

Communauté de communes du SUD GIRONDE

PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

LIVRE IV : OAP

4.3 OAP SECTORIELLE

4.3.2 OAP ECONOMIE

CACHET & VISAS :

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Communautaire approuvant la
procédure de M1



HABITAT



DÉPLACEMENTS



ÉCONOMIE



AGRICULTURE



ENVIRONNEMENT

Sommaire

Préambule.....3

Fargues.....6

Langon.....9

Le Pian-sur-Garonne.....12

Préchac.....19

St-Symphorien.....22

Toulenne.....25

Préambule

Qu'est-ce qu'une OAP sectorielle ?

Article R151-6 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent 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, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

Le contenu des « OAP sectorielles » est renforcé à l'article R.151-6 qui en précise les attendus en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère, d'insertion dans le cadre existant, notamment dans les zones d'extension de villes.

Il s'agit de mieux prendre en compte à la fois les zones urbanisées existantes, mais également les zones naturelles et agricoles en continuité desquelles s'inscrit le nouveau secteur d'aménagement. Les OAP doivent proposer des formes urbaines qui respectent les qualités des bourgs ou quartiers existants, et traiter les lisières entre les nouvelles constructions et le paysage qui l'entoure.

L'obligation de recourir aux OAP sectorielles en zone 1AU est également réaffirmée dans l'article R.151-20 qui la mentionne explicitement. Toute nouvelle zone ouverte à l'urbanisation devra donc comporter des OAP sectorielles.

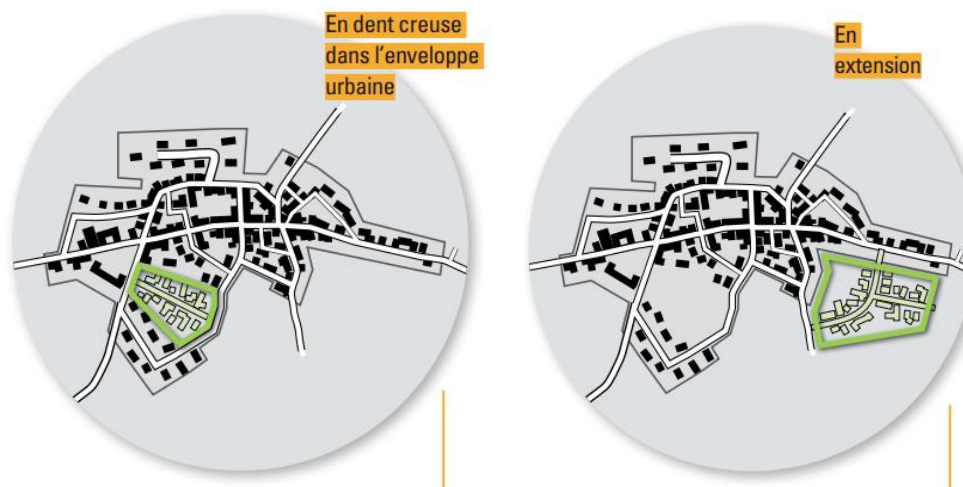
Les OAP sectorielles peuvent porter sur des secteurs de taille plus ou moins importantes. Le code de l'urbanisme ne fixe ni taille minimale, ni taille maximale. La délimitation extérieure du secteur peut être définie à la parcelle. À l'intérieur de l'OAP, les orientations gagnent à ne pas être délimitées à la parcelle pour conserver leur vocation de principes d'aménagement.

Les OAP ne comportent pas uniquement des orientations, elles sont également la pièce privilégiée du PLUi pour afficher un volet programmatique

Les OAP peuvent par exemple :

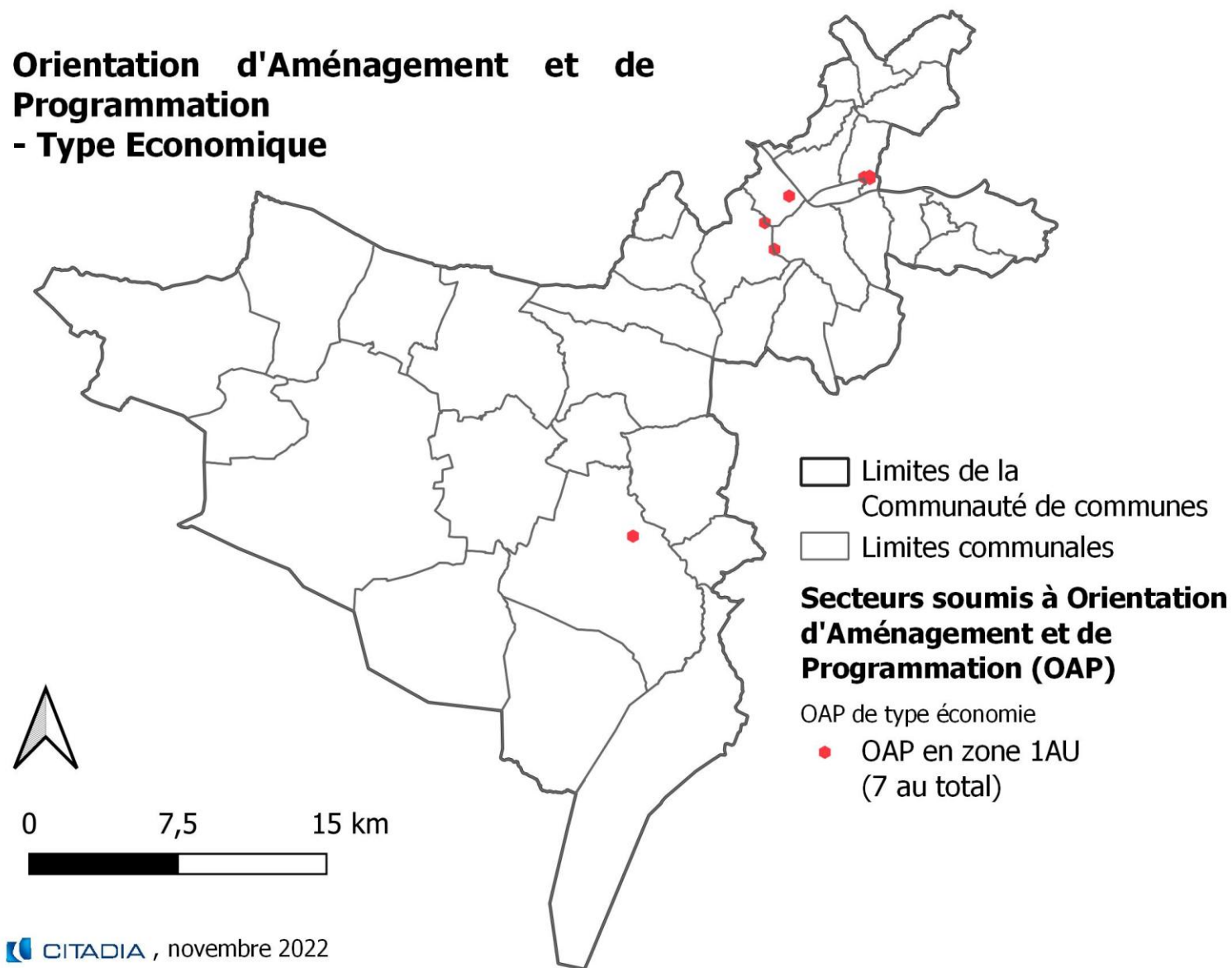
- Fixer les modalités d'ouverture à l'urbanisation
- Fixer une densité minimale à respecter
- Indiquer un nombre minimal de logements à réaliser
- Préciser la hauteur des constructions
- ...

Sur le territoire du Sud-Gironde, des OAP sectorielles sont identifiées en zone U sur des secteurs stratégiques au sein de l'enveloppe urbaine ainsi qu'en zone 1AU en extension de l'urbanisation.



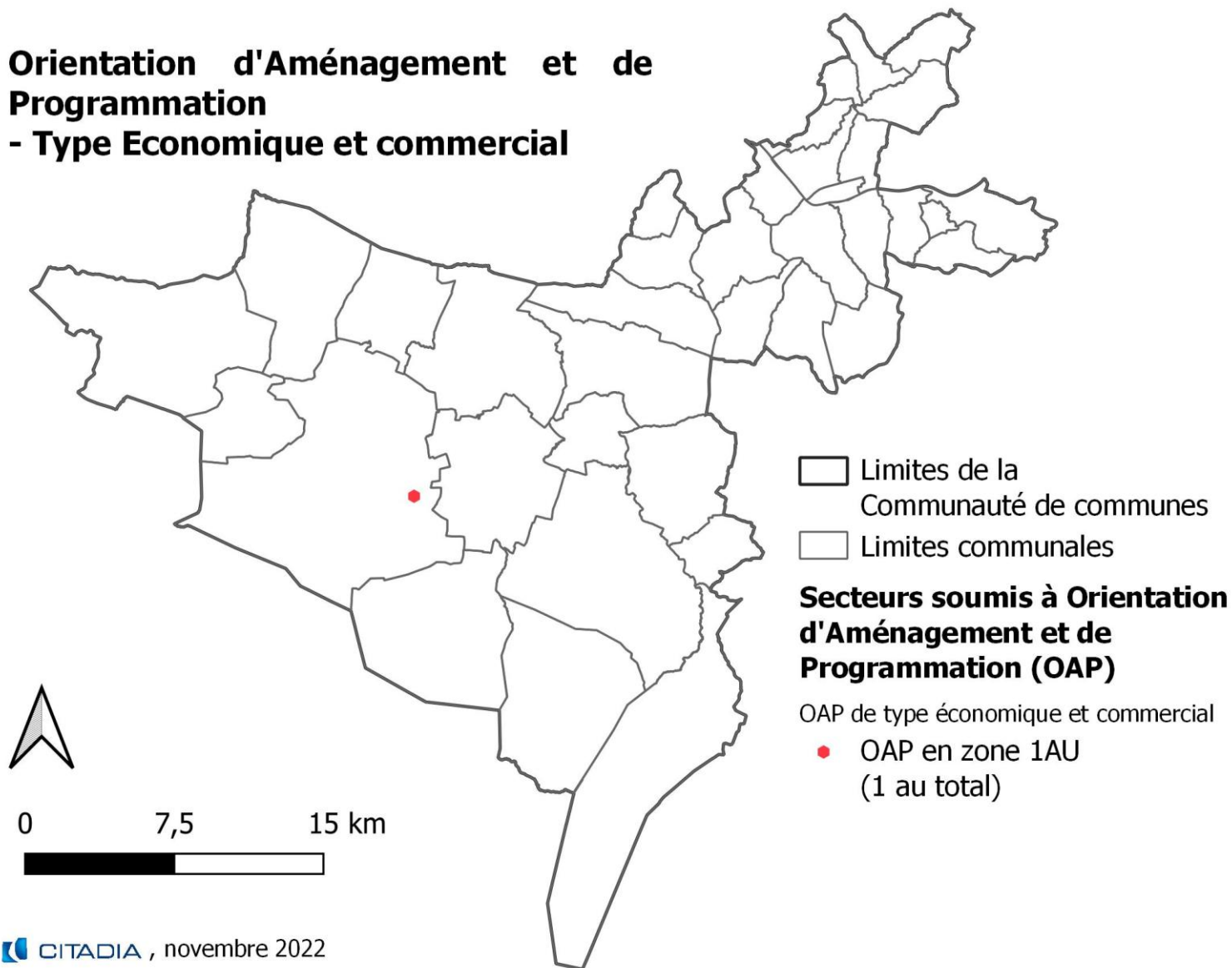
Préambule

Orientation d'Aménagement et de Programmation - Type Economique



Préambule

Orientation d'Aménagement et de Programmation - Type Economique et commercial



CITADIA , novembre 2022

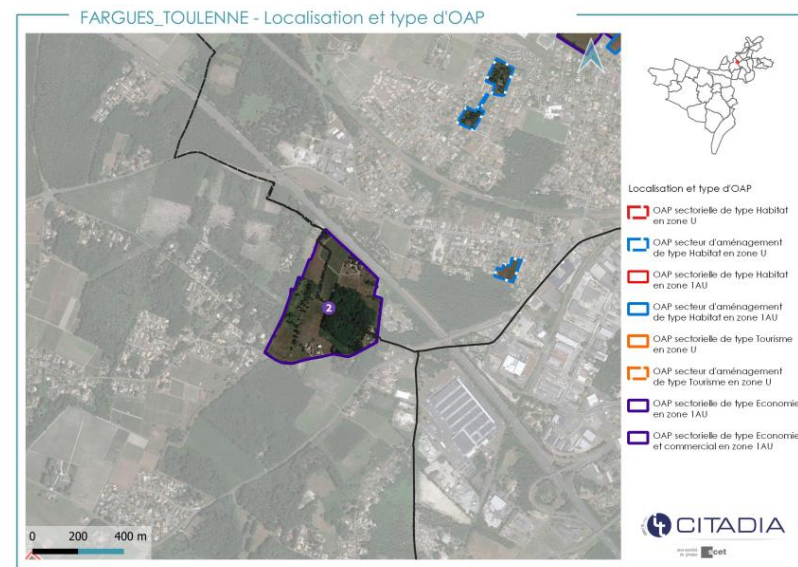
Commune de Fargues

Communes de Fargues et Toulenne / Secteur 2

Éléments clés de l'OAP

1/ Echancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de la zone est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble Cette opération pourra être réalisée en une ou plusieurs phases
3/ Surface OAP	18,04 ha
4/ Traitement des espaces partagés	De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet. Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie et l'insertion paysagère.
5/ Forme urbaine et aspect des constructions	L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais. Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics
6/ Desserte et mobilité	Plusieurs accès devront être aménagées depuis la route de Sèves, permettant de desservir les futurs lots. Cette dernière devra être requalifiée afin de permettre le passage de poids-lourds.
7/ Condition d'aménagement	Un espace naturel en cœur d'OAP devra être préservé. Les lots d'activités devront être arborés et les entrées des lots devront bénéficier d'un aménagement qualitatif à dominante végétale. Un traitement végétal (haies, arbres...) devra permettre de limiter la visibilité des constructions et aménagements depuis l'autoroute.

Localisation



Description du site:

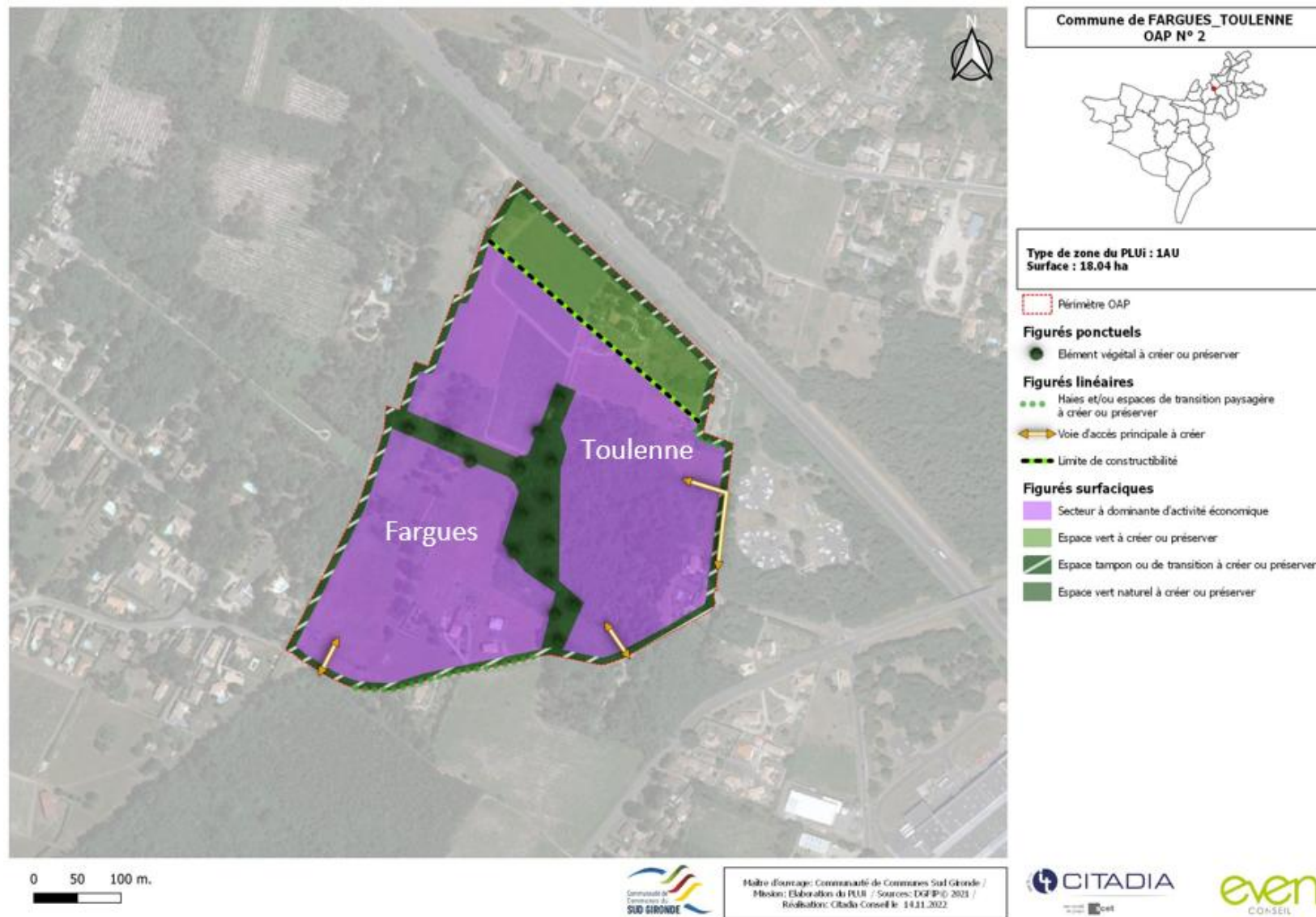
Ce secteur se situe sur les communes de Fargues et Toulenne en cœur du pôle urbain de Langan à proximité immédiate de la sortie d'Autoroute.

Il est également proche d'importantes zones économiques de la commune de Langan.

Son choix s'explique enfin par des contraintes environnementales et agricoles relativement limitées.

Communes de Fargues et Toulenne / Secteur 2

Schéma d'aménagement



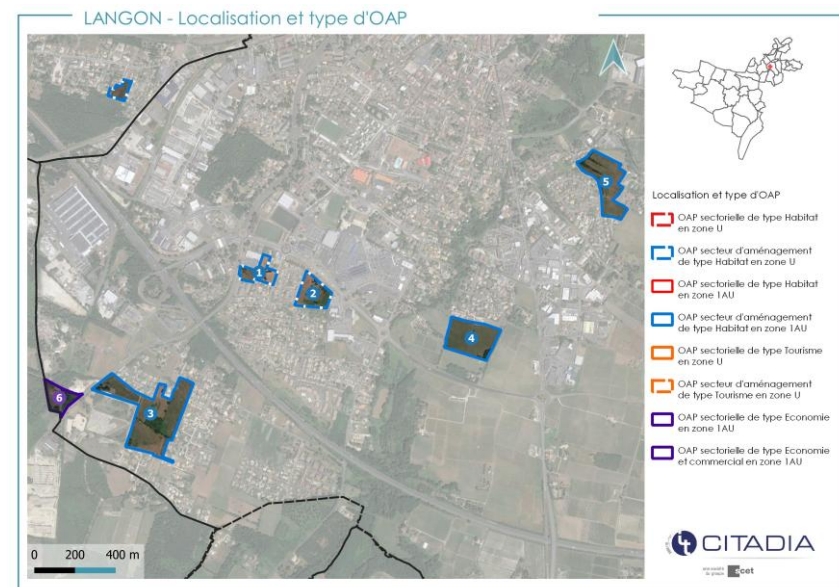
Commune de Langon

Commune de Langon / Secteur 6

Éléments clés de l'OAP

1/ Echancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de la zone est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble Cette opération pourra être réalisée en une ou plusieurs phases
3/ Surface OAP	1,54 ha
4/ Traitement des espaces partagés	De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet. Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie et l'insertion paysagère.
5/ Forme urbaine et aspect des constructions	L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais. Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.
6/ Desserte et mobilité	Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. La voirie devra être à double sens.
7/ Condition d'aménagement	Le site fait l'objet d'une réflexion d'aménagement et prend en compte la requalification de la voirie existante pour assurer une meilleure desserte du site. L'aménagement du site devra prendre en compte le risque incendie et prévoir des espaces tampons avec le milieu boisé afin de limiter le risque de propagation du feu.

Localisation



Description du site:

Le secteur est à vocation économique, il accueillera l'entreprise Gironde Travaux qui souhaite déplacer son activité sur ce site. Le secteur accueillera des hangars sur la partie à l'Ouest de la voie et des bureaux avec du stationnement sur la partie Est, un projet d'aménagement a déjà été réfléchi.

Commune de Langon / Secteur 6

Schéma d'aménagement



Commune de LANGON
OAP N° 6



Type de zone du PLUi : 1AU
Surface : 1.54 ha

Périmètre OAP

Figurés ponctuels

Carrefour à aménager

Figurés linéaires

Voie d'accès principale à créer

Voie de desserte à créer

Figurés surfaciques

Secteur à dominante d'activité économique

Espace vert à créer ou préserver

Recul inconstructible prévention feux de forêt (12m)

Enjeux écologiques forts identifiés sur le site de projet.

Une opération d'aménagement d'ensemble implique la réalisation d'une étude d'impact sur le secteur

0 50 100 m.



Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Sud Gironde /
Mission: Elaboration du PLUi / Sources: DGFIP © 2021 /
Réalisation: Citadia Conseil le 14.11.2022



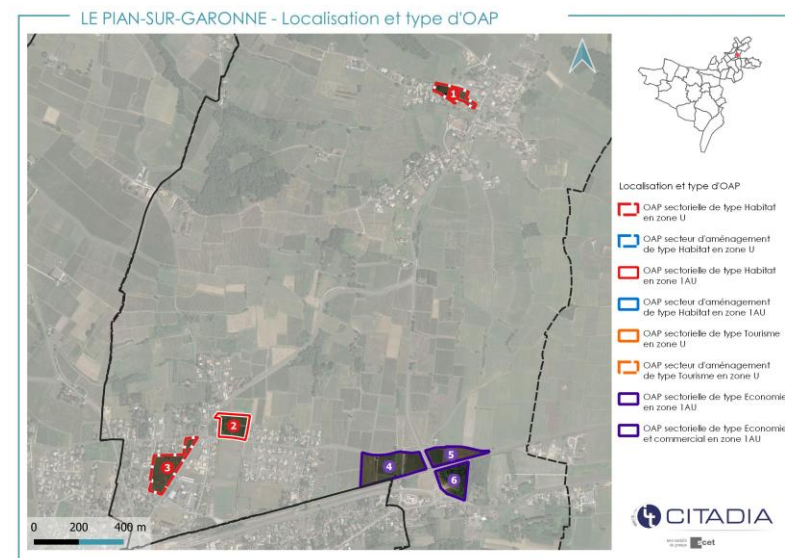
Commune du Pian-sur-Garonne

Commune du Pian-sur-Garonne / Secteur 4

Éléments clés de l'OAP

1/ Echancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de la zone est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble Cette opération pourra être réalisée en une ou plusieurs phases
3/ Surface OAP	3,09 ha
4/ Traitement des espaces partagés	- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet. - Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie et l'insertion paysagère.
5/ Forme urbaine et aspect des constructions	L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais. Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.
6/ Desserte et mobilité	Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. La voirie devra être à double sens. Des liaisons douces sécurisées vers les zones urbaines alentours devront être créées. Le carrefour projeté entre la RD672 et le chemin des sables devra faire l'objet d'une sécurisation dans le cadre de l'aménagement.
7/ Condition d'aménagement	L'aménagement du site devra garantir une insertion paysagère qualitative des futures constructions et prendre en compte des espaces tampons avec l'activité agricole/viticole située à proximité

Localisation

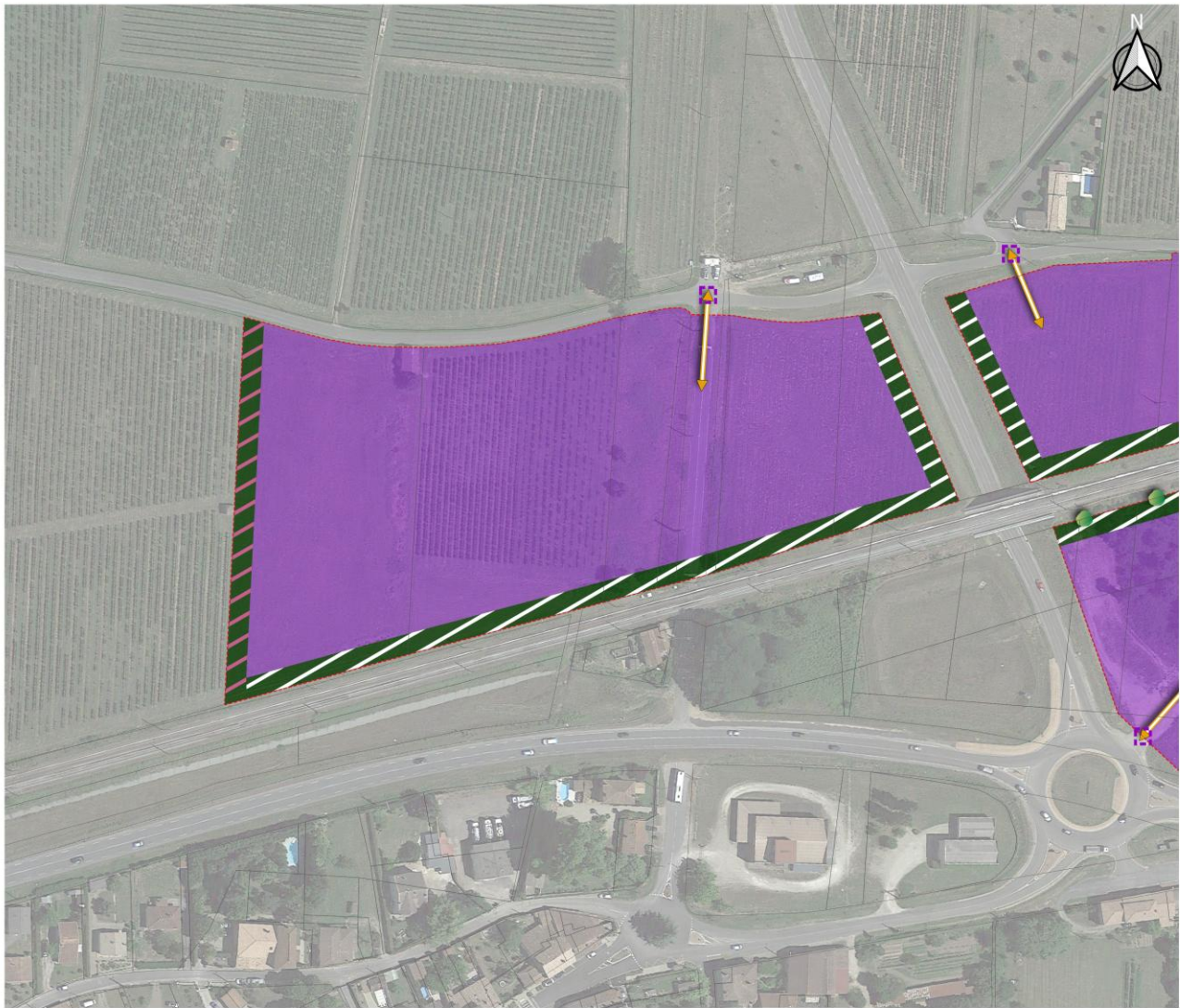


Description du site:

Le secteur est à vocation économique, il accueillera des bâtis destinés à des activités économiques mixtes. Cette zone se destine principalement à des activités en lien avec l'artisanat (entrepôt, bureau, services rattachés).

Commune du Pian-sur-Garonne / Secteur 4

Schéma d'aménagement



Commune de LE PIAN-SUR-GARONNE
OAP N° 4



Type de zone du PLUi : 1AU
Surface : 3.09 ha

- Périmètre OAP
- Figurés ponctuels**
- Carrefour à aménager
 - Élément végétal à créer ou préserver
- Figurés linéaires**
- Voie d'accès principale à créer
- Figurés surfaciques**
- Secteur à dominante d'activité économique
 - Espace tampon ou de transition à créer ou préserver
 - Espace de transition végétal avec un secteur AOC (10m) à créer ou préserver

0 50 100 m.



Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Sud Gironde /
Mission: Modification n°1 du PLUi / Sources: DGFIP© 2023, INAO
Réalisation: Citadia Conseil le 10.06.2024

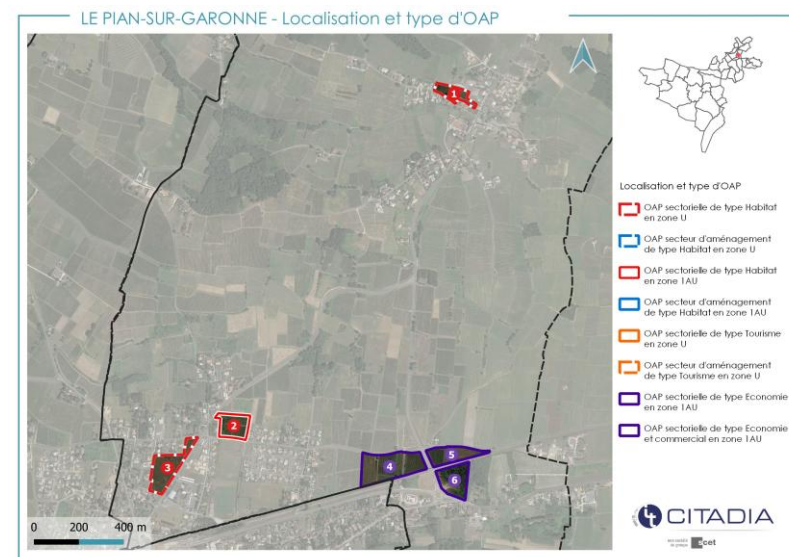


Commune du Pian-sur-Garonne / Secteur 5

Éléments clés de l'OAP

1/ Echancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de la zone est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble Cette opération pourra être réalisée en une ou plusieurs phases
3/ Surface OAP	1,43 ha
4/ Traitement des espaces partagés	- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet. - Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie et l'insertion paysagère.
5/ Forme urbaine et aspect des constructions	L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais. Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.
6/ Desserte et mobilité	Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. La voirie devra être à double sens. Des liaisons douces sécurisées vers les zones urbaines alentours devront être créées. Le carrefour projeté entre la RD672 et le chemin des sables devra faire l'objet d'une sécurisation dans le cadre de l'aménagement.
7/ Condition d'aménagement	L'aménagement du site devra garantir une insertion paysagère qualitative des futures constructions et prendre en compte des espaces tampons avec l'activité agricole/viticole située à proximité

Localisation

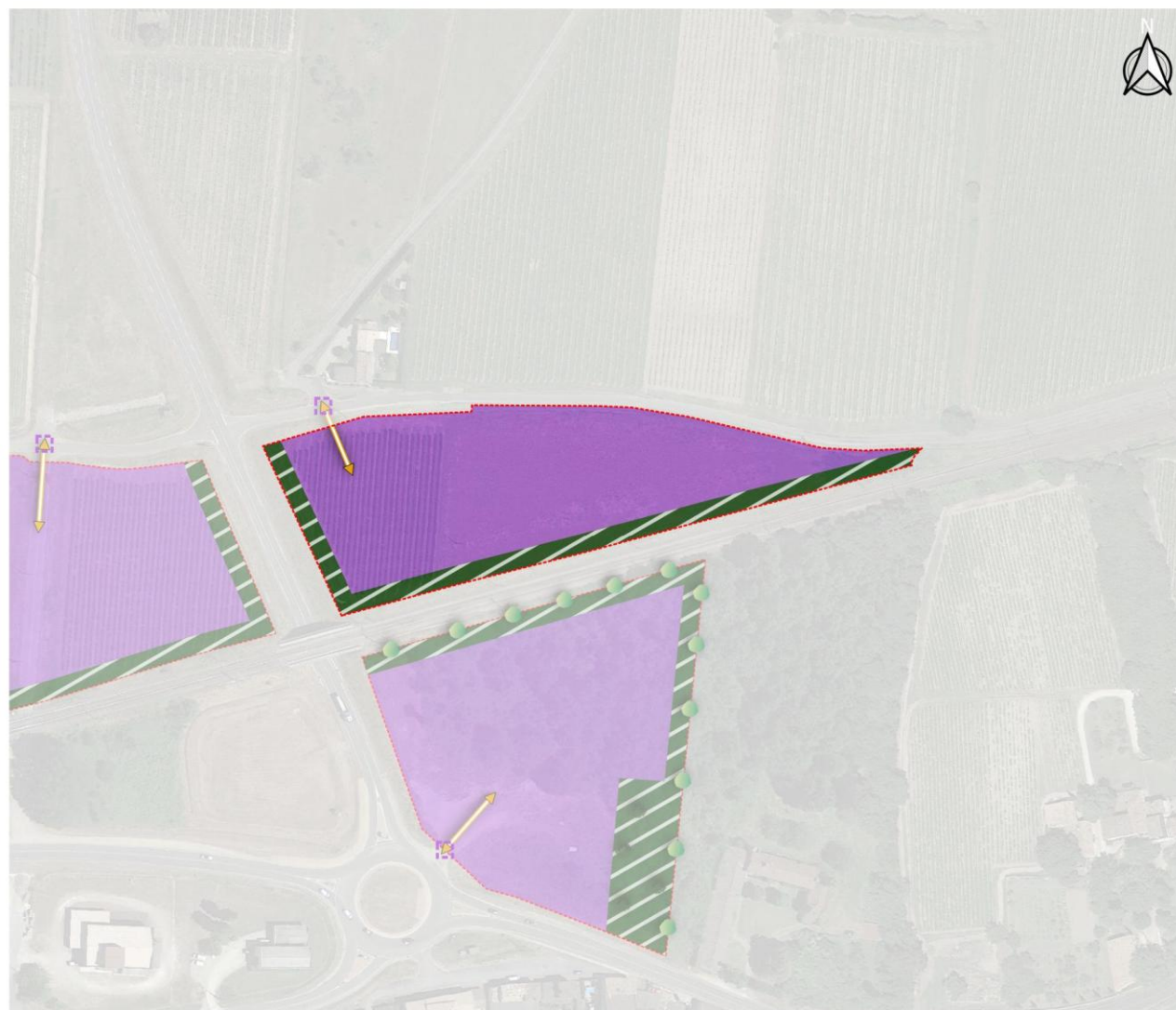


Description du site:

Le secteur est à vocation économique, il accueillera des bâtis destinés à des activités économiques mixtes. Cette zone se destine principalement à des activités en lien avec l'artisanat (entrepôt, bureau, services rattachés).

Commune du Pian-sur-Garonne / Secteur 5

Schéma d'aménagement



Commune de LE PIAN-SUR-GARONNE
OAP N° 5



Type de zone du PLUi : 1AU
Surface : 1.43 ha

Périètre OAP

Figurés ponctuels

Carrefour à aménager

Figurés linéaires

Voie d'accès principale à créer

Figurés surfaciques

Secteur à dominante d'activité économique

Espace tampon ou de transition à créer ou préserver

0 50 100 m.



Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Sud Gironde /
Mission: Elaboration du PLUi / Sources: DGFIP© 2021 /
Réalisation: Citadia Conseil le 14.11.2022

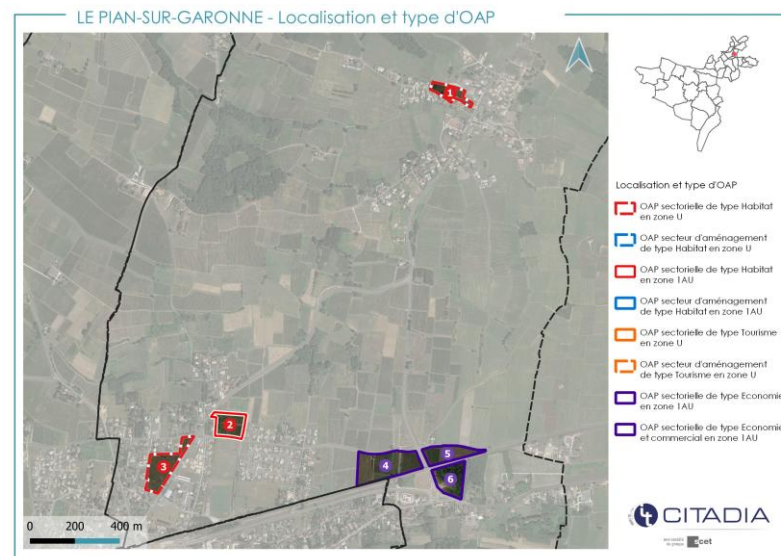


Commune du Pian-sur-Garonne / Secteur 6

Éléments clés de l'OAP

1/ Echancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de la zone est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble Cette opération pourra être réalisée en une ou plusieurs phases
3/ Surface OAP	1,63 ha
4/ Traitement des espaces partagés	- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet. - Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie et l'insertion paysagère.
5/ Forme urbaine et aspect des constructions	L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais. Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.
6/ Desserte et mobilité	Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. La voirie devra être à double sens. Des liaisons douces sécurisées vers les zones urbaines alentours devront être créées. Le carrefour giratoire entre la RD672 la RD1113 n'est pas prévu pour une activité régulière et devra faire l'objet d'un redimensionnement dans le cadre de l'aménagement. Une sécurisation de l'accès devra également être étudiée.
7/ Condition d'aménagement	L'aménagement du site devra garantir une insertion paysagère qualitative des futures constructions notamment au contact du domaine de Bellecroix. Un maximum d'arbre sera conservé et des espaces tampons seront aménagés.

Localisation



Description du site:

Le secteur est à vocation économique, il accueillera des bâtis destinés à des activités économiques mixtes. Cette zone se destine principalement à des activités en lien avec l'artisanat (entrepôt, bureau, services rattachés).

Commune du Pian-sur-Garonne / Secteur 6

Schéma d'aménagement



Commune de LE PIAN-SUR-GARONNE
OAP N° 6



Type de zone du PLUi : 1AU
Surface : 1.63 ha

Périmètre OAP

Figurés ponctuels

Carrefour à aménager

Élément végétal à créer ou préserver

Élément végétal à créer ou préserver

Figurés linéaires

Voie d'accès principale à créer

Figurés surfaciques

Secteur à dominante d'activité économique

Espace tampon ou de transition à créer ou préserver

0 50 100 m.



Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Sud Gironde /
Mission: Elaboration du PLUi / Sources: DGFIP© 2021 /
Réalisation: Citadia Conseil le 14.11.2022



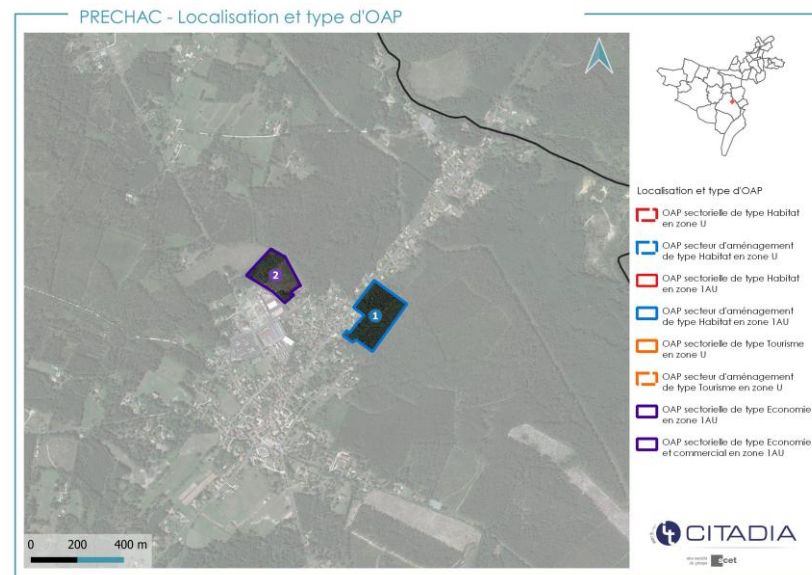
Commune de Préchac

Commune de Préchac / Secteur 2

Éléments clés de l'OAP

1/ Echancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de la zone est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble Cette opération pourra être réalisée en une ou plusieurs phases
3/ Surface OAP	2,73 ha
4/ Traitement des espaces partagés	- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet. - Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie et l'insertion paysagère.
5/ Forme urbaine et aspect des constructions	L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais. Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.
6/ Desserte et mobilité	Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. La voirie devra être à double sens.
7/ Condition d'aménagement	L'aménagement du site devra prendre en compte le risque incendie et prévoir des espaces tampons avec le milieu boisé afin de limiter le risque de propagation du feu. Une réflexion sur l'insertion paysagère des futures constructions est également à mener.

Localisation



Description du site:

Le secteur est à vocation économique, il accueillera des bâtis destinés à des activités économiques mixtes. Ce secteur correspond à un projet d'extension de l'entreprise située à proximité.

Commune de Préchac / Secteur 2

Schéma d'aménagement



0 50 100 m.



Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Sud Gironde /
Mission: Elaboration du PLUI / Sources: DGFIP© 2021 /
Réalisation: Citadia Conseil le 14.11.2022



Commune de PRECHAC
OAP N° 2



Type de zone du PLUI : 1AU
Surface : 2.73 ha

Périmètre OAP

Figurés ponctuels

● Élément végétal à créer ou préserver

Figurés linéaires

➡ Voie d'accès principale à créer

Figurés surfaciques

■ Secteur à dominante d'activité économique

■ Espace tampon ou de transition à créer ou préserver

■ Recul inconstructible prévention feux de forêt (12m)

Commune de St-Symphorien

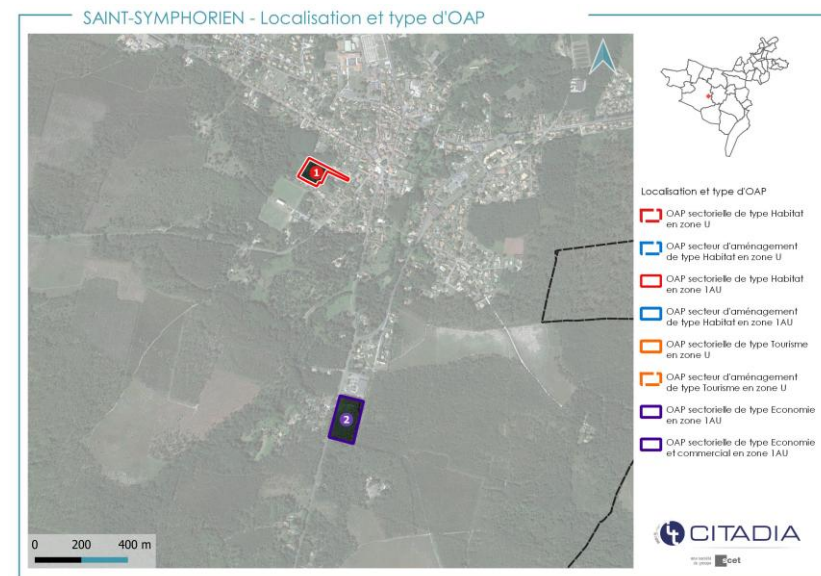


Commune de St-Symphorien / Secteur 2

Éléments clés de l'OAP

1/ Echancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de la zone est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble Cette opération pourra être réalisée en une ou plusieurs phases
3/ Surface OAP	1,98 ha
4/ Traitement des espaces partagés	- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet. - Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie et l'insertion paysagère.
5/ Forme urbaine et aspect des constructions	L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais. Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.
6/ Desserte et mobilité	Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. La voirie devra être à double sens. Le carrefour avec la RD220 devra être aménagé afin d'assurer la sécurité et la visibilité pour tous les usagers. Des liaisons douces sécurisées vers les zones urbaines alentours devront être créées.
7/ Condition d'aménagement	L'aménagement du site devra prendre en compte le risque incendie et prévoir des espaces tampons avec le milieu boisé afin de limiter le risque de propagation du feu. Une réflexion sur l'insertion paysagère des futures constructions est également à mener.

Localisation



Description du site:

Le secteur est à vocation économique, il accueillera des bâtis destinés à des activités économiques mixtes. La zone située en continuité du supermarché « Intermarché » accueillera une structure de bricolage de type « Brico Marché »

Commune de Saint-Symphorien / Secteur 2

Schéma d'aménagement



Commune de SAINT-SYMPHORIEN
OAP N° 2



Type de zone du PLUi : 1AU
Surface : 1.98 ha

 Périimètre OAP

Figurés ponctuels

 Élément végétal à créer ou préserver

Figurés linéaires

 Haies et/ou espaces de transition paysagère à créer ou préserver

 Voie d'accès principale à créer

Figurés surfaciques

 Secteur à dominante d'activité économique

 Recul inconstructible prévention feux de forêt (12m)

0 50 100 m.



Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Sud Gironde /
Mission: Elaboration du PLUi / Sources: DGFIP © 2021 /
Réalisation: Citadia Conseil le 14.11.2022



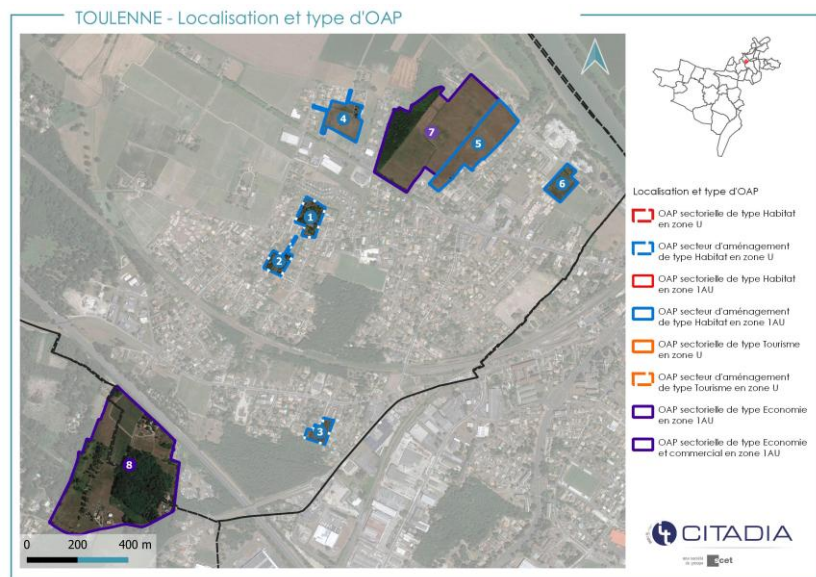
Commune de Toulenne

Commune de Toulenne / Secteur 7

Éléments clés de l'OAP

1/ Echancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de la zone est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble Cette opération pourra être réalisée en une ou plusieurs phases
3/ Surface OAP	11,11 ha
4/ Traitement des espaces partagés	- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet. - Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie et l'insertion paysagère.
5/ Forme urbaine et aspect des constructions	L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais. Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.
6/ Desserte et mobilité	Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. La voirie devra être à double sens. Des liaisons douces sécurisées vers les zones urbaines alentours devront être créées.
7/ Condition d'aménagement	L'aménagement devra intégrer un espace naturel tampon afin de garantir la transition avec l'espace résidentiel à l'Est. Une réflexion sur l'insertion paysagère des futures constructions est également à mener.

Localisation

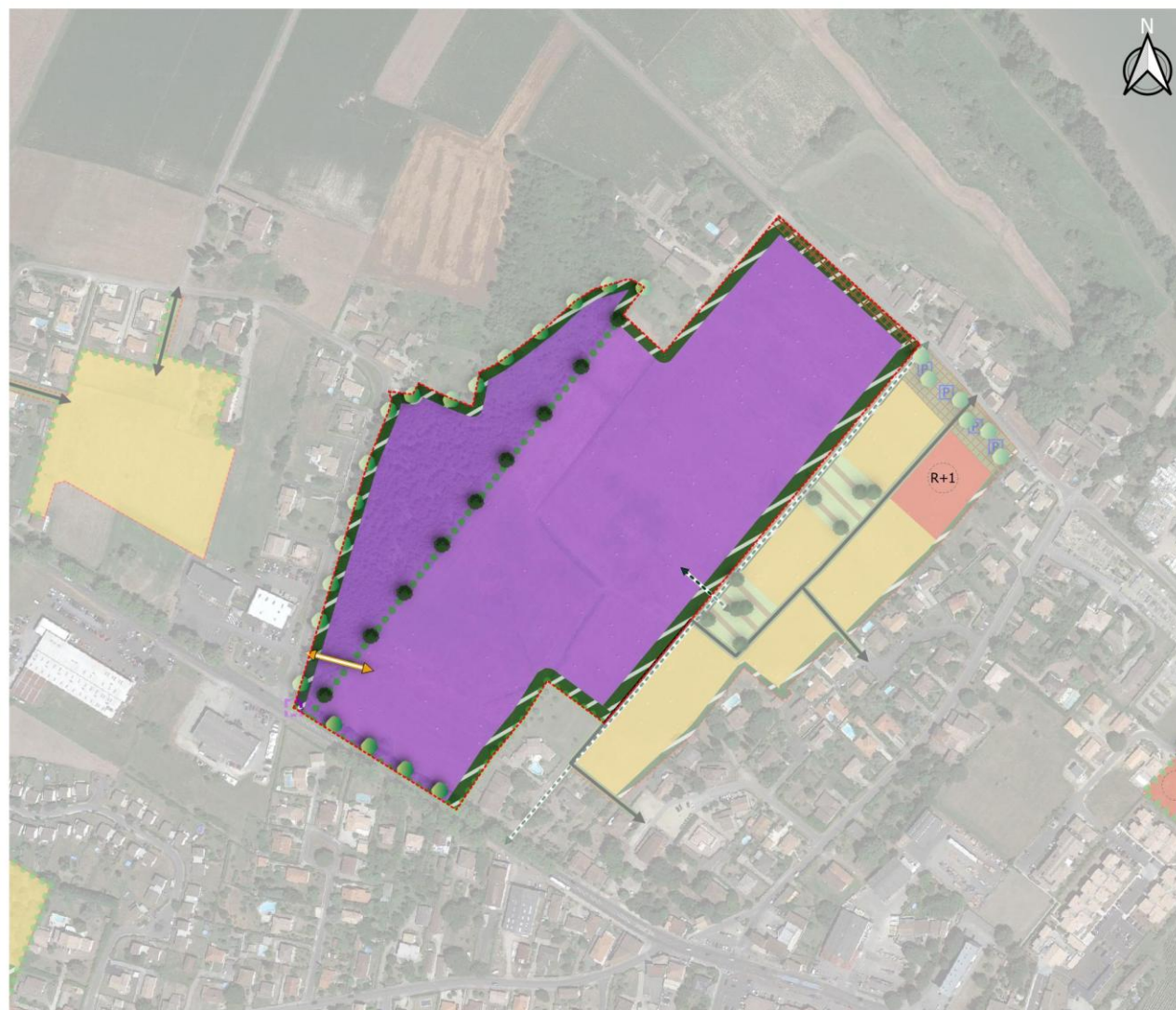


Description du site:

Le secteur est à vocation économique, il accueillera des bâtis destinés à des activités économiques mixtes.

Commune de Toulenn / Secteur 7

Schéma d'aménagement



0 50 100 m.



Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Sud Gironde /
Mission: Elaboration du PLUI / Sources: DGFIP© 2021 /
Réalisation: Citadia Conseil le 15.11.2022



Commune de TOULENNE
OAP N° 7



Type de zone du PLUI : 1AU
Surface : 11.11 ha

Périmètre OAP

Figurés ponctuels

Carrefour à aménager

● Élément végétal à créer ou préserver

● Élément végétal à créer ou préserver

Figurés linéaires

● Haies et/ou espaces de transition paysagère
à créer ou préserver

→ Voie d'accès principale à créer

←---→ Liaison douce à créer

Figurés surfaciques

■ Secteur à dominante d'activité économique

■ Espace vert à créer ou préserver

■ Espace tampon ou de transition à créer ou préserver

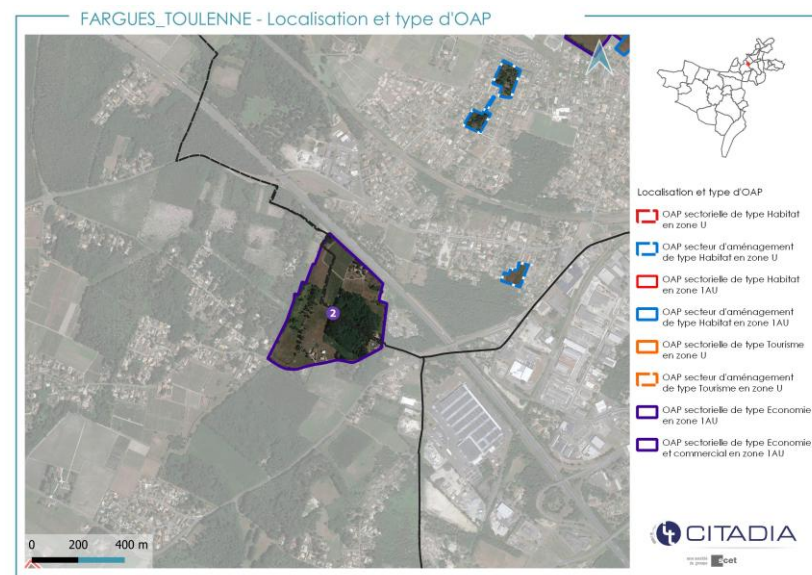
■ Emplacements réservés

Commune de Toulenne et Fargues / Secteur 8

Éléments clés de l'OAP

1/ Echancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de la zone est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble Cette opération pourra être réalisée en une ou plusieurs phases
3/ Surface OAP	18,04 ha
4/ Traitement des espaces partagés	- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet. - Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie et l'insertion paysagère.
5/ Forme urbaine et aspect des constructions	L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais. Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics
6/ Desserte et mobilité	Plusieurs accès devront être aménagées depuis la route de Sèves, permettant de desservir les futurs lots. Cette dernière devra être requalifiée afin de permettre le passage de poids-lourds. Des liaisons douces sécurisées vers les zones urbaines alentours devront être créées.
7/ Condition d'aménagement	Un espace naturel en cœur d'OAP devra être préservé. Les lots d'activités devront être arborés et les entrées des lots devront bénéficier d'un aménagement qualitatif à dominante végétale. Un traitement végétal (haies, arbres...) devra permettre de limiter la visibilité des constructions et aménagements depuis l'autoroute.

Localisation



Description du site:

Le secteur est à vocation économique, il accueillera des bâtis destinés à des activités économiques mixtes.

Communes de Toulenne et Fargues / Secteur 8

Schéma d'aménagement



Commune de FARGUES_TOULENNE
OAP N° 2



Type de zone du PLUi : 1AU
Surface : 18.04 ha

Périmètre OAP

Figurés ponctuels

● Élément végétal à créer ou préserver

Figurés linéaires

... Haies et/ou espaces de transition paysagère à créer ou préserver

→ Voie d'accès principale à créer

--- Limite de constructibilité

Figurés surfaciques

■ Secteur à dominante d'activité économique

■ Espace vert à créer ou préserver

■ Espace tampon ou de transition à créer ou préserver

■ Espace vert naturel à créer ou préserver

0 50 100 m.



Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Sud Gironde /
Mission: Elaboration du PLUi / Sources: DGFIP© 2021 /
Réalisation: Citadia Conseil le 14.11.2022

