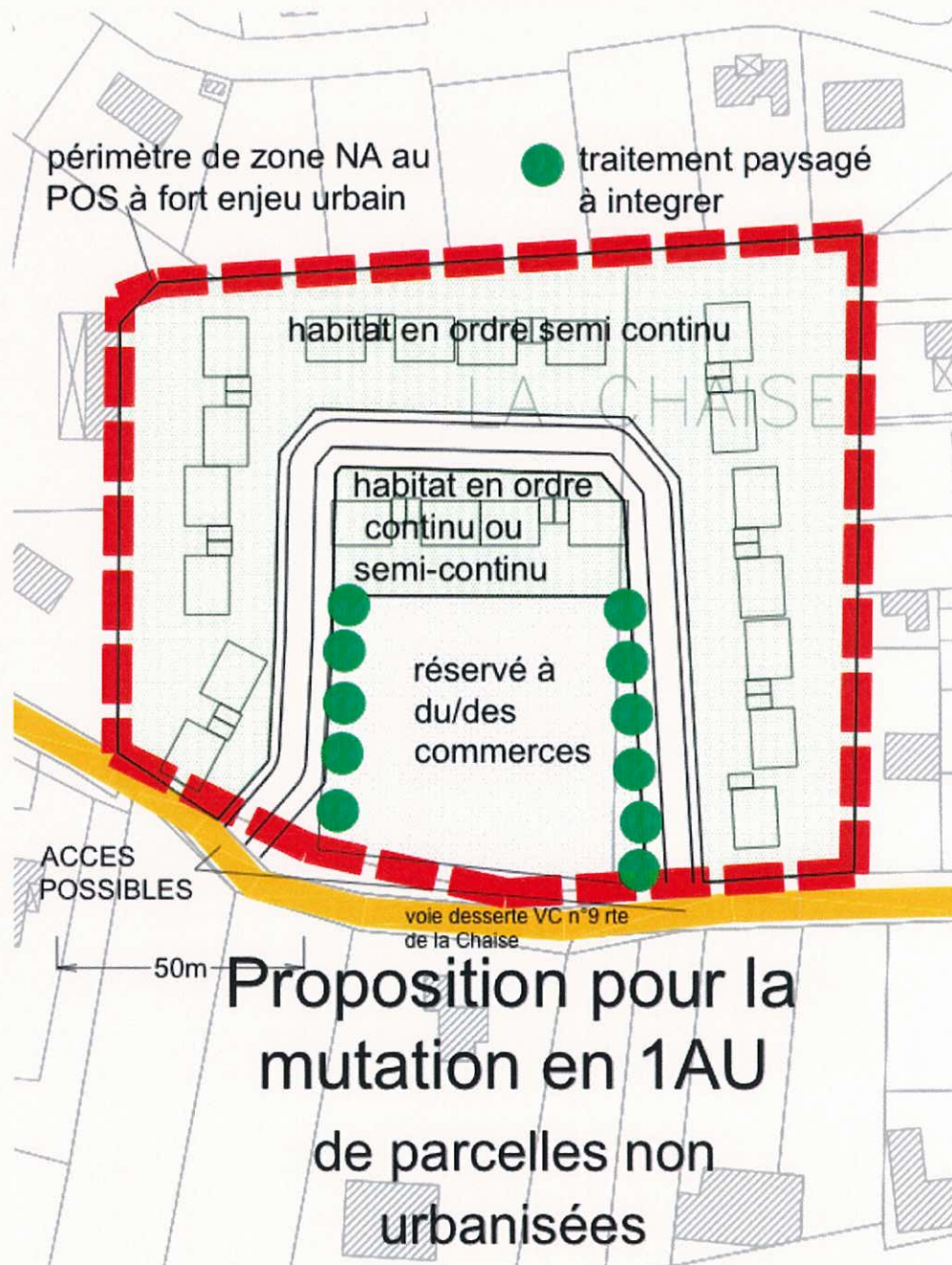
- Un traitement de qualité de la voirie sera imposé pour sa partie encadrant le ou les futurs commerces afin de ne pas mettre en vis-à-vis deux types d'architectures différentes.
- Ce traitement comportera à la fois des arbres de hautes tiges en alignement et une haie mitoyenne.





## Proposition pour l'urbanisation du site de La Chaise

(schéma de principe)





## Les actions du document d'orientations d'aménagement



### DÉVELOPPEMENT DE NOUVEAUX QUARTIERS

- **Le hameau de Carsoule**

→ **Le contexte :**

- *Un hameau ancien englobé dans la zone agglomérée récente, situé à mi-distance entre l'entrée Sud et le centre administratif et commercial.*
- *Un ensemble de **bâtiments anciens relativement dense**, agglomérés souvent en continu qui tranche avec le bâti pavillonnaire beaucoup plus lâche.*

→ **Les contraintes :**

- *Un groupe d'habitations **en partie vétustes**.*
- *L'espace public viaire est à aménager.*
- *Il donne le **sentiment d'abandon**, alors que les quartiers riverains au Sud et au Nord sont de bonne qualité.*
- *Toutefois, c'est un secteur qui commence à évoluer avec une **opération de réhabilitation** d'immeuble en locatif qui vient de s'achever et une autre qui s'engage.*



## Les actions du document d'orientations d'aménagement



### DÉVELOPPEMENT DE NOUVEAUX QUARTIERS

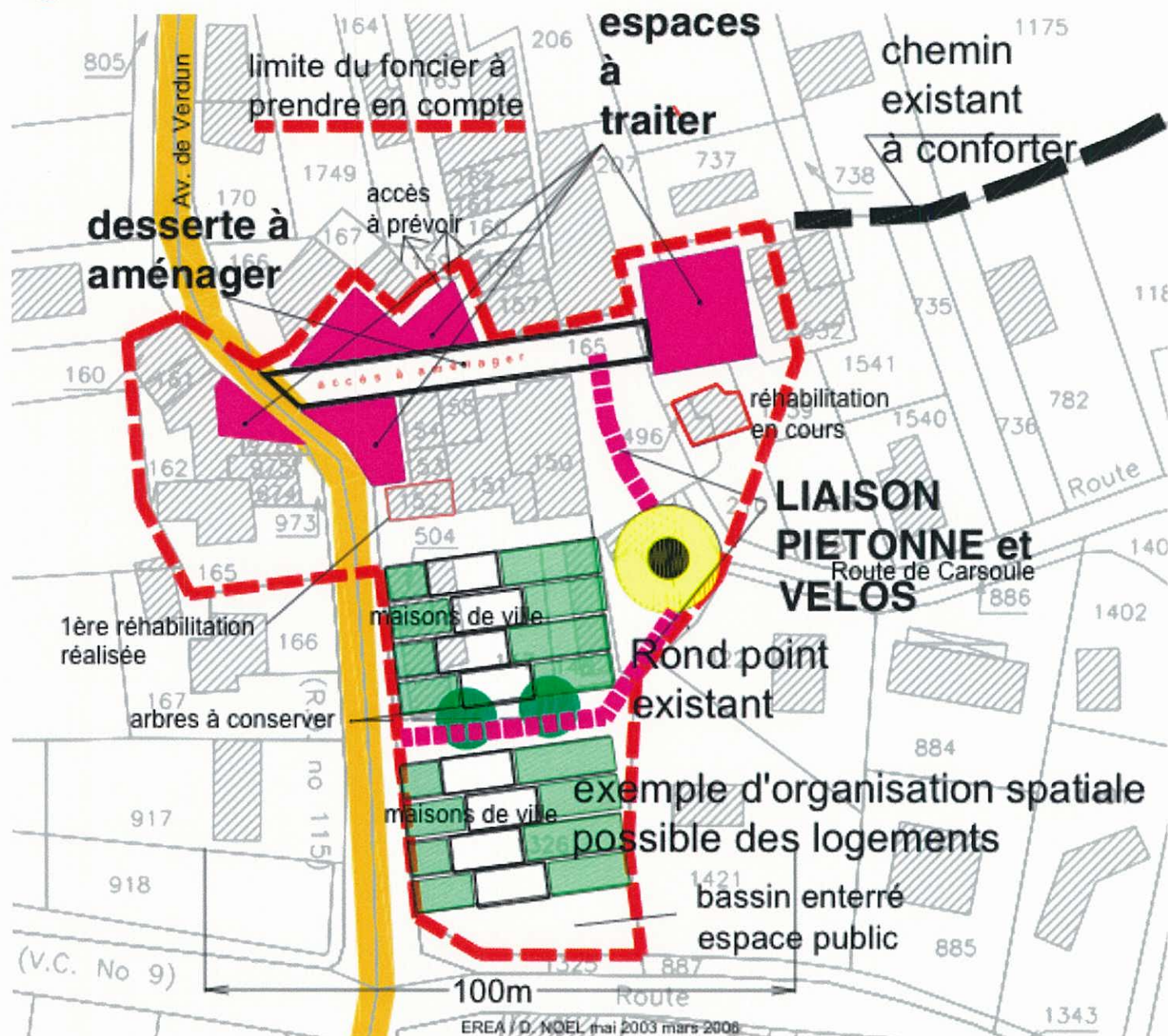
- **Le hameau de Carsoule**

→ **Le parti d'aménagement :**

- *La commune souhaite une restructuration du hameau respectueuse de la morphologie urbaine qui s'appuie sur trois principes :*
  - **Requalifier les espaces communs** après les avoir redéfinis avec les riverains.
  - **Requalifier le bâti** en faisant disparaître en particulier quelques ruines, si besoin.
  - **Raccorder** ce quartier à son environnement.
- *Le premier soin sera de tracer les contours d'un **espace public** dont l'accès s'effectuera par un aménagement des espaces communs existants, récemment incorporés à la voirie publique, depuis l'avenue de Verdun, avec des espaces délaissés à traiter puis une placette en bout d'impasse. De nouveaux cheminements piétons/deux roues seront également aménagés.*
- *La commune s'emploiera à aider la **réhabilitation du bâti** et à **conserver les arbres les plus remarquables**, pour l'identité du quartier.*
- *Une opération de **maisons de ville** relativement dense sera réalisée au Sud pour respecter la forme urbaine et marquer l'entrée du centre-bourg, associée à la réalisation d'un bassin enterré. Une dizaine de constructions seront édifiées auxquelles s'appliquera le principe de la mixité sociale.*

# Proposition pour la réhabilitation du hameau de Carsoule

(schéma de principe)





## Les actions du document d'orientations d'aménagement

### DÉVELOPPEMENT DE NOUVEAUX QUARTIERS

#### • L'évolution de l'occupation du sol à Orton : une volonté de maîtrise

##### → Le contexte :

- *Un ensemble de trois grandes parcelles non bâties largement **enclavées** au cœur de la zone urbanisée. Elles s'organisent autour du ruisseau de La Fontaine.*
  - Au Nord, une parcelle plantée en vigne de 1,8 ha.
  - À l'Ouest, une parcelle en grande partie boisée de 1,3 ha.
  - À l'Est une parcelle de prairies et de bois de 3 ha.
- *Elles sont desservies par des **voies totalement équipées**, assainissement collectif compris : au Nord la route de Mérigot, à l'Ouest la route d'Orton et à l'Est la route de Sorbède.*

##### → Les contraintes :

- *Malgré une affectation en zone NA du POS antérieur, le Schéma Directeur de l'aire métropolitaine bordelaise classe une partie de cet ensemble en espace naturel majeur, en raison de la présence de vignes.*
- *Une partie du site est affecté par les **risques de débordements du ruisseau de La Fontaine**, lors de fortes pluies.*



D. NOËL  
architecture & urbanisme

## Les actions du document d'orientations d'aménagement



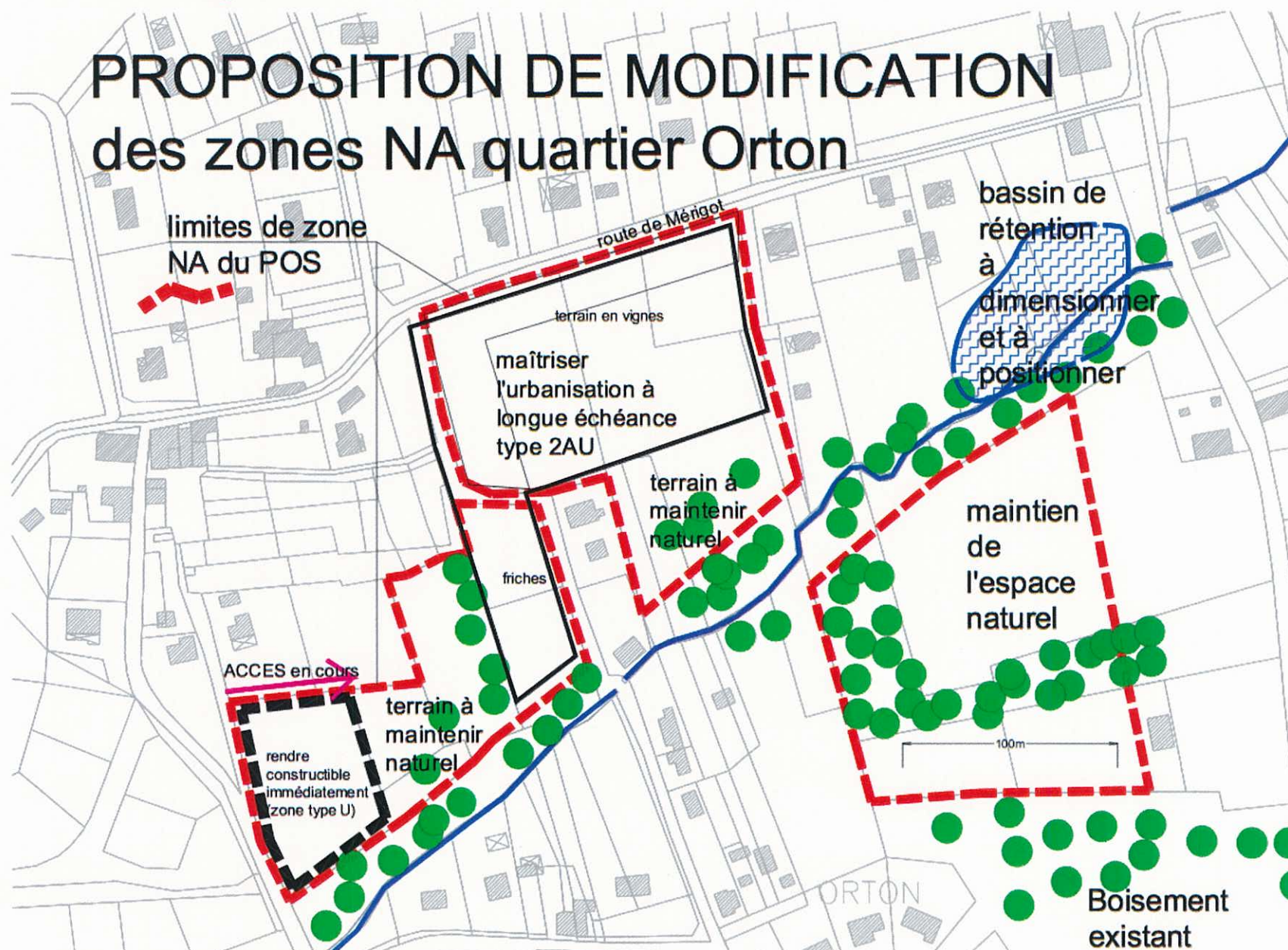
### DÉVELOPPEMENT DE NOUVEAUX QUARTIERS

#### • L'évolution de l'occupation du sol à Orton : une volonté de maîtrise

##### → Le parti d'aménagement :

- Ici, comme ailleurs, la volonté communale consiste à proposer **un développement limité** de l'urbanisation en renonçant aux grands lotissements et en respectant l'esprit des orientations du Schéma Directeur, mais qui permette, à terme, un renforcement de l'urbanisation sur les terrains les mieux desservis.
- Les trois zones NA au POS antérieur ne sont pas reconduites en l'état :
  - La **parcelle Nord**, bénéficiant de tous les réseaux, est maintenue en **zone d'urbanisation future**, mais pour le long terme et par le biais d'une modification du PLU (zone 2 AU).
  - **À l'Ouest, seule la partie riveraine de la route d'Orton sera constructible (zone U)**. Le reste de la parcelle en grande partie boisée sera maintenu en zone naturelle (zone N).
  - **À l'Est**, la parcelle de prairies et de bois sera également **maintenue en zone naturelle** (zone N).
- **Les abords du ruisseau de la Fontaine** recevront un traitement particulier, à la fois par la création d'un bassin de rétention pour résoudre les désordres hydrauliques dont la localisation précise reste à définir et par un aménagement paysager.

# PROPOSITION DE MODIFICATION des zones NA quartier Orton





## Les actions du document d'orientations d'aménagement



### DÉVELOPPEMENT DE NOUVEAUX QUARTIERS

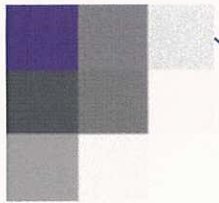
- **Extension de l'urbanisation à La Loubère : un projet à long terme structuré autour d'équipements publics nécessaires à la commune**

#### → Le contexte :

- *Ce secteur, aux franges Ouest de la zone bâtie, bénéficie de sa **proximité du centre-bourg et de ses équipements** (pôle d'équipements Ouest : ateliers municipaux, école maternelle et salle polyvalente) et pourrait en former une extension logique. Il fait également tampon avec le hameau du Courneau.*
- *Il est essentiellement composé de terres agricoles occupées par la **vigne**.*
- *Toutefois, son occupation du sol a connu des **évolutions récentes importantes** :*
  - Après avoir accueilli un funérarium, la commune a accepté l'implantation d'un Crématorium qui manquait sur la rive droite.
  - L'extension du cimetière concerne le même secteur.
- *Des évolutions plus lointaines sont également à retenir : la **restructuration de l'échangeur** de la RN 89.*

#### → Les contraintes :

- *Le Schéma Directeur de l'aire métropolitaine bordelaise classe l'ensemble du site en espace naturel majeur, en raison de la présence de vignes.*



## Les actions du document d'orientations d'aménagement



### DÉVELOPPEMENT DE NOUVEAUX QUARTIERS

- **Extension de l'urbanisation à La Loubère : un projet à long terme structuré autour d'équipements publics nécessaires à la commune**

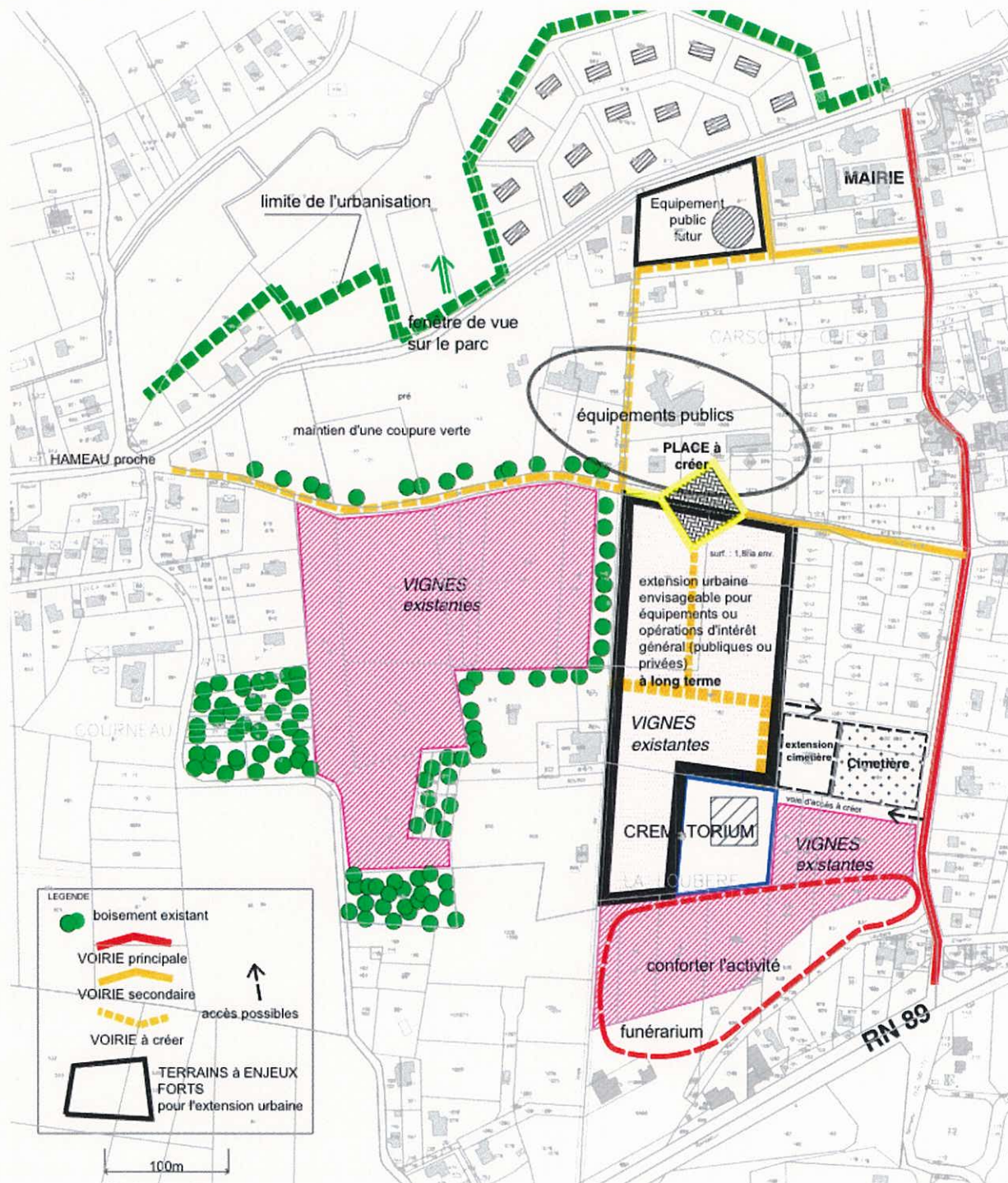
→ **Le parti d'aménagement :**

- *Ce secteur à enjeux se situe hors de l'enveloppe de la zone urbaine prévue par le Schéma Directeur et empiète sur un espace naturel majeur, aussi s'agit-il pour la municipalité d'un **secteur d'urbanisation à long terme** qui nécessitera une modification du PLU (zone 2 AU).*
- *Quoi qu'il en soit, la vocation de cette zone peut déjà être esquissée assez précisément :*
  - Sa proximité du pôle d'équipements justifie la réalisation à terme de **nouveaux équipements publics** qui viendraient compléter le dispositif et renforceraient son attractivité.
  - La présence des équipements et celle des commerces du bourg justifie également des **opérations publiques ou privées d'intérêt général dans le domaine de l'habitat visant à la mixité sociale**.
  - Enfin, pour tenir compte du manque constaté d'une **place publique**, il est proposée de créer un nouveau centre de gravité près des équipements publics qui permettrait en même temps de **mieux intégrer cet ensemble au centre-bourg**.



## Proposition pour l'extension de l'urbanisation à l'Ouest, secteur de La Loubère

(schéma de principe)





## Les actions du document d'orientations d'aménagement



### LES MESURES DE NATURE À ASSURER LA PRÉSERVATION DES PAYSAGES

- **Des interventions sur divers secteurs de la commune :**

- Les actions porteront plus particulièrement sur les franges Nord de la zone agglomérée centrale pour permettre une transition de qualité entre zones bâties et espaces agricoles et naturels :

- Déjà inscrite au POS, la protection entourant le **château Lamothe** est maintenue avec un aménagement paysager du **parc de Gourrège** qui devrait améliorer l'état du pré existant et atténuer l'impact visuel du lotissement de Gourrège.
    - Le zonage en UE, exclusivement réservé aux équipements collectifs et un emplacement réservé au bénéfice de la commune préservera les anciennes dépendances du château en leur donnant une nouvelle affectation.

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

- La commune renforcera la **protection de certaines composantes naturelles sensible :**

- Celle des **ruisseaux** classés en zone ND dans le POS antérieur, en inscrivant les boisements de rives existants en Espaces Boisés Classés (EBC).
    - Celle **des haies et des bosquets** qui ponctuent le territoire communal et donnent son identité au paysage.

- Enfin, la commune prendra en compte des orientations d'aménagement paysager définies par l'État de part et d'autre de la RN 89, quand elles seront connues, sans oublier les protections phoniques.

# ACTIONS en MATIERE DE PAYSAGE

Parc de Gourrège

Parc  
paysagé

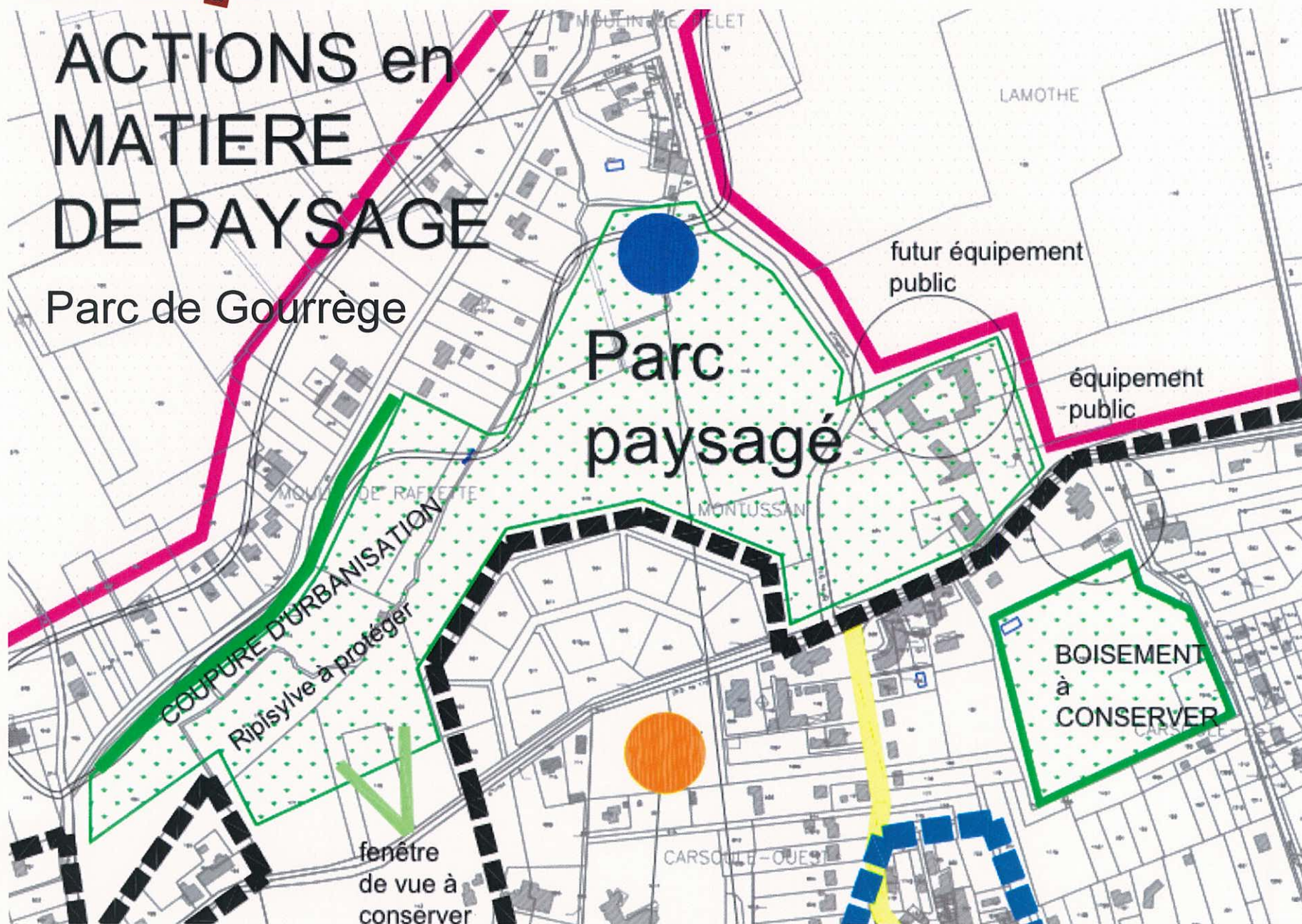
futur équipement  
public

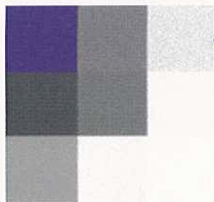
équipement  
public

COUPURE D'URBANISATION  
Ripisylve à protéger

BOISEMENT  
à  
CONSERVER

fenêtre  
de vue à  
conserver





## Les actions du document d'orientations d'aménagement



### UNE POLITIQUE D'IMPLANTATION D'ACTIVITÉS NOUVELLES

- **La Lagune :**

- **Le contexte :**

- *Le site borde à la fois la commune de Pompignac et la RN 89 dans sa section en voie rapide.*
    - *Sa superficie, aujourd'hui en vignes, est de l'ordre de 9 ha. Y sont également implantées une maison d'habitation en limite de Pompignac et une première entreprise le long de la RN 89.*
    - *Il est visible depuis la RN 89, mais son accès depuis l'échangeur de "Montussan centre" devra être amélioré.*

- **Les contraintes :**

- *Cet emplacement est grevé par **deux contraintes réglementaires** :*
    - *D'une part, le **fuseau d'études de 100 m** de part et d'autre de l'axe de la RN pour étude d'élargissement d'une voie supplémentaire (passage de 2X2 à 2X3). Dans ce fuseau, en l'attente d'études de définition plus précise du projet, toute demande de construction fait l'objet d'un "sursis à statuer" repoussant *sine die* toute opération.*
    - *D'autre part par l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, qui impose un **recul de 75 m** par rapport à l'axe de la RN pour toute construction nouvelle.*



## Les actions du document d'orientations d'aménagement



### UNE POLITIQUE D'IMPLANTATION D'ACTIVITÉS NOUVELLES

- **La Lagune :**

- **Le parti d'aménagement :**

- Les terrains mitoyens à la zone sur Pompignac sont et vont demeurer **espaces naturels** tels qu'inscrits au Schéma Directeur.
    - Le parti retenu est donc de réaliser un **espace naturel de transition** entre la limite communale et la première entreprise déjà implantée.
    - Cet espace sera matérialisé par **une voie de distribution en courbe** avec façades obligatoires au Sud de cette voie (vitrine lointaine puis de plus en plus proche au fur et à mesure que l'on entre dans Montussan en venant de Bordeaux).
    - Une telle organisation spatiale **permet de respecter à la fois les deux contraintes de recul**, le bâtiment existant se trouvant environ à 74 m de l'axe de la RN à la précision mesurée sur le cadastre. En tout état de cause il ne sera pas autorisé de bâtiment plus proche de la RN.

- **L'accès et la sécurité :**

- L'actuel échangeur de "Montussan centre" servira d'accès à la zone et l'entrée se fera face à la route qui y conduit par un **carrefour à aménager**.



## Les actions du document d'orientations d'aménagement



### UNE POLITIQUE D'IMPLANTATION D'ACTIVITÉS NOUVELLES

- **La Lagune :**

- **Distribution des parcelles :**

- *Exceptée la voie d'accès principale et son bouclage en courbe, liberté est laissée au futur aménageur de répartir la voirie secondaire pour s'adapter à la taille des entreprises intéressées par ce site.*

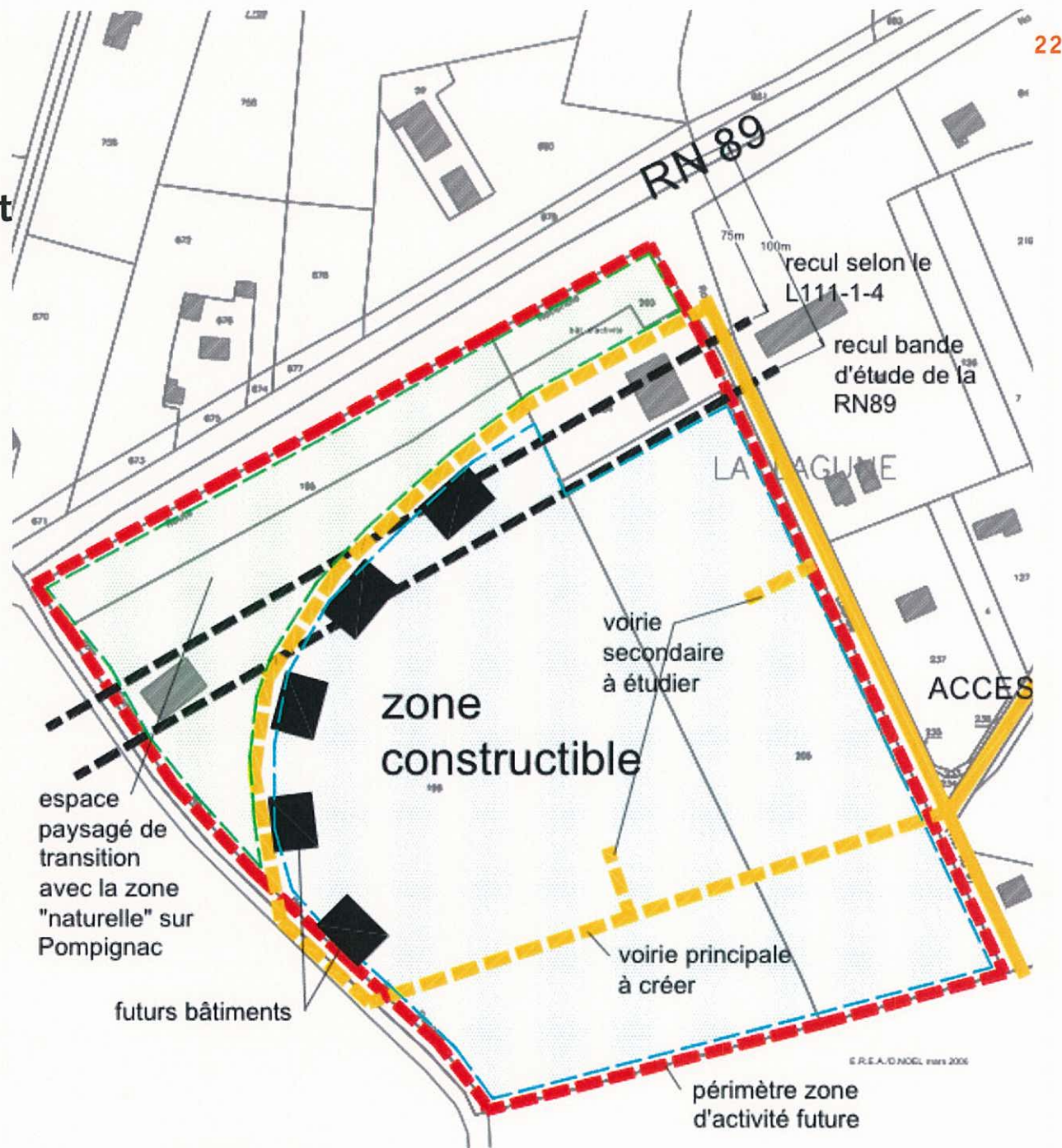
- **Traitement paysagé :**

- *L'espace libre prévu au Nord de la parcelle devra être traité simplement en pelouse. Les haies existantes seront conservées.*
    - *Par contre, un soin particulier sera exigé pour l'architecture des bâtiments en première ligne. Le cahier des charges du lotissement sera rédigé dans ce sens.*



## Proposition pour l'aménagement d'une zone d'activité site de La Lagune

(schéma de principe)





erea  
URBANISME TRANSPORT ENVIRONNEMENT

D. NOËL  
architecture & urbanisme

## Les actions du document d'orientations d'aménagement



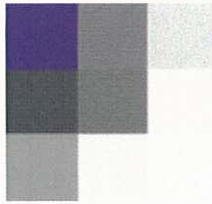
### UNE POLITIQUE D'IMPLANTATION D'ACTIVITÉS NOUVELLES

- **Taillefer :**

- **Le contexte :**

- Cette partie du territoire communal, situé au Sud de la RN 89, est perpendiculaire à la RN et longe la limite communale avec Beychac-et-Caillau. et Pompignac. Elle est dotée d'une vocation économique par le Schéma Directeur de l'Aire Métropolitaine Bordelaise.
- L'ensemble du site est aujourd'hui une zone rurale intéressante sur le plan paysager, formé d'un large vallon agrémenté d'un boisement remarquable sur sa limite Ouest. Il est occupé d'autre part par deux bâtiments de type agricole de belle facture.
- Il est peu planté à l'exception du périmètre des bâtiments et d'une haie qui longe la route d'accès depuis La Poste. Il fait face aux équipements sportifs existants et futurs de la commune (zone Ns dans le P.L.U.).
- Les terrains concernés sont aujourd'hui occupés par des prairies. Leur superficie est de l'ordre de 9 ha 50.





## Les actions du document d'orientations d'aménagement



### UNE POLITIQUE D'IMPLANTATION D'ACTIVITÉS NOUVELLES

- **Taillefer :**

- **Les contraintes :**

- *Le site est distribué, d'une part, au Nord par un chemin privé accédant à une des belles propriétés et, d'autre part, à l'Est par un chemin communal étroit qui longe la partie Sud du terrain concerné.*
    - *Il est donc indispensable de mettre au gabarit cette voie, au moins jusqu'à l'accès de la future, afin de la rendre apte à recevoir des poids lourds depuis la RN 89.*

- **Le parti d'aménagement :**

- *Le principal enjeu auxquels devra répondre l'aménagement du site sont la protection de sa qualité paysagère et les préoccupations de desserte et de sécurité routière. Dans ce but, tout projet respectera les grands principes ci-dessous.*
    - **La qualité paysagère**
      - **Principe 1** (à caractère obligatoire) : isoler par des coupures vertes les deux bâtiments existants en leur maintenant un environnement planté. Ces bâtiments seront conservés dans leur caractère architectural.
      - **Principe 2** (à caractère de compatibilité) : créer trois secteurs "constructibles" avec des vocations différenciées pour chacun respectant le caractère du site :
        - \* Le secteur 1 recevrait plutôt des services et des commerces.
        - \* Les secteurs 2 et 3 des activités artisanales ou industrielles.
      - **Principe 3** (à caractère de compatibilité) : afin de préserver au maximum l'aspect de la voie communale, une plantation d'alignement d'arbres à hautes tiges bordera celle-ci.





## Les actions du document d'orientations d'aménagement



### UNE POLITIQUE D'IMPLANTATION D'ACTIVITÉS NOUVELLES

- **Taillefer :**

- **Le parti d'aménagement :**

- **La desserte et la sécurité**

- Raccordement à la voirie existante :

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

- Distribution des parcelles :

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





## Proposition pour l'aménagement d'une zone d'activité site de Taillefer

(schéma de principe)

