



Communauté de communes du **SUD GIRONDE**

PLÜ

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

LIVRE IV : OAP

4.2 OAP DE SECTEUR D'AMÉNAGEMENT

4.2.1 OAP HABITAT

CACHET & VISAS :

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Communautaire approuvant la
procédure de RA1 et de RA3



HABITAT



DÉPLACEMENTS



ÉCONOMIE



AGRICULTURE



ENVIRONNEMENT

Sommaire

Préambule.....	3
Langon.....	5
Préchac.....	43
Toulence.....	51

Préambule

Qu'est-ce qu'une OAP de secteur d'aménagement ?

Article R151-8 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

Les modalités de recours aux OAP des secteurs d'aménagement définies à l'article R.151-8 ouvrent la possibilité, en zones U et AU, de concevoir des OAP qui s'appliquent seules, en l'absence de dispositions réglementaires dans le secteur. Cette possibilité est confortée par le caractère facultatif de l'ensemble des articles du règlement, mais elle s'accompagne de conditions :

- les dispositions édictées doivent répondre aux objectifs du PADD ;
- elles doivent porter au minimum sur les objectifs listés à l'article R.151-8 ;
- elles doivent comporter un schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Les orientations d'aménagement et de programmation couvrant des secteurs sans règlement doivent répondre à un double enjeu :

- Permettre une instruction des demandes d'urbanisme dans un rapport de compatibilité avec leurs dispositions.

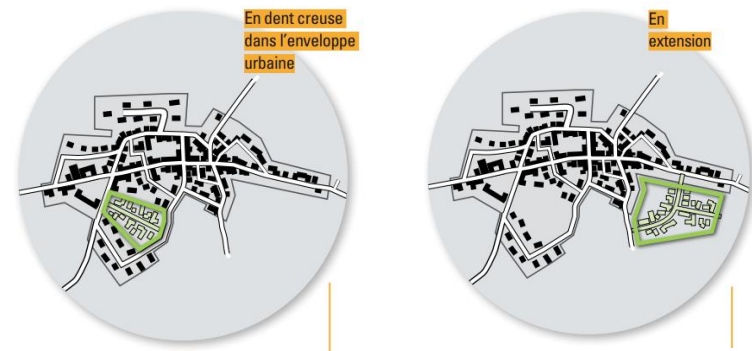
Contrairement au règlement qui s'applique dans un rapport de conformité, le rapport de compatibilité aux OAP s'accompagne d'une tolérance mineure dans l'application des dispositions fixées si celles-ci sont exprimées de manière quantitatives. L'expression des orientations sera le plus souvent qualitative, pour s'attacher aux résultats à atteindre en laissant une marge d'adaptation quant aux formes et aux moyens pour y parvenir.

- Permettre la stabilité du plan local d'urbanisme face à la temporalité des projets.

Les OAP des secteurs d'aménagement donnent un cadre d'élaboration et d'instruction plus souple que le règlement qui, pour des secteurs nouvellement ouverts à l'urbanisation, ne permet pas toujours d'anticiper les adaptations programmatiques et formelles parfois nécessaires.

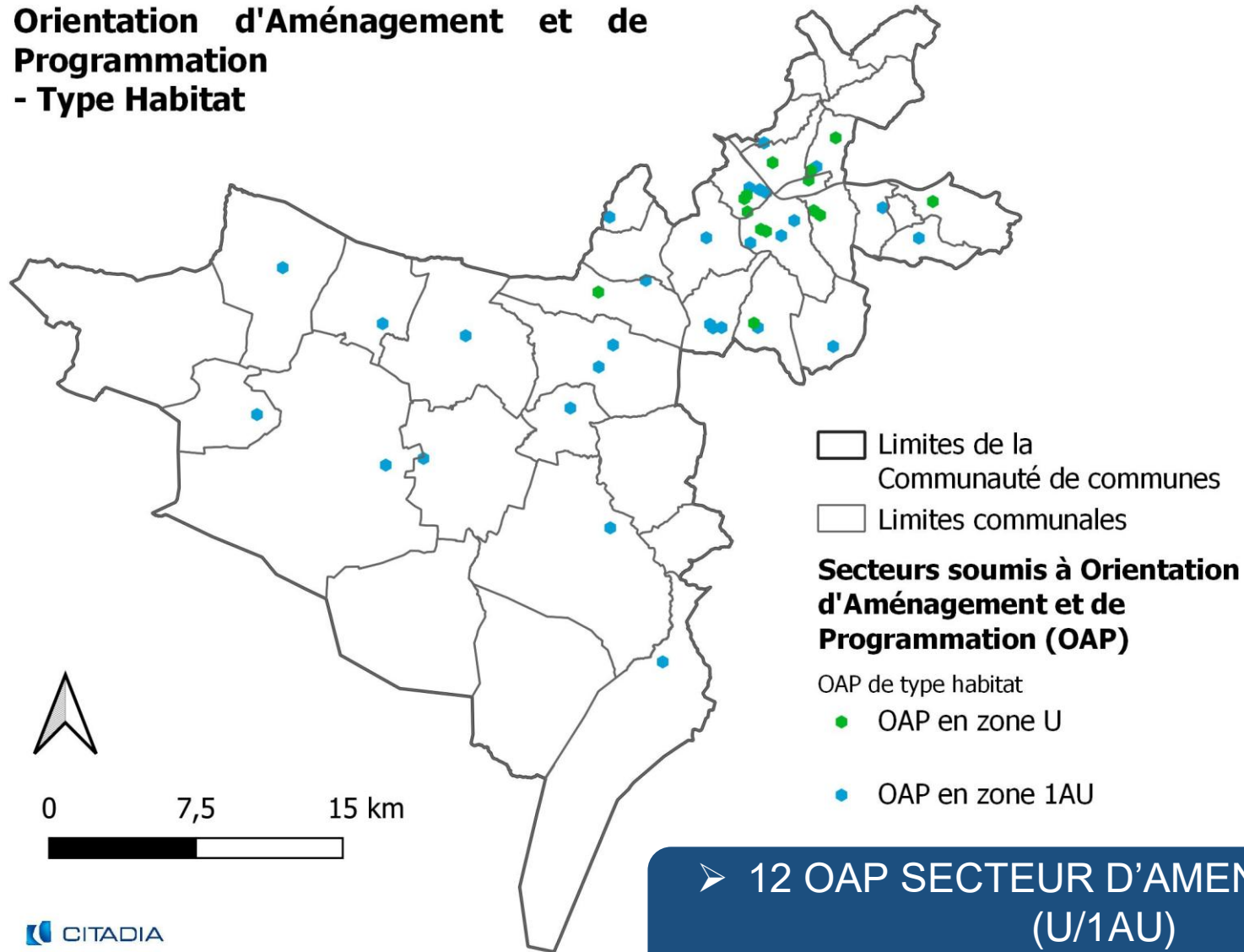
Le texte et/ou le schéma d'aménagement devront cependant traiter des 6 thèmes obligatoires listés à l'article R. 151-8 et cités précédemment.

Sur le territoire du Sud-Gironde, des OAP de secteur d'aménagement 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 Habitat



- 12 OAP SECTEUR D'AMENAGEMENT (U/1AU)
- 31 OAP SECTORIELLES (U/1AU) à retrouver au livre 4.3.1

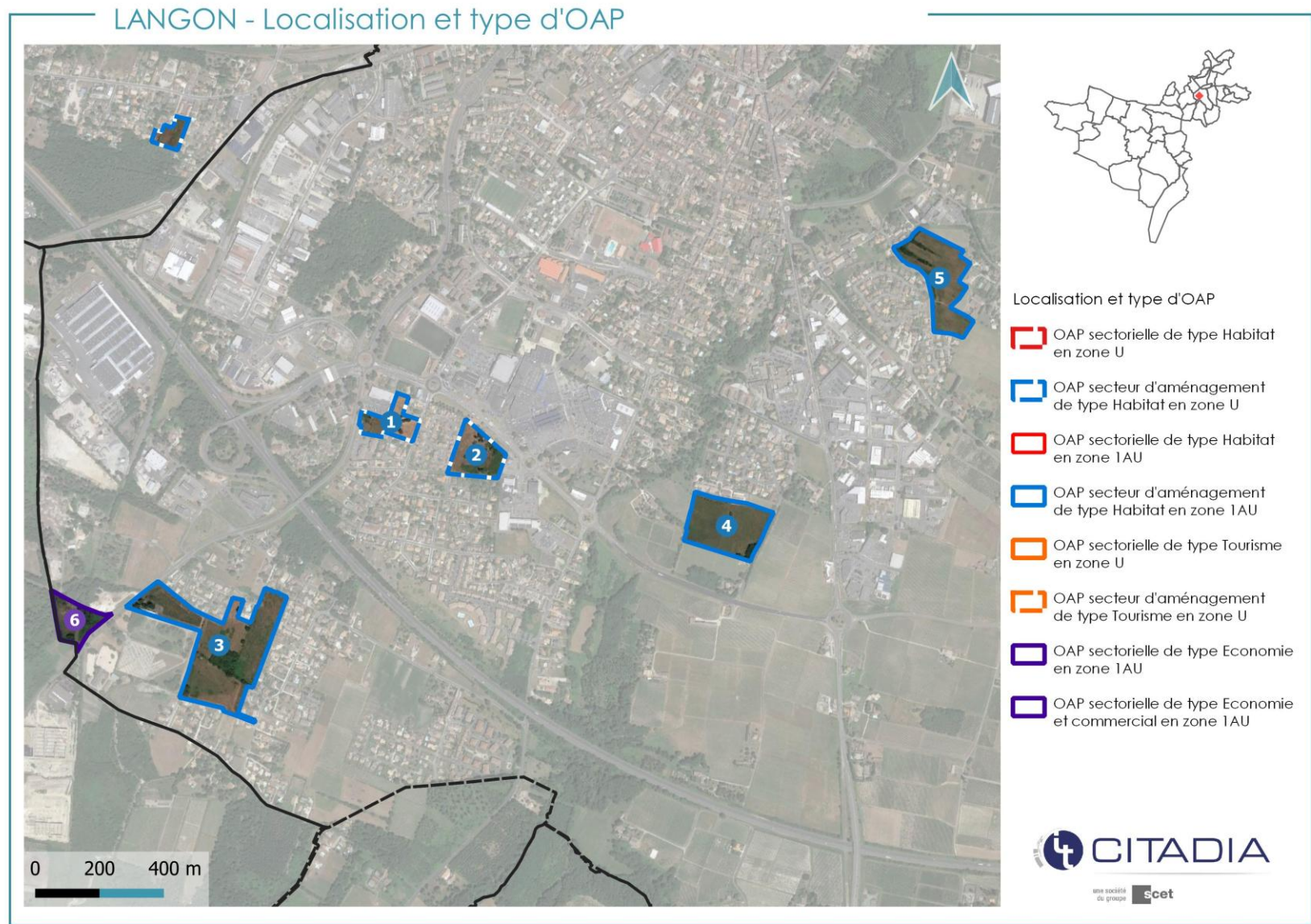
Communauté de communes du SUD GIRONDE

PLÜI

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Commune de Langon

1/ Situation des secteurs d'OAP à l'échelle de la commune



2/ Schéma d'aménagement



0 50 100 m.



Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Sud Gironde /
Mission: Elaboration du PLUI / Sources: DGFIP © 2021, INAO /
Réalisation: Citadia Conseil le 16.11.2022

Commune de LANGON
OAP N° 1



Type de zone du PLUi : U
Surface : 1.37 ha
Nombre de logements estimé (minimum) : 80

▭ Périmètre OAP

Figurés ponctuels

- Hauteur maximale des bâtiments
- ▭ Stationnement à créer
- Élément végétal à créer ou préserver
- Élément végétal à créer ou préserver
- ⚡ Perspective paysagère à valoriser

Figurés linéaires

- Haies et/ou espaces de transition paysagère à créer ou préserver
- Noue paysagère à créer ou conserver
- Voie de desserte à créer
- Liaison douce à créer
- Liaison douce à créer
- Liaison douce à créer

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif et collectif intermédiaire
- Secteur à dominante d'habitat individuel et/ou individuel groupé
- Espace vert à créer ou préserver
- Espace vert et mixte à créer ou préserver
- Espace tampon ou de transition à créer ou préserver



3/ Éléments de programmation

A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Le secteur, localisé au Sud de la commune, correspond à une densification d'un quartier d'habitat pavillonnaire. Le secteur est situé en frange d'un quartier résidentiel à dominante pavillonnaire avec la présence à proximité immédiate de logements collectifs. Il accueillera exclusivement des constructions à usage de logements en privilégiant les espaces de vie extérieurs (terrasses, balcons, toitures habités, espaces de circulation bâti et paysagers, jardins privatifs et jardins collectifs, lieux de partage et de rencontre, venelles ponctuées de haltes avec bancs).

Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche, en conservant les espaces végétaux présents et en créant des espaces de transition paysagère afin de limiter l'impact des constructions sur le tissu existant. Des voies douces permettront de relier le secteur aux autres entités du quartier et de la commune.

Les destinations et sous-destinations suivantes devront s'implanter préférentiellement sur la zone :

- Logement

Toute autre activité non mentionnée ci-dessus est interdite

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

B. MODALITÉS D'OUVERTURE, ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET ÉCHÉANCIER

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	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma. Cette opération pourra être traitée en une ou plusieurs phase(s) et sur la base d'un plan d'ensemble portant sur l'entièreté du périmètre.
3/ Densité	Densité brute minimum attendue sur l'ensemble du secteur : 60 logts / ha Donnée de contexte : Densité limitrophe observée : 22 logts / ha
4/ Surface OAP	1,37 ha
5/ Nbre de logts estimé	80 logements + ou - 20%

3/ Éléments de programmation

C. MIXITÉ SOCIALE

- En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur l'ensemble du territoire du Sud-Gironde, il est préconisé d'offrir une diversité de logement en matière de typologie et d'accession.

En application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, une servitude est instituée afin d'imposer, en cas de réalisation d'un programme de logements, qu'un pourcentage de ce programme soit affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. Cette servitude s'applique de l'ensemble du secteur d'OAP n° 1.

- **Règle associée à la servitude : 20% de logements sociaux maximum dont 30 % en accession sociale et 70 % en locatif social à la propriété.**
- **Pour le locatif social, la répartition est la suivante :**
 - **PLAI (locataire grande précarité) : 10%**
 - **PLUS correspondent aux locations HLM : 60 %**
 - **PLI et PLS locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé : 30 %**

4/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP afin de garantir son insertion dans le tissu environnant.
- Sur les espaces partagés, la plantation des essences dites locales sera à privilégier (Cf Référentiel OAP, p.25).
- Pour les espaces partagés, il conviendra de privilégier l'aménagement d'un espace linéaire permettant la création de cheminements doux protégés et/ou dissociés de la voirie avec la mise en œuvre de noues paysagères pour la gestion alternative du pluvial sur les aménagements paysagers de l'opération. L'opération devra favoriser l'invention de nouvelles façons de qualifier les seuils, le rapport entre les espaces partagés et privés.

Volumétrie et implantation des constructions

- Hauteur des constructions :
 - Les constructions veilleront à s'intégrer au tissu environnant et à prendre en compte les perspectives paysagères. Un travail sur les épannelages est attendu.
 - La hauteur moyenne des constructions du secteur sera comprise entre RDC et R+2+Attique.
- Implantation des constructions :
 - Les constructions principales privilégieront une implantation par rapport aux voies ou emprises publiques s'inscrivant dans la continuité et dans la ligne générale des constructions déjà existantes au sein de la zone
- Emprise au sol / espaces libres :
 - Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé pour l'ensemble du secteur (et pour chaque opération) de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale d'espaces perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

- Les constructions veilleront à s'inspirer des codes de l'architecture locale traditionnelle (Cf. Référentiel OAP, p. 20 à 24) ou alors proposer des formes plus contemporaines.

4/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Il est attendu un traitement qualitatif des espaces extérieurs et des accès aux logements.
- Il est préconisé de végétaliser pour partie les voies de desserte afin de valoriser le cadre de vie du quartier et renforcer l'intégration paysagère du site.
- Sur les parcelles en limite avec l'espaces agricole, des plantations d'essences locales (Cf Référentiel OAP, p.25) sont à favoriser pour former une haie bocagère afin de créer un espace de transition entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale d'ensemble sur le site et un maintien des arbres isolés, bosquets, boisements et haies existantes. Les aménagements permettront de conforter et d'assurer la préservation de la végétation existante.

Les toitures :

Les toitures d'aspect tuile canal en terre cuite ou en matériaux d'aspect identique pour tenir compte soit de l'identité de la construction, soit de l'environnement (plusieurs constructions existantes) seront privilégiées.

D'autres typologies de toitures sont possibles si elles s'intègrent dans une logique de projet d'ensemble et de conception pour des architectures contemporaines et innovantes, particulièrement au regard des espaces de vie extérieurs souhaités (terrasses habitées), des solutions en matière de confort thermique et de gestion des EP (toitures végétalisées) et des solutions en matière de production d'énergie et de gestion des flux (photovoltaïque, ventilations intégrées...).

Les façades :

Les façades des constructions principales seront conçues en respectant les codes de l'architectures traditionnelles.

Les matériaux nus de type tôles galvanisées, plaques de béton non enduites et préfabriqués non revêtus sont déconseillés.

D'autres typologies sont possibles si elles s'intègrent dans une logique de projet d'ensemble et de conception pour des architectures contemporaines et innovantes, particulièrement au regard des espaces de vie extérieurs souhaités, des solutions en matière de confort thermique, des solutions en matière de production d'énergie et de gestion des flux.

Les clôtures :

La création de clôture devra être compatible avec le style et les proportions en lien avec l'environnement paysager et bâti environnant.

Les clôtures devront être en adéquation avec les continuités écologiques et doublées de haies. Une attention sera portée sur la solidité des matériaux employés.

5/ Qualité environnementale et prévention des risques

A. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES (RÉSERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'extérieur des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Une attention particulière devra être apportée quant à la gestion des eaux pluviales ; ainsi :

- Les eaux pluviales pourront être collectées et infiltrées par des noues ou des espaces partagés ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Les aménagements réalisés sur le terrain veilleront à permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales pourront être collectées sur le terrain d'assiette de l'opération et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) veilleront à être, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- Une limitation de l'imperméabilisation des sols (matériaux de sols perméables) devra être mise en place.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite d'opération (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'aménagement du secteur sera aussi l'occasion d'aménager des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'espace rural afin de limiter les nouveaux conflits d'usage.
- Les règles de réciprocité sont à ce titre à vérifier (bâtiment agricole à proximité de l'opération qui pourrait générer un périmètre de 100 mètres inconstructible en cas d'élevage).

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter.
- Il pourra être mis en œuvre une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies d'énergies et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- La composition architecturale veillera à la bonne luminosité des espaces de vie.

6/ Organisation des déplacements

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions pourra s'effectuer prioritairement par la création de voiries nouvelles entre l'Avenue de la République et la rue Jules Ferry.
- Un réseau de voiries internes pourra desservir l'ensemble des constructions et tiendra compte des recommandations générales (Cf Référentiel OAP, p.7 et 8).
- Des pistes cyclables et des cheminements piétons pourront être aménagés, notamment pour desservir, depuis les ensembles de logements créés, les équipements publics, les arrêts de transports en commun, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage existant..

B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leurs destinations/sous-destinations ou installations sera privilégié en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Le stationnement s'effectuera préférentiellement sous les bâtiments en R+2+Attique. Il sera mutualisé en poche en frange de l'opération avec un traitement paysager et des cheminements piétons jusqu'aux logements.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune est desservie par la ligne n°501 de transports en commun du réseau départemental TransGironde. Cette ligne permet de relier Langon à Bordeaux, un arrêt de bus desservi par cette ligne est localisé à moins de 600 m de l'OAP, soit environ 8 minutes à pied.
- La commune dispose d'une gare TER située à 1,7 km de l'OAP.

7/ Les réseaux

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

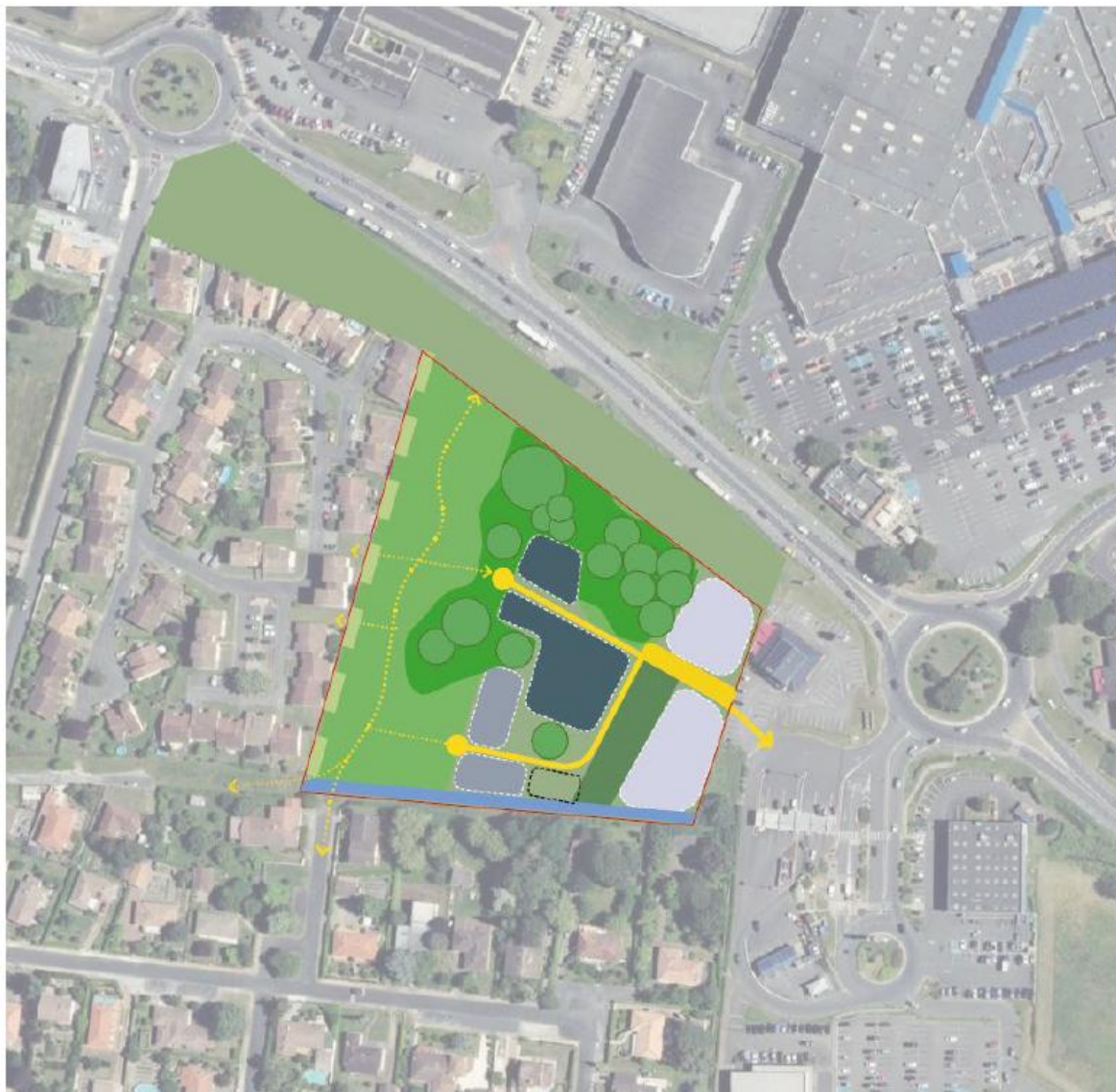
B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

C. ELECTRICITÉ ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement pourront être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles pourront être scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

2/ Schéma d'aménagement



Commune de LANGON
OAP N° 2



Type de zone du PLUi : U
Surface : 1,99 ha
Nombre de logements estimé (minimum) : 100

Périètre OAP

Programmation végétale

- Espace naturel de type parc
- Bosquet de sujets végétaux à conforter
- Sujets végétaux existants à préserver
- Lisière plantée
- Espace de culture végétale privée
- Nœud de gestion des eaux pluviales

Programmation bâtis & axes viaires

- Logements collectifs
Hauteur : R+2+A
Stationnement rez-de-chaussée
- Logements collectifs
Zone sanctuarisée sans voiture
Espaces extérieurs privés ou communs
Hauteur : R+2+A
- Maisons individuelles groupées
Hauteur : R+1
- Stationnement aérien paysager
- Entrée de site avec parvis en lien avec le traitement du stationnement
- Voie partagée et plantée
- Axe mobilité douce
- Carrossable pour partie
- Axes de mobilités douces



Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Sud Gironde /
Mission: Elaboration du PLUi / Sources: DGFIP © 2021, INAO /
Réalisation: Citadia Conseil le 10.11.2022



3/ Éléments de programmation

L'aménagement du secteur Moléon a pour objectif de créer un véritable quartier connecté aux tissus alentours et doit permettre le développement d'une offre de logements diversifiée et adaptée aux différentes populations du territoire afin de favoriser l'accès au logement.

L'aménagement du quartier s'appuiera sur la topographie du site (cônes visuels, gestion de l'eau, gabarits...) et intégrera la diversité des milieux et les enjeux écologiques présents sur le secteur.

La mise en œuvre d'une gestion alternative des eaux pluviales sur l'intégralité du site et des aménagements écologiques et paysagers favorisant la biodiversité permettront de maintenir des îlots de fraîcheur et révéleront la trame verte au cœur du site.

Les interfaces et lisières avec le tissu pavillonnaire seront traitées de manière qualitative et paysagère notamment avec la réalisation d'un parc à l'ouest le long des logements existants.

L'ensemble des îlots qui sont habités bénéficieront de cheminements intérieurs apaisés (venelles paysagères) générant des îlots de fraîcheur.

La place de la voiture et le stationnement seront sanctuarisés en entrée de site et traités par quelques poches ponctuelles complémentaires afin de préserver le cœur de l'aménagement futur de la présence des véhicules.

Ainsi, les grands objectifs de l'aménagement sont les suivants :

- Permettre le parcours de vie avec différents modes d'habiter,
- Soigner la conception des bâtis (gabarits, hauteurs, densité, typologie, qualité d'habitat),
- Favoriser l'habitat durable (sobriété énergétique, construction bas-carbone, etc..)
- Penser l'aménagement en tissant des liens avec l'existant (liaisons douces connectant le site au tissu avoisinant), en s'appuyant sur les espaces naturels,
- Aménager un site permettant une diversité d'usages des espaces publics (rencontre, lien social, agriculture urbaine, déplacements doux, ...)
- Aménager un quartier habité et nourricier,
- Développer la trame verte et bleue en créant un parc support de biodiversité et de lien social,
- Penser une intégration paysagère du stationnement,

3/ Éléments de programmation

A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

L'aménagement du secteur Moléon, localisé au Sud du centre-ville, face à un supermarché, a pour objectif de créer un véritable quartier connecté aux tissus alentours et doit permettre le développement d'une offre de logements diversifiée et adaptée aux différentes populations du territoire, afin de favoriser l'accès au logement.

Le secteur accueillera exclusivement des constructions à usage de logements (cf schéma d'aménagement) :

- habitat collectif en plot privilégiant les espaces de vie extérieurs (terrasses, balcons, toitures accessibles, espaces de circulation bâti et paysagers, jardins privatifs et jardin collectifs, lieux de partage et de rencontre.
- maisons individuelles groupées

Il s'agit d'étendre un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche, en conservant les espaces végétaux présents et en créant des espaces de transition paysagère afin de limiter l'impact des constructions sur le tissu existant. Des voies douces permettront de relier le secteur aux autres quartiers de la commune et en direction de la gare.

Les destinations et sous-destinations suivantes devront s'implanter préférentiellement sur la zone :

- Logement

Toute autre activité non mentionnée ci-dessus est interdite

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

B. MODALITÉS D'OUVERTURE, ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET ÉCHÉANCIER

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	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma. Cette opération pourra être traitée en une ou plusieurs phase(s) et sur la base d'un plan d'ensemble portant sur l'entièreté du périmètre.
3/ Densité	Densité brute minimum attendue sur l'ensemble du secteur : 50 logts / ha Donnée de contexte : Densité limitrophe observée : 22 logts / ha
4/ Surface OAP	1,99 ha
5/ Nbre de logts estimé	100 logements + ou - 20%

3/ Éléments de programmation

C. MIXITÉ SOCIALE

- En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur l'ensemble du territoire du Sud-Gironde, il est préconisé d'offrir une diversité de logement en matière de typologie et d'accession.

En application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, une servitude est instituée afin d'imposer, en cas de réalisation d'un programme de logements, qu'un pourcentage de ce programme soit affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. Cette servitude s'applique de l'ensemble du secteur d'OAP n° 2.

- **Règle associée à la servitude : 20% de logements sociaux dont 30 % en accession sociale et 70 % en locatif social à la propriété.**
- **Pour le locatif social, la répartition est la suivante :**
 - **PLAI (locataire grande précarité) : 10%**
 - **PLUS correspondent aux locations HLM : 60 %**
 - **PLI et PLS locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé : 30 %**

4/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP afin de garantir son insertion dans le tissu environnant.
- Sur les espaces partagés, la plantation des essences dites locales sera à privilégier (Cf Référentiel OAP, p.25).

Volumétrie et implantation des constructions

- Hauteur des constructions :
 - Les constructions veilleront à s'intégrer au tissu environnant et à prendre en compte les perspectives paysagères. Un travail sur les épannelages est attendu.
 - La hauteur des constructions du secteur sera comprise entre RDC et R+2+Attique.
- Implantation des constructions :
 - Les constructions prendront en compte la topographie du site et des arbres existants ; elles s'implanteront selon le schéma de l'OAP.
- Emprise au sol / espaces libres :
 - Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé pour l'ensemble du secteur (et pour chaque opération) de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale d'espaces perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions veilleront à s'inspirer des codes de l'architecture locale traditionnelle (Cf. Référentiel OAP, p. 20 à 24) ou alors proposer des formes plus contemporaines.

4/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Il est attendu un traitement qualitatif des espaces extérieurs et des accès aux logements.
- Il est préconisé de végétaliser les voies de desserte afin de valoriser le cadre de vie du quartier et renforcer l'intégration paysagère du site.
- Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale d'ensemble sur le site et un maintien des arbres isolés, bosquets, boisements et haies existantes. Les aménagements permettront de conforter et d'assurer la préservation de la végétation existante.
- Les voies partagées seront jardinées avec une noue de gestion des eaux pluviales.
- Les clôtures seront constituées de haies bocagères (doublées ou non de grillage vert).
- Les matériaux poreux et clairs sont à privilégier pour le traitement des cheminements et voiries.

5/ Qualité environnementale et prévention des risques

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'extérieur des continuités écologiques identifiées sur le territoire. Cependant, l'aménagement du site avec la création d'un parc paysager et la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales sur la totalité du site permettra la création d'une nouvelle trame verte sur la commune.
- Les clôtures constituées de haies bocagères (doublées ou non de grillage vert) préserveront également les continuités écologiques.

Le projet aura pour objectif de renforcer l'inscription dans la trame verte et bleue du territoire, de contribuer à l'atténuation des effets du changement climatique tels que les Ilots de Chaleur Urbains (ICU), de recréer des sols vivants, d'infiltrer les eaux de pluie afin d'alimenter les nappes phréatiques et limiter les eaux de ruissèlement en période de fortes pluies, et d'offrir un cadre de vie agréable et favorable à la santé humaine favorisant également les mobilités douces.

L'ensemble des composantes des écosystèmes vivants (eau, sol et végétal) sera travaillé pour maximiser la richesse écologique du site et ses liens avec la trame verte et bleue du territoire. En effet, pour déployer une grande richesse de milieux vivants, il est nécessaire de maximiser et diversifier les interactions entre les sols, la gestion alternative des eaux pluviales et les arbres pour former un tout, vivant et résilient.

5/ Qualité environnementale et prévention des risques

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Une attention particulière devra être apportée quant à la gestion des eaux pluviales ; ainsi :

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces partagés ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial.
- Les eaux pluviales dites «propres» (eaux de toiture notamment) veilleront à être, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- Les matériaux de sol seront de préférence perméables et clairs.

Focus sur la gestion des sols, de l'eau et du végétal :

Sur la mise en œuvre et la gestion des sols fertiles

Un travail poussé devra être réalisé afin d'améliorer ou recréer des sols fertiles.

Les techniques de contamination du sol par des bactéries et des mycorhizes permettront à une végétation de s'établir sainement sur le terrain existant. Ainsi, l'export de déblais et l'import de terres végétales seront réduits à leur strict minimum. De plus, les mouvements des terres seront optimisés afin d'éviter les transports de matériaux. Les matériaux du site seront réutilisés en priorité.

Sur la gestion de l'eau :

La mise en œuvre d'une gestion alternative des eaux pluviales sera étudiée permettant d'utiliser les eaux de pluie comme une ressource riche pour le vivant. Les eaux de pluie, débarrassées de leurs polluants, pourront être réutilisées pour arroser ou permettre une meilleure croissance des végétaux. L'objectif d'infiltrer les pluies courantes et de s'orienter vers un objectif de zéro rejet, aura pour corollaire le déchargement du réseau d'eaux pluviales existant. Différents dispositifs techniques pourront être mobilisés pour ce faire : par exemple la technique des « puits de Stockholm » permettant la connexion des fosses de plantation avec les eaux de pluies recueillies sur les trottoirs et les voiries.

Sur la gestion du végétal :

Un travail sur la diversité des substrats fertiles, déclinés selon un gradient d'humidité et de richesse en éléments nutritifs, permettra le développement d'une palette de milieux naturels diversifiée et d'obtenir une plus-value sur la biodiversité.

Les milieux naturels créés compléteront ceux existants. Ainsi, un inventaire précis des végétaux existants permettra le maintien des sujets remarquables qui seront intégrés à la composition d'ensemble.

5/ Qualité environnementale et prévention des risques

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- L'aménagement prendra en compte la canalisation EU et pluvial en limite Sud.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter.
- Il sera mis en œuvre une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies d'énergies et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- La composition architecturale veillera à la bonne luminosité des espaces de vie et la double exposition sera privilégiée.

6/ Organisation des déplacements

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions s'effectuera par la création d'une entrée unique en partie Est du projet (cf schéma d'aménagement de l'OAP).
- Un réseau de voiries internes végétalisées desservira l'ensemble des constructions.
- Des pistes cyclables et des cheminements piétons seront aménagés, notamment pour desservir, depuis les ensembles de logements créés, les équipements publics, les arrêts de transports en commun, assurer les liaisons interquartiers et s'inscrire dans le maillage existant, des alternatives au revêtement d'enrobé bitumineux seront appréciées.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leurs destinations / sous-destinations ou installations devra être privilégié en sous-face. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et bien desservis.
- Le projet privilégiera une mutualisation et une végétalisation des stationnements.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune est desservie par la ligne[°]501 de transports en commun du réseau départemental TransGironde. Cette ligne permet de relier Langon à Bordeaux, l'arrêt de transport le plus près est localisé à moins de 1,7km de l'OAP, soit environ 21 minutes à pied.
- La commune dispose d'une gare TER située à 2,4km de l'OAP.

7/ Les réseaux

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement pourront être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles pourront être scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

2/ Schéma d'aménagement



Commune de LANGON
OAP N° 3



Type de zone du PLUi : 1AU
Surface : 8.49 ha / Surface hors Parc public : 6.81 ha
Nombre de logements estimé (minimum) : 100

- Périimètre OAP
 - Parc public
- Figurés ponctuels**
- Hauteur maximale des bâtiments
 - Aire de retournement à créer
 - Stationnement à créer
 - 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
 - Noue paysagère à créer ou conserver
 - Voie de desserte à créer
 - Voie de desserte à créer
 - Liaison douce à créer
- Figurés surfaciques**
- Secteur à dominante d'habitat collectif et collectif intermédiaire
 - Secteur à dominante d'habitat individuel et/ou individuel groupé
 - Espace vert à créer ou préserver
 - Espace vert et mixte à créer ou préserver
 - Espace tampon ou de transition à créer ou préserver
 - Espace vert naturel à créer ou préserver



Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Sud Gronds /
Mission: Elaboration du PLUi / Sources: DGFIP © 2021, INAO /
Réalisation: Citadia Conseil le 18.11.2022



3/ Éléments de programmation

A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Le secteur, localisé au Sud de la commune, vient renforcer un quartier d'habitat pavillonnaire existant. Le périmètre est situé au sein d'un secteur de mixité des fonctions sommaire. Il accueillera exclusivement des constructions à usage de logements, à la fois collectifs et individuels (cœur d'opération en collectifs autour du parc, maison individuelle en connexion avec les lotissements).

Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche, en conservant les espaces végétaux présents et en créant des espaces de transition paysagère afin de limiter l'impact des constructions sur le tissu existant. Des voies douces permettront de relier le secteur aux autres entités du quartier et de la commune.

Les destinations et sous-destinations suivantes devront s'implanter préférentiellement sur la zone :

- Logement

Toute autre activité non mentionnée ci-dessus est interdite

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

B. MODALITÉS D'OUVERTURE, ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET ÉCHÉANCIER

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	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma. Cette opération pourra être traitée en une ou plusieurs phase(s) et sur la base d'un plan d'ensemble portant sur l'entièreté du périmètre.
3/ Densité	Densité brute minimum attendue sur l'ensemble du secteur hors parc public : 14,6 logts / ha Donnée de contexte : Densité limitrophe observée : 12 logts / ha
4/ Surface OAP	8,49 ha ou 6,81 ha hors parc public
5/ Nombre de logements	100 logements + ou – 20%

3/ Éléments de programmation

C. MIXITÉ SOCIALE

- En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur l'ensemble du territoire du Sud-Gironde, il est préconisé d'offrir une diversité de logement en matière de typologie et d'accession.

En application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, une servitude est instituée afin d'imposer, en cas de réalisation d'un programme de logements, qu'un pourcentage de ce programme soit affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. Cette servitude s'applique de l'ensemble du secteur d'OAP n° 3.

- **Règle associée à la servitude : 20% de logements sociaux 30 % en accession sociale et 70 % en locatif social à la propriété.**
- **Pour le locatif sociale, la répartition est la suivante :**
 - **PLAI (locataire grande précarité) : 10%**
 - **PLUS correspondent aux locations HLM : 60 %**
 - **PLI et PLS locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé : 30 %**

4/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP afin de garantir son insertion dans le tissu environnant.
- Sur les espaces partagés, la plantation des essences dites locales sera à privilégier (Cf Référentiel OAP, p.25).

Volumétrie et implantation des constructions

- Hauteur des constructions :
 - Les constructions veilleront à s'intégrer au tissu environnant et à prendre en compte les perspectives paysagères. Un travail sur les épannelages est attendu.
 - La hauteur moyenne des constructions du secteur sera comprise entre RDC et R+1 pour les constructions collectives avec une terrasse accessible.
- Implantation des constructions :
 - Les constructions principales privilégieront une implantation par rapport aux voies ou emprises publiques s'inscrivant dans la continuité et dans la ligne générale des constructions déjà existantes au sein de la zone
- Emprise au sol / espaces libres :
 - Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé pour l'ensemble du secteur (et pour chaque opération) de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale d'espaces perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions veilleront à s'inspirer des codes de l'architecture locale traditionnelle (Cf. Référentiel OAP, p. 20 à 24) ou alors proposer des formes plus contemporaines.

4/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Il est attendu un traitement qualitatif des espaces extérieurs et des accès aux logements.
- Il est préconisé de végétaliser pour partie les voies de desserte afin de valoriser le cadre de vie du quartier et renforcer l'intégration paysagère du site.
- Sur les parcelles en limite avec l'espaces agricole, des plantations d'essences locales (Cf Référentiel OAP, p.25) sont à favoriser pour former une haie bocagère afin de créer un espace de transition entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale d'ensemble sur le site et un maintien des arbres isolés, bosquets, boisements et haies existantes. Les aménagements permettront de conforter et d'assurer la préservation de la végétation existante.
- L'aménagement paysager pourra s'appuyer sur le boisement central et la frange du cimetière pour créer une continuité paysagère et écologique.

Les toitures :

Les toitures d'aspect tuile canal en terre cuite ou en matériaux d'aspect identique pour tenir compte soit de l'identité de la construction, soit de l'environnement (plusieurs constructions existantes) seront privilégiées.

D'autres typologies de toitures sont possibles si elles s'intègrent dans une logique de projet d'ensemble et de conception pour des architectures contemporaines et innovantes, particulièrement au regard des espaces de vie extérieurs souhaités (terrasses habitées), des solutions en matière de confort thermique et de gestion des EP (toitures végétalisées) et des solutions en matière de production d'énergie et de gestion des flux (photovoltaïque, ventilations intégrées...).

Les façades :

Les façades des constructions principales seront conçues en respectant les codes de l'architectures traditionnelles.

Les matériaux nus de type tôles galvanisées, plaques de béton non enduites et préfabriqués non revêtus sont déconseillés.

D'autres typologies sont possibles si elles s'intègrent dans une logique de projet d'ensemble et de conception pour des architectures contemporaines et innovantes, particulièrement au regard des espaces de vie extérieurs souhaités, des solutions en matière de confort thermique, des solutions en matière de production d'énergie et de gestion des flux.

Les clôtures :

La création de clôture devra être compatible avec le style et les proportions en lien avec l'environnement paysager et bâti environnant.

Les clôtures devront être en adéquation avec les continuités écologiques et doublées de haies. Une attention sera portée sur la solidité des matériaux employés.

5/ Qualité environnementale et prévention des risques

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'extérieur des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Une attention particulière devra être apportée quant à la gestion des eaux pluviales ; ainsi :

- Les eaux pluviales pourront être collectées et infiltrées par des noues ou des espaces partagés ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Les aménagements réalisés sur le terrain veilleront à permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales pourront être collectées sur le terrain d'assiette de l'opération et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) veilleront à être, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite d'opération (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'aménagement du secteur sera aussi l'occasion d'aménager des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'espace rural afin de limiter les nouveaux conflits d'usage.
- Les règles de réciprocité sont à ce titre à vérifier (bâtiment agricole à proximité de l'opération qui pourrait générer un périmètre de 100 mètres inconstructible en cas d'élevage).
- Les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement et de santé, et les hôtels à construire dans les secteurs affectés par le bruit privilégieront un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs. Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996, modifié le 23 juillet 2013, relatif aux modalités de classement des infrastructures terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit. Pour les établissements d'enseignement, les établissements de santé, et pour les hôtels, l'isolement acoustique minimum est déterminé en application des trois arrêtés du 25 avril 2003 relatifs à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement, dans les établissements de santé et dans les hôtels.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter.
- Il pourra être mis en œuvre une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies d'énergies et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- La composition architecturale veillera à la bonne luminosité des espaces de vie.

6/ Organisation des déplacements

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions pourra s'effectuer prioritairement par la création de voiries nouvelles entre l'Avenue Jeanne de Devant et l'Avenue Léo Lagrange.
- Un réseau de voiries internes pourra desservir l'ensemble des constructions et tiendra compte des recommandations générales (Cf Référentiel OAP, p.7 et 8).
- Des pistes cyclables et des cheminements piétons pourront être aménagés, notamment pour desservir, depuis les ensembles de logements créés, les équipements publics, les arrêts de transports en commun, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leurs destinations/sous-destinations ou installations sera privilégié en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Le projet pourra également privilégier une mutualisation et une végétalisation des stationnements de véhicules motorisés.
- Les places de stationnement dans l'opération seront de préférence mutualisées en poche avec un traitement paysager et des cheminements piétons.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune est desservie par la ligne n°501 de transports en commun du réseau départemental TransGironde. Cette ligne permet de relier Langon à Bordeaux, l'arrêt de transport le plus près est localisé à moins de 1,7 km de l'OAP, soit environ 21 minutes à pied.
- La commune dispose d'une gare TER située à 2,4 km de l'OAP.

7/ Les réseaux

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement pourront être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles pourront être scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

2/ Schéma d'aménagement



Commune de LANGON
OAP N° 4



Type de zone du PLUi : 1AU
Surface : 3.8 ha
Nombre de logements estimé (minimum) : 60

- Périmètre OAP
- Figurés ponctuels**
 - Hauteur maximale des bâtiments
 - Stationnement à créer
 - Élément végétal à créer ou préserver
 - Élément végétal à créer ou préserver
 - Perspective paysagère à valoriser
- Figurés linéaires**
 - Haies et/ou espaces de transition paysagère à créer ou préserver
 - Noue paysagère à créer ou conserver
 - Voie de desserte à créer
 - Liaison douce à créer
- Figurés surfaciques**
 - Secteur à dominante d'habitat collectif et collectif intermédiaire
 - Secteur à dominante d'habitat individuel et/ou individuel groupé
 - Espace vert à créer ou préserver
 - Espace vert et mixte à créer ou préserver
 - 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 21.02.2024



3/ Éléments de programmation

A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Le secteur, localisé au Sud-Est du centre-bourg, correspond à une extension d'un quartier d'habitat pavillonnaire. Il est situé au sein d'un secteur à vocation résidentielle dominante. L'aménagement en mode hameau intégrera une forte réflexion sur les déambulations au sein de l'opération.

Il accueillera exclusivement des constructions à usage de logements et notamment de l'habitat groupé, collectifs intermédiaires et individuels en bandes en privilégiant les espaces de vie extérieurs (terrasses, toitures accessibles, espaces de circulation bâti et paysagers, jardins privatifs et jardin familiaux, lieux de partage et de rencontre, sentes et venelles, parc).

Il s'agit d'étendre un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche, en conservant les espaces végétaux présents et en créant des espaces de transition paysagère afin de limiter l'impact des constructions sur le tissu existant. Des voies douces permettront de relier le secteur aux autres entités du quartier et de la commune.

Les destinations et sous-destinations suivantes devront s'implanter préférentiellement sur la zone :

- Logement
- Hébergement
- Equipements d'intérêt collectif et services publics

Toute autre activité non mentionnée ci-dessus est interdite

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

B. MODALITÉS D'OUVERTURE, ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET ÉCHÉANCIER

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	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma. Cette opération pourra être traitée en une ou plusieurs phase(s) et sur la base d'un plan d'ensemble portant sur l'entièreté du périmètre.
3/ Densité	Densité brute minimum attendue sur l'ensemble du secteur : 15,7 logts/ha Donnée de contexte : Densité limitrophe observée : 11 logts/ha
4/ Surface OAP	3,8 ha
5/ Nombre de logements	60 logements + ou – 20%

3/ Éléments de programmation

C. MIXITÉ SOCIALE

- En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur l'ensemble du territoire du Sud-Gironde, il est préconisé d'offrir une diversité de logement en matière de typologie et d'accession.

En application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, une servitude est instituée afin d'imposer, en cas de réalisation d'un programme de logements, qu'un pourcentage de ce programme soit affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. Cette servitude s'applique de l'ensemble du secteur d'OAP n° 4.

- **Règle associée à la servitude : 20% de logements sociaux 30 % en accession sociale et 70 % en locatif social à la propriété.**
- **Pour le locatif sociale, la répartition est la suivante :**
 - **PLAI (locataire grande précarité) : 10%**
 - **PLUS correspondent aux locations HLM : 60 %**
 - **PLI et PLS locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé : 30 %**

4/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP afin de garantir son insertion dans le tissu environnant.
- Sur les espaces partagés, la plantation des essences dites locales sera à privilégier (Cf Référentiel OAP, p.25).

Volumétrie et implantation des constructions

- Hauteur des constructions :
 - Les constructions veilleront à s'intégrer au tissu environnant et à prendre en compte les perspectives paysagères.
 - La hauteur moyenne des constructions du secteur sera comprise entre RDC et R+1 pour les constructions individuelles ou RDC et R+1 pour les constructions collectives avec une terrasse accessible.
 - Les constructions devront jouer des épannelages pour établir un rapport au grand paysage.
- Implantation des constructions :
 - Les constructions principales privilégieront une implantation par rapport aux voies ou emprises publiques s'inscrivant dans la continuité et dans la ligne générale des constructions déjà existantes au sein de la zone
- Emprise au sol / espaces libres :
 - Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé pour l'ensemble du secteur (et pour chaque opération) de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale d'espaces perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions veilleront à s'inspirer des codes de l'architecture locale traditionnelle (Cf. Référentiel OAP, p. 20 à 24) ou alors proposer des formes plus contemporaines.

4/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Il est attendu un traitement qualitatif des espaces extérieurs et des accès aux logements.
- Il est préconisé de végétaliser pour partie les voies de desserte afin de valoriser le cadre de vie du quartier et renforcer l'intégration paysagère du site.
- Sur les parcelles en limite avec l'espaces agricole, des plantations d'essences locales (Cf Référentiel OAP, p.25) sont à favoriser pour former une haie bocagère afin de créer un espace de transition entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale d'ensemble sur le site et un maintien des arbres isolés, bosquets, boisements et haies existantes. Les aménagements permettront de conforter et d'assurer la préservation de la végétation existante.
- L'aménagement paysager s'effectuera prioritairement en lisère agro-urbaine et en transition avec les zones pavillonnaires existantes (parc avec liaison vers vallée du Brion).

Les toitures :

Les toitures d'aspect tuile canal en terre cuite ou en matériaux d'aspect identique pour tenir compte soit de l'identité de la construction, soit de l'environnement (plusieurs constructions existantes) seront privilégiées.

D'autres typologies de toitures sont possibles si elles s'intègrent dans une logique de projet d'ensemble et de conception pour des architectures contemporaines et innovantes, particulièrement au regard des espaces de vie extérieurs souhaités (terrasses habitées), des solutions en matière de confort thermique et de gestion des EP (toitures végétalisées) et des solutions en matière de production d'énergie et de gestion des flux (photovoltaïque, ventilations intégrées...).

Les façades :

Les façades des constructions principales seront conçues en respectant les codes de l'architectures traditionnelles.

Les matériaux nus de type tôles galvanisées, plaques de béton non enduites et préfabriqués non revêtus sont déconseillés.

D'autres typologies sont possibles si elles s'intègrent dans une logique de projet d'ensemble et de conception pour des architectures contemporaines et innovantes, particulièrement au regard des espaces de vie extérieurs souhaités, des solutions en matière de confort thermique, des solutions en matière de production d'énergie et de gestion des flux.

Les clôtures :

La création de clôture devra être compatible avec le style et les proportions en lien avec l'environnement paysager et bâti environnant.

Les clôtures devront être en adéquation avec les continuités écologiques et doublées de haies. Une attention sera portée sur la solidité des matériaux employés.

5/ Qualité environnementale et prévention des risques

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'extérieur des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Une attention particulière devra être apportée quant à la gestion des eaux pluviales ; ainsi :

- Les eaux pluviales pourront être collectées et infiltrées par des noues ou des espaces partagés ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Les aménagements réalisés sur le terrain veilleront à permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales pourront être collectées sur le terrain d'assiette de l'opération et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) veilleront à être, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- Une limitation de l'imperméabilisation des sols (matériaux de sols perméables) est préconisée.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite d'opération (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'aménagement du secteur prendra en compte un espace de transition végétal de 10m minimum avec l'espace viticole situé au Sud (espace végétalisé par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), afin de limiter les nouveaux conflits d'usage. Une bande tampon végétale sera également préconisée sur la partie Est en lien avec l'espace agricole.
- Les règles de réciprocité sont à ce titre à vérifier (bâtiment agricole à proximité de l'opération qui pourrait générer un périmètre de 100 mètres inconstructible en cas d'élevage).

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter.
- Il pourra être mis en œuvre une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies d'énergies et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- La composition architecturale veillera à la bonne luminosité des espaces de vie.

6/ Organisation des déplacements

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions pourra s'effectuer prioritairement par la création de voiries nouvelles depuis la rue du lotissement Pérán.
- Un réseau de voiries internes pourra desservir l'ensemble des constructions et tiendra compte des recommandations générales (Cf Référentiel OAP, p.7 et 8).
- Des pistes cyclables et des cheminements piétons pourront être aménagés, notamment pour desservir, depuis les ensembles de logements créés, les équipements publics, les arrêts de transports en commun, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leurs destinations/sous-destinations ou installations sera privilégié en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Les places de stationnement s'effectueront sur des opérations mutualisées en poche avec un traitement paysager et la prise en compte de cheminements piétons jusqu'aux logements.
- Le projet pourra également privilégier une mutualisation et une végétalisation des stationnements de véhicules motorisés.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune est desservie par la ligne n°501 de transports en commun du réseau départemental TransGironde. Cette ligne permet de relier Langon à Bordeaux, un arrêt de bus desservi par cette ligne est localisé à moins de 300 m de l'OAP, soit environ 4 minutes à pied.
- La commune dispose d'une gare TER située à 2,1 km de l'OAP.

7/ Les réseaux

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement pourront être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles pourront être scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

2/ Schéma d'aménagement



Commune de LANGON
OAP N° 5



Type de zone du PLUi : 1AU
Surface : 3,88 ha
Nombre de logements estimé (minimum) : 45

▭ Périmètre OAP

Figurés ponctuels

- Hauteur maximale des bâtiments
- Élément végétal à créer ou préserver
- ▼ Perspective paysagère à valoriser

Figurés linéaires

- Haies et/ou espaces de transition paysagère à créer ou préserver
- Noue paysagère à créer ou conserver
- Voie d'accès principale à créer
- Voie de desserte à créer
- Liaison douce à créer
- ←--- Liaison douce à créer
- Liaison douce à créer

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel et/ou groupé
- 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, INAO /
Réalisation: Citadia Conseil le 18.11.2022



3/ Éléments de programmation

A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Le secteur, localisé à l'Est de la commune, correspond à une extension d'un quartier d'habitat pavillonnaire. Il est situé au sein d'un quartier de mixité des fonctions sommaires. Il accueillera exclusivement des constructions à usage de logements et notamment des logements de type individuel libre en privilégiant une implantation respectueuse du sites (linéaire sur les pentes en suivant les lignes de topographie, libre sur les plateaux en respectant les cônes de vue ...)

Il s'agit d'étendre un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche, en conservant les espaces végétaux présents et en créant des espaces de transition paysagère afin de limiter l'impact des constructions sur le tissu existant. Des voies douces permettront de relier le secteur aux autres entités du quartier et de la commune.

Les destinations et sous-destinations suivantes devront s'implanter préférentiellement sur la zone :

- Logement

Toute autre activité non mentionnée ci-dessus est interdite

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

B. MODALITÉS D'OUVERTURE, ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET ÉCHÉANCIER

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	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma. Cette opération pourra être traitée en une ou plusieurs phase(s) et sur la base d'un plan d'ensemble portant sur l'entièreté du périmètre.
3/ Densité	Densité brute minimum attendue sur l'ensemble du secteur : 11,5 logts/ha <i>Cette densité intègre d'importants espaces verts au sein de l'aménagement</i> Donnée de contexte : Densité limitrophe observée : 14 logts/ha
4/ Surface OAP	3,88 ha
5/ Nombre de logements	45 logements Possibilité d'augmenter le nombre de logements de 20% maximum

C. MIXITÉ SOCIALE

- En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur l'ensemble du territoire du Sud-Gironde, il est préconisé d'offrir une diversité de logement en matière de typologie et d'accession.

4/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP afin de garantir son insertion dans le tissu environnant.
- Sur les espaces partagés, la plantation des essences dites locales sera à privilégier (Cf Référentiel OAP, p.25).

Volumétrie et implantation des constructions

- Hauteur des constructions :
 - Les constructions veilleront à s'intégrer au tissu environnant et à prendre en compte les perspectives paysagères.
 - La hauteur moyenne des constructions du secteur sera comprise entre RDC et R+1.
- Implantation des constructions :
 - Les constructions principales privilégieront une implantation par rapport aux voies ou emprises publiques s'inscrivant dans la continuité et dans la ligne générale des constructions déjà existantes au sein de la zone
 - Une implantation des constructions sur au moins l'une des limites de propriété pourrait être privilégiée pour optimiser l'espace des jardins et éviter les espaces résiduels souvent mal gérés.
- Emprise au sol / espaces libres :
 - Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé pour l'ensemble du secteur (et pour chaque opération) de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale d'espaces perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions veilleront à s'inspirer des codes de l'architecture locale traditionnelle (Cf. Référentiel OAP, p. 20 à 24) ou alors proposer des formes plus contemporaines.

4/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Il est attendu un traitement qualitatif des espaces extérieurs et des accès aux logements.
- Il est préconisé de végétaliser pour partie les voies de desserte afin de valoriser le cadre de vie du quartier et renforcer l'intégration paysagère du site.
- Les pentes devront être prises en compte pour éviter l'érosion et permettre l'infiltration des eaux de ruissellement.
- Les voies seront partagées avec un maillage bocager reconstitué sur le plateau.
- Un verger partagé pourra être créé.
- Sur les parcelles en limite avec l'espaces agricole, des plantations d'essences locales (Cf Référentiel OAP, p.25) sont à favoriser pour former une haie bocagère afin de créer un espace de transition entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale d'ensemble sur le site et un maintien des arbres isolés, bosquets, boisements et haies existantes. Les aménagements permettront de conforter et d'assurer la préservation de la végétation existante.

Les toitures :

Les toitures d'aspect tuile canal en terre cuite ou en matériaux d'aspect identique pour tenir compte soit de l'identité de la construction, soit de l'environnement (plusieurs constructions existantes) seront privilégiées.

D'autres typologies de toitures sont possibles si elles s'intègrent dans une logique de projet d'ensemble et de conception pour des architectures contemporaines et innovantes, particulièrement au regard des espaces de vie extérieurs souhaités (terrasses habitées), des solutions en matière de confort thermique et de gestion des EP (toitures végétalisées) et des solutions en matière de production d'énergie et de gestion des flux (photovoltaïque, ventilations intégrées...).

Les façades :

Les façades des constructions principales seront conçues en respectant les codes de l'architectures traditionnelles.

Les matériaux nus de type tôles galvanisées, plaques de béton non enduites et préfabriqués non revêtus sont déconseillés.

D'autres typologies sont possibles si elles s'intègrent dans une logique de projet d'ensemble et de conception pour des architectures contemporaines et innovantes, particulièrement au regard des espaces de vie extérieurs souhaités, des solutions en matière de confort thermique, des solutions en matière de production d'énergie et de gestion des flux.

Les clôtures :

La création de clôture devra être compatible avec le style et les proportions en lien avec l'environnement paysager et bâti environnant.

Les clôtures devront être en adéquation avec les continuités écologiques et doublées de haies. Une attention sera portée sur la solidité des matériaux employés.

En bordure des zones A et N, il est privilégié d'aménager des clôtures végétales composées d'essences locales.

5/ Qualité environnementale et prévention des risques

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'extérieur des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Une attention particulière devra être apportée quant à la gestion des eaux pluviales ; ainsi :

- Les eaux pluviales pourront être collectées et infiltrées par des noues ou des espaces partagés ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Les aménagements réalisés sur le terrain veilleront à permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales pourront être collectées sur le terrain d'assiette de l'opération et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) veilleront à être, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- Une limitation de l'imperméabilisation des sols (matériaux de sols perméables) sera à privilégier.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite d'opération (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'aménagement du secteur sera aussi l'occasion d'aménager des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'espace rural afin de limiter les nouveaux conflits d'usage.
- Les règles de réciprocité sont à ce titre à vérifier (bâtiment agricole à proximité de l'opération qui pourrait générer un périmètre de 100 mètres inconstructible en cas d'élevage).

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter.
- Il pourra être mis en œuvre une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies d'énergies et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- La composition architecturale veillera à la bonne luminosité des espaces de vie.

6/ Organisation des déplacements

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions pourra s'effectuer prioritairement par la création de voiries nouvelles depuis la rue du lotissement Peyrot.
- Un réseau de voiries internes pourra desservir l'ensemble des constructions et tiendra compte des recommandations générales (Cf Référentiel OAP, p.7 et 8).
- Des pistes cyclables et des cheminements piétons pourront être aménagés, notamment pour desservir, depuis les ensembles de logements créés, les équipements publics, les arrêts de transports en commun, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leurs destinations/sous-destinations ou installations sera privilégié en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Les places de stationnement se feront sur le foncier et une place du midi devra être aménagée pour chaque logement.
- Des poches de stationnement visiteur devront être mis en place.
- Le projet pourra également privilégier une mutualisation et une végétalisation des stationnements de véhicules motorisés.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune est desservie par la ligne n°501 de transports en commun du réseau départemental TransGironde. Cette ligne permet de relier Langon à Bordeaux, un arrêt de bus desservi par cette ligne est localisé à environ de 1,2 km de l'OAP, soit environ 15 minutes à pied.
- La commune dispose d'une gare TER située à 1,7 km de l'OAP.

7/ Les réseaux

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

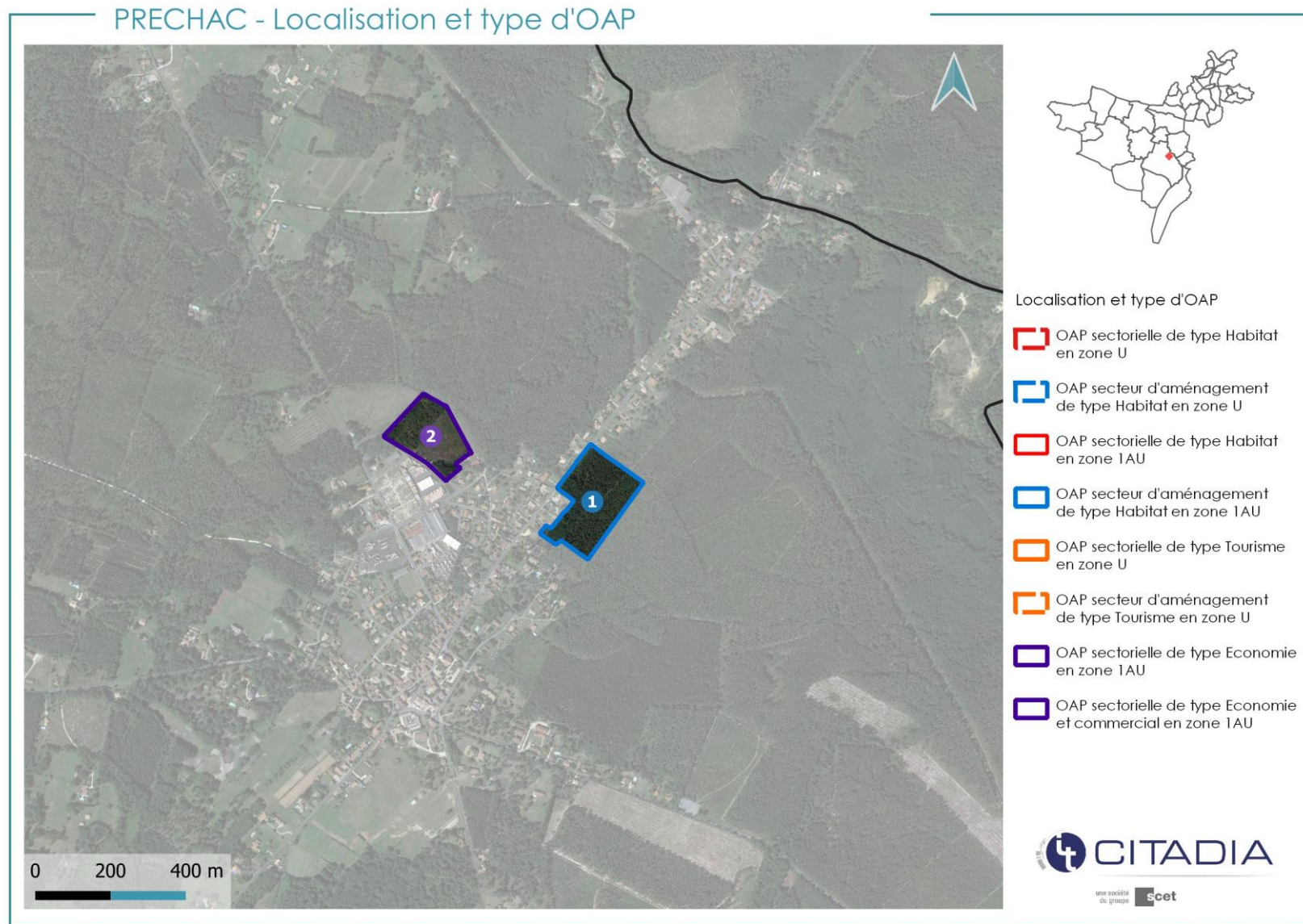
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement pourront être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles pourront être scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Commune de Préchac

1/ Situation des secteurs d'OAP à l'échelle de la commune



2/ Schéma d'aménagement



Commune de PRECHAC
OAP N° 1



Type de zone du PLUi : 1AU
Surface : 4.03 ha
Nombre de logements estimé (minimum) : 37

- Périmètre OAP
- Figurés ponctuels**
 - Hauteur maximale et indicative des bâtiments
 - Stationnement à créer
- Figurés linéaires**
 - Haies et/ou espaces de transition paysagère à créer ou préserver
 - Voie de desserte à créer
 - Voie de desserte à créer
 - Liaison douce à créer
- Figurés surfaciques**
 - Secteur à dominante d'habitat individuel et/ou accolé
 - Espace vert à créer ou préserver
 - Espace vert et mixte à créer ou préserver
 - 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, INAO /
Réalisation: Citadia Conseil le 14.11.2022



3/ Éléments de programmation

A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Le secteur, localisé dans le centre bourg de la commune, à proximité de la mairie et de l'avenue principale, correspond à une extension du bourg au sein du bâti existant. Le secteur est situé au sein d'un quartier de mixité des fonctions sommaires. Il accueillera préférentiellement des constructions à usage de logements. Il s'agit d'étendre un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche, en conservant les espaces végétaux présents et en créant des espaces de transition paysagère afin de limiter l'impact des constructions sur le tissu existant. Des voies douces permettront de relier le secteur aux autres quartiers de la commune.

Les destinations et sous-destinations suivantes devront s'implanter préférentiellement sur la zone :

- Habitation (logement, hébergement)
- Equipements d'intérêt collectif et services publics

Toute autre activité non mentionnée ci-dessus est interdite

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

B. MODALITÉS D'OUVERTURE, ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET ÉCHÉANCIER

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	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma. Cette opération pourra être traitée en une ou plusieurs phase(s) et sur la base d'un plan d'ensemble portant sur l'entièreté du périmètre.
3/ Densité	Densité brute minimum attendue sur l'ensemble du secteur : 9,3 logts / ha Donnée de contexte : Densité limitrophe observée : 9 logts / ha
4/ Surface OAP	4,03 ha
5/ Nombre de logements	Minimum 37 logements

C. MIXITÉ SOCIALE

- En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur l'ensemble du territoire du Sud-Gironde, il est préconisé d'offrir une diversité de logement en matière de typologie et d'accession.

4/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP afin de garantir son insertion dans le tissu environnant.
- Sur les espaces partagés, la plantation des essences dites locales sera à privilégier (Cf Référentiel OAP, p.25).

Volumétrie et implantation des constructions

- Hauteur des constructions :
 - Les constructions veilleront à s'intégrer au tissu environnant et à prendre en compte les perspectives paysagères.
 - La hauteur moyenne des constructions du secteur sera comprise entre RDC et R+1+Combles.
- Implantation des constructions :
 - Les constructions principales privilégieront une implantation par rapport aux voies ou emprises publiques s'inscrivant dans la continuité et dans la ligne générale des constructions déjà existantes au sein de la zone
- Emprise au sol / espaces libres :
 - Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé pour l'ensemble du secteur (et pour chaque opération) de se rapprocher du ratio 60/40 : 60% d'espaces bâtis/artificialisés et 40% d'espace de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale d'espaces perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions veilleront à s'inspirer des codes de l'architecture locale traditionnelle (Cf. Référentiel OAP, p. 20 à 24) ou alors proposer des formes plus contemporaines.
- Le Sud-Ouest du secteur croise un périmètre de protection de monument historique. Les constructions et les interventions sur les espaces extérieurs seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. En effet, toute modification de l'espace qui entoure un monument historique a des conséquences sur la perception et donc la conservation des monuments.
- La commune de Préchac est accompagnée par les services du CAUE pour l'aménagement de ce secteur stratégique.

4/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Il est attendu un traitement qualitatif des espaces extérieurs et des accès aux logements.
- Il est préconisé de végétaliser pour partie les voies de desserte afin de valoriser le cadre de vie du quartier et renforcer l'intégration paysagère du site.
- Sur les parcelles en limite avec l'espaces agricole, des plantations d'essences locales (Cf Référentiel OAP, p.25) sont à favoriser pour former une haie bocagère afin de créer un espace de transition entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale d'ensemble sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.

Les toitures :

Les toitures d'aspect tuile canal ou en matériaux d'aspect identique pour tenir compte soit de l'identité de la construction, soit de l'environnement (plusieurs constructions existantes) seront privilégiées.

Les façades :

Les façades des constructions principales seront conçues en respectant les codes de l'architectures traditionnelles.

Les matériaux nus de type tôles galvanisées, plaques de béton non enduites et préfabriqués non revêtus sont déconseillés.

Les clôtures

La création de clôture devra être compatible avec le style et les proportions en lien avec l'environnement paysager et bâti environnant.

En bordure des zones A et N, il est privilégié d'aménager des clôtures végétales composées d'essences locales.

5/ Qualité environnementale et prévention des risques

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'extérieur des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Une attention particulière devra être apportée quant à la gestion des eaux pluviales ; ainsi :

- Les eaux pluviales pourront être collectées et infiltrées par des noues ou des espaces partagés ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Les aménagements réalisés sur le terrain veilleront à permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales pourront être collectées sur le terrain d'assiette de l'opération et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) veilleront à être, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Dans le cadre de la prévention des feux de forêt, un recul de 12m des constructions avec le massif boisé sera préconisé dans le cadre de l'aménagement. Cette bande inconstructible fera l'objet d'un débroussaillage régulier afin d'entretenir sa fonction d'espace tampon.
- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite d'opération (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'aménagement du secteur sera aussi l'occasion d'aménager des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'espace rural afin de limiter les nouveaux conflits d'usage.
- Les règles de réciprocité sont à ce titre à vérifier (bâtiment agricole à proximité de l'opération qui pourrait générer un périmètre de 100 mètres inconstructible en cas d'élevage).

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter.
- Il pourra être mis en œuvre une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies d'énergies et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- La composition architecturale veillera à la bonne luminosité des espaces de vie.

6/ Organisation des déplacements

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions pourra s'effectuer prioritairement par la création d'une voirie nouvelle depuis l'Avenue de la République.
- Un réseau de voiries internes pourra desservir l'ensemble des constructions et tiendra compte des recommandations générales (Cf Référentiel OAP, p.7 et 8).
- Des pistes cyclables et des cheminements piétons pourront être aménagés, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leurs destinations/sous-destinations ou installations sera privilégié en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Le projet pourra également privilégier une mutualisation et une végétalisation des stationnements de véhicules motorisés.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune n'est pas desservie par les transports en commun départementaux du réseau de TransGironde.

7/ Les réseaux

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement pourront être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles pourront être scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

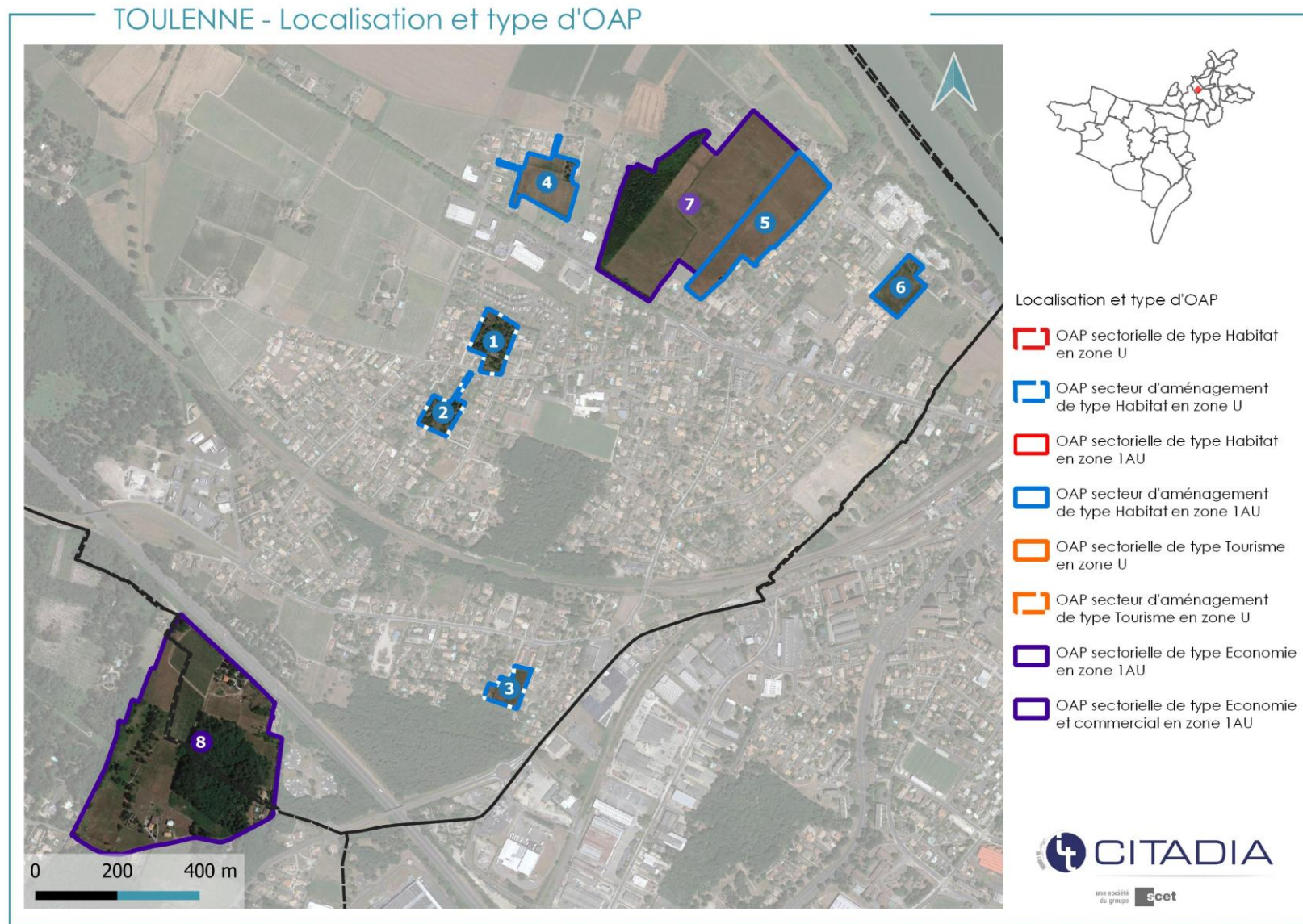
Communauté de communes du SUD GIRONDE

PLÜI

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Commune de Toulenne

1/ Situation des secteurs d'OAP à l'échelle de la commune



2/ Schéma d'aménagement



Commune de TOULLENNE
OAP N° 1



Type de zone du PLUi : U
Surface : 1.12 ha
Nombre de logements estimé (minimum) : 10

Périmètre OAP

Figurés ponctuels

- Aire de retournement à créer
- Élément végétal à créer ou préserver
- Entrée à créer

Figurés linéaires

- Haies et/ou espaces de transition paysagère à créer ou préserver
- Voie de desserte à créer

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel et/ou accolé
- 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, INAO /
Réalisation: Citadia Conseil le 14.11.2022



3/ Éléments de programmation

A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Le secteur, localisé à l'Ouest de la commune, correspond à une densification d'un quartier d'habitat pavillonnaire. Le secteur est situé au sein d'un quartier de mixité des fonctions sommaires. Il accueillera préférentiellement des constructions à usage de logements. Il s'agit d'étendre un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche, en conservant les espaces végétaux présents et en créant des espaces de transition paysagère afin de limiter l'impact des constructions sur le tissu existant.

Les destinations et sous-destinations suivantes devront s'implanter préférentiellement sur la zone :

- Habitation (logement, hébergement)
- Equipements d'intérêt collectif et services publics

Toute autre activité non mentionnée ci-dessus est interdite

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

B. MODALITÉS D'OUVERTURE, ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET ÉCHÉANCIER

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	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma. Cette opération pourra être traitée en une ou plusieurs phase(s) et sur la base d'un plan d'ensemble portant sur l'entièreté du périmètre.
3/ Densité	Densité brute proposée sur l'ensemble du secteur : 15,2 logts/ha Donnée de contexte : Densité limitrophe observée : 12 logts/ha
4/ Surface OAP	1,12 ha
5/ Nbre de lgts estimé	10 logements

C. MIXITÉ SOCIALE

- En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur l'ensemble du territoire du Sud-Gironde, il est préconisé d'offrir une diversité de logement en matière de typologie et d'accession.

4/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP afin de garantir son insertion dans le tissu environnant.
- Sur les espaces partagés, la plantation des essences dites locales sera à privilégier (Cf Référentiel OAP, p.25).

Volumétrie et implantation des constructions

- Hauteur des constructions :
 - Les constructions veilleront à s'intégrer au tissu environnant et à prendre en compte les perspectives paysagères.
 - La hauteur moyenne des constructions du secteur sera comprise entre RDC et R+1+Combles.
- Implantation des constructions :
 - Les constructions principales privilégieront une implantation par rapport aux voies ou emprises publiques s'inscrivant dans la continuité et dans la ligne générale des constructions déjà existantes au sein de la zone
- Emprise au sol / espaces libres :
 - Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé pour l'ensemble du secteur (et pour chaque opération) de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale d'espaces perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions veilleront à s'inspirer des codes de l'architecture locale traditionnelle (Cf. Référentiel OAP, p. 20 à 24) ou alors proposer des formes plus contemporaines.

4/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Il est attendu un traitement qualitatif des espaces extérieurs et des accès aux logements.
- Il est préconisé de végétaliser pour partie les voies de desserte afin de valoriser le cadre de vie du quartier et renforcer l'intégration paysagère du site.
- Sur les parcelles en limite avec l'espaces agricole, des plantations d'essences locales (Cf Référentiel OAP, p.25) sont à favoriser pour former une haie bocagère afin de créer un espace de transition entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale d'ensemble sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.

Les toitures :

Les toitures d'aspect tuile canal ou en matériaux d'aspect identique pour tenir compte soit de l'identité de la construction, soit de l'environnement (plusieurs constructions existantes) seront privilégiées.

Les façades :

Les façades des constructions principales seront conçues en respectant les codes de l'architectures traditionnelles.

Les matériaux nus de type tôles galvanisées, plaques de béton non enduites et préfabriqués non revêtus sont déconseillés.

Les clôtures

La création de clôture devra être compatible avec le style et les proportions en lien avec l'environnement paysager et bâti environnant.

En bordure des zones A et N, il est privilégié d'aménager des clôtures végétales composées d'essences locales.

5/ Qualité environnementale et prévention des risques

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'extérieur des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Une attention particulière devra être apportée quant à la gestion des eaux pluviales ; ainsi :

- Les eaux pluviales pourront être collectées et infiltrées par des noues ou des espaces partagés ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Les aménagements réalisés sur le terrain veilleront à permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales pourront être collectées sur le terrain d'assiette de l'opération et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) veilleront à être, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite d'opération (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'aménagement du secteur sera aussi l'occasion d'aménager des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'espace rural afin de limiter les nouveaux conflits d'usage.
- Les règles de réciprocité sont à ce titre à vérifier (bâtiment agricole à proximité de l'opération qui pourrait générer un périmètre de 100 mètres inconstructible en cas d'élevage).

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter.
- Il pourra être mis en œuvre une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies d'énergies et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- La composition architecturale veillera à la bonne luminosité des espaces de vie.

6/ Organisation des déplacements

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions pourra s'effectuer prioritairement par la création d'une voirie nouvelle depuis la rue de Gazette.
- Un réseau de voiries internes pourra desservir l'ensemble des constructions et tiendra compte des recommandations générales (Cf Référentiel OAP, p.7 et 8).
- Des pistes cyclables et des cheminements piétons pourront être aménagés, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leurs destinations/sous-destinations ou installations sera privilégié en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Le projet pourra également privilégier une mutualisation des stationnements de véhicules motorisés.
- Un stationnement végétalisé sera à privilégier afin de limiter l'imperméabilité du sol et conserver un aspect naturel.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune n'est pas desservie par les transports en commun départementaux du réseau de TransGironde.
- La commune voisine de Langon dispose d'une gare TER située à 2 km de l'OAP ; soit environ 25 minutes à pied.

7/ Les réseaux

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement pourront être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles pourront être scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

2/ Schéma d'aménagement



0 50 100 m.



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




Commune de TOULENNE
OAP N° 2




Type de zone du PLUI : U
Surface : 0.71 ha
Nombre de logements estimé (minimum) : 11


 Périmètre OAP


Figurés linéaires

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

 Voie de desserte à créer

Figurés surfaciques

 Secteur à dominante d'habitat individuel et/ou accolé

 Espace vert à créer ou préserver

3/ Éléments de programmation

A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Le secteur, localisé à l'Ouest de la commune, correspond à une densification d'un quartier d'habitat pavillonnaire. Il est situé au sein d'un quartier de mixité des fonctions sommaires. Il accueillera préférentiellement des constructions à usage de logements. Il s'agit d'étendre un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche, en conservant les espaces végétaux présents et en créant des espaces de transition paysagère afin de limiter l'impact des constructions sur le tissu existant.

Les destinations et sous-destinations suivantes devront s'implanter préférentiellement sur la zone :

- Habitation (logement, hébergement)
- Equipements d'intérêt collectif et services publics

Toute autre activité non mentionnée ci-dessus est interdite

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

B. MODALITÉS D'OUVERTURE, ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET ÉCHÉANCIER

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	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma. Cette opération pourra être traitée en une ou plusieurs phase(s) et sur la base d'un plan d'ensemble portant sur l'entièreté du périmètre.
3/ Densité	Densité brute proposée sur l'ensemble du secteur : 15,2 logts/ha Donnée de contexte : Densité limitrophe observée : 14 logts/ha
4/ Surface OAP	0,71 ha
5/ Nbre de lgts estimé	11 logements

C. MIXITÉ SOCIALE

- En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur l'ensemble du territoire du Sud-Gironde, il est préconisé d'offrir une diversité de logement en matière de typologie et d'accession.

4/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP afin de garantir son insertion dans le tissu environnant.
- Sur les espaces partagés, la plantation des essences dites locales sera à privilégier (Cf Référentiel OAP, p.25).

Volumétrie et implantation des constructions

- Hauteur des constructions :
 - Les constructions veilleront à s'intégrer au tissu environnant et à prendre en compte les perspectives paysagères.
 - La hauteur moyenne des constructions du secteur sera comprise entre RDC et R+1+Combles.
- Implantation des constructions :
 - Les constructions principales privilégieront une implantation par rapport aux voies ou emprises publiques s'inscrivant dans la continuité et dans la ligne générale des constructions déjà existantes au sein de la zone
- Emprise au sol / espaces libres :
 - Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé pour l'ensemble du secteur (et pour chaque opération) de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale d'espaces perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions veilleront à s'inspirer des codes de l'architecture locale traditionnelle (Cf. Référentiel OAP, p. 20 à 24) ou alors proposer des formes plus contemporaines.

4/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Il est attendu un traitement qualitatif des espaces extérieurs et des accès aux logements.
- Il est préconisé de végétaliser pour partie les voies de desserte afin de valoriser le cadre de vie du quartier et renforcer l'intégration paysagère du site.
- Sur les parcelles en limite avec l'espaces agricole, des plantations d'essences locales (Cf Référentiel OAP, p.25) sont à favoriser pour former une haie bocagère afin de créer un espace de transition entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale d'ensemble sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.

Les toitures :

Les toitures d'aspect tuile canal ou en matériaux d'aspect identique pour tenir compte soit de l'identité de la construction, soit de l'environnement (plusieurs constructions existantes) seront privilégiées.

Les façades :

Les façades des constructions principales seront conçues en respectant les codes de l'architectures traditionnelles.

Les matériaux nus de type tôles galvanisées, plaques de béton non enduites et préfabriqués non revêtus sont déconseillés.

Les clôtures

La création de clôture devra être compatible avec le style et les proportions en lien avec l'environnement paysager et bâti environnant.

En bordure des zones A et N, il est privilégié d'aménager des clôtures végétales composées d'essences locales.

5/ Qualité environnementale et prévention des risques

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'extérieur des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Une attention particulière devra être apportée quant à la gestion des eaux pluviales ; ainsi :

- Les eaux pluviales pourront être collectées et infiltrées par des noues ou des espaces partagés ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Les aménagements réalisés sur le terrain veilleront à permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales pourront être collectées sur le terrain d'assiette de l'opération et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) veilleront à être, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite d'opération (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'aménagement du secteur sera aussi l'occasion d'aménager des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'espace rural afin de limiter les nouveaux conflits d'usage.
- Les règles de réciprocité sont à ce titre à vérifier (bâtiment agricole à proximité de l'opération qui pourrait générer un périmètre de 100 mètres inconstructible en cas d'élevage).

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter.
- Il pourra être mis en œuvre une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies d'énergies et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- La composition architecturale veillera à la bonne luminosité des espaces de vie.

6/ Organisation des déplacements

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions pourra s'effectuer prioritairement par la création d'une voirie nouvelle depuis la rue de Gazette.
- Un réseau de voiries internes pourra desservir l'ensemble des constructions et tiendra compte des recommandations générales (Cf Référentiel OAP, p.7 et 8).
- Des pistes cyclables et des cheminements piétons pourront être aménagés, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leurs destinations/sous-destinations ou installations sera privilégié en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Le projet pourra également privilégier une mutualisation des stationnements de véhicules motorisés.
- Un stationnement végétalisé sera à privilégier afin de limiter l'imperméabilité du sol et conserver un aspect naturel.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune n'est pas desservie par les transports en commun départementaux du réseau de TransGironde.
- La commune voisine de Langon dispose d'une gare TER située à 2,5 km de l'OAP ; soit environ 30 minutes à pied.

7/ Les réseaux

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

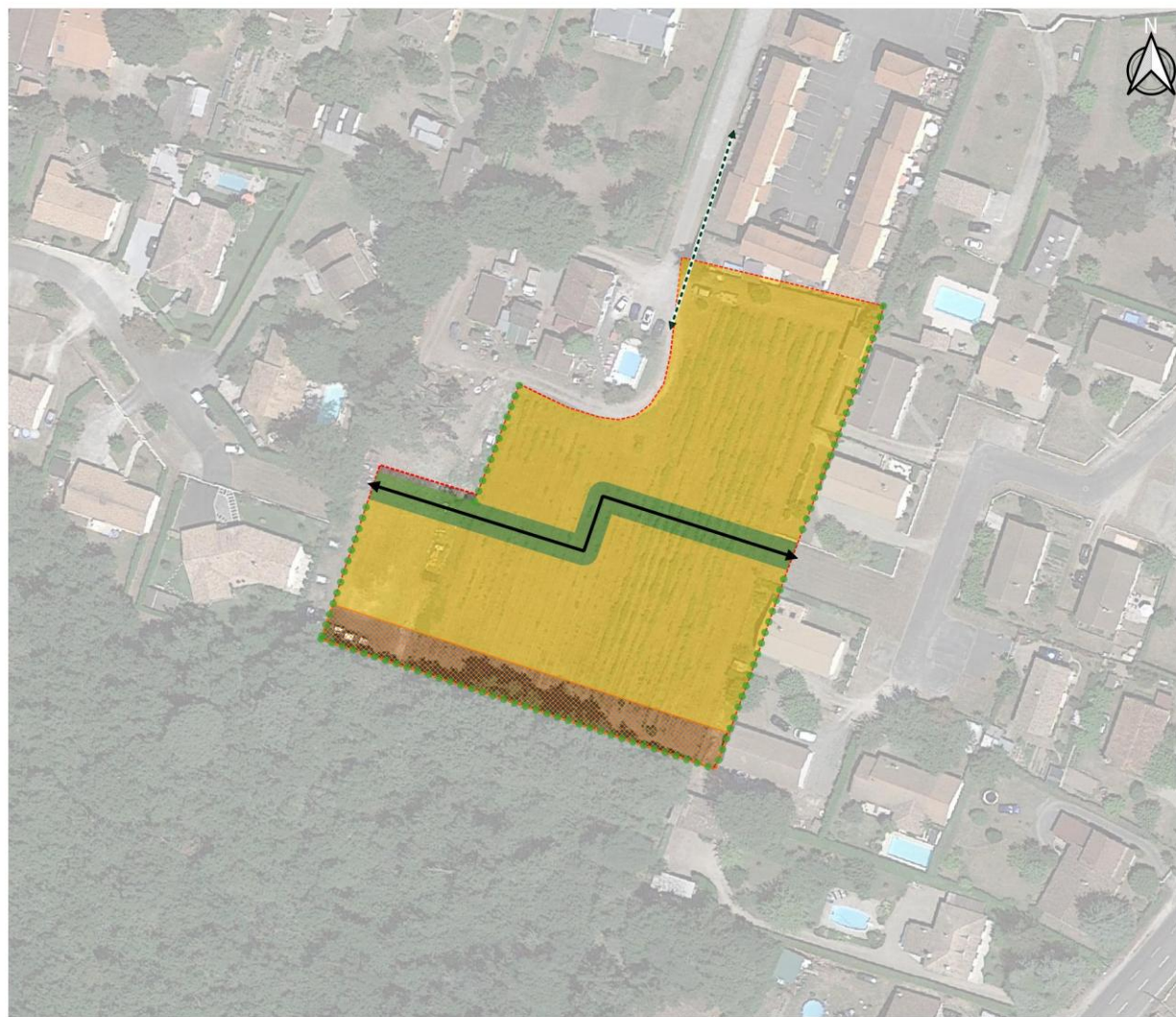
B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement pourront être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles pourront être scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

2/ Schéma d'aménagement



0 50 100 m.



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


Commune de TOULLENNE
OAP N° 3




Type de zone du PLUI : U
Surface : 0,64 ha
Nombre de logements estimé (minimum) : 10

 Périmètre OAP


Figurés linéaires


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


 Voie de desserte à créer

 Liaison douce à créer

Figurés surfaciques

 Secteur à dominante d'habitat individuel et/ou accolé

 Espace vert à créer ou préserver

 Recul inconstructible prévention feux de forêt (12m)



3/ Éléments de programmation

A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Le secteur, localisé au Sud de la commune, correspond à une densification d'un quartier d'habitat pavillonnaire. Il est situé au sein d'un quartier de mixité des fonctions sommaires. Il accueillera préférentiellement des constructions à usage de logements. Il s'agit d'étendre un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche, en conservant les espaces végétaux présents et en créant des espaces de transition paysagère afin de limiter l'impact des constructions sur le tissu existant. Des voies douces permettront de relier le secteur aux autres quartiers de la commune

Les destinations et sous-destinations suivantes devront s'implanter préférentiellement sur la zone :

- Habitation (logement, hébergement)
- Equipements d'intérêt collectif et services public

Toute autre activité non mentionnée ci-dessus est interdite

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

B. MODALITÉS D'OUVERTURE, ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET ÉCHÉANCIER

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	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma. Cette opération pourra être traitée en une ou plusieurs phase(s) et sur la base d'un plan d'ensemble portant sur l'entièreté du périmètre.
3/ Densité	Densité brute proposée sur l'ensemble du secteur : 15,2 logts/ha Donnée de contexte : Densité limitrophe observée : 13 logts/ha
4/ Surface OAP	0,63 ha
5/ Nbre de lgts estimé	10 logements

C. MIXITÉ SOCIALE

- En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur l'ensemble du territoire du Sud-Gironde, il est préconisé d'offrir une diversité de logement en matière de typologie et d'accession.

4/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP afin de garantir son insertion dans le tissu environnant.
- Sur les espaces partagés, la plantation des essences dites locales sera à privilégier (Cf Référentiel OAP, p.25).

Volumétrie et implantation des constructions

- Hauteur des constructions :
 - Les constructions veilleront à s'intégrer au tissu environnant et à prendre en compte les perspectives paysagères.
 - La hauteur moyenne des constructions du secteur sera comprise entre RDC et R+1+Combles.
- Implantation des constructions :
 - Les constructions principales privilégieront une implantation par rapport aux voies ou emprises publiques s'inscrivant dans la continuité et dans la ligne générale des constructions déjà existantes au sein de la zone
- Emprise au sol / espaces libres :
 - Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé pour l'ensemble du secteur (et pour chaque opération) de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale d'espaces perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions veilleront à s'inspirer des codes de l'architecture locale traditionnelle (Cf. Référentiel OAP, p. 20 à 24) ou alors proposer des formes plus contemporaines.

4/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Il est attendu un traitement qualitatif des espaces extérieurs et des accès aux logements.
- Il est préconisé de végétaliser pour partie les voies de desserte afin de valoriser le cadre de vie du quartier et renforcer l'intégration paysagère du site.
- Sur les parcelles en limite avec l'espaces agricole, des plantations d'essences locales (Cf Référentiel OAP, p.25) sont à favoriser pour former une haie bocagère afin de créer un espace de transition entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale d'ensemble sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.

Les toitures :

Les toitures d'aspect tuile canal ou en matériaux d'aspect identique pour tenir compte soit de l'identité de la construction, soit de l'environnement (plusieurs constructions existantes) seront privilégiées.

Les façades :

Les façades des constructions principales seront conçues en respectant les codes de l'architectures traditionnelles.

Les matériaux nus de type tôles galvanisées, plaques de béton non enduites et préfabriqués non revêtus sont déconseillés.

Les clôtures

La création de clôture devra être compatible avec le style et les proportions en lien avec l'environnement paysager et bâti environnant.

En bordure des zones A et N, il est privilégié d'aménager des clôtures végétales composées d'essences locales.

5/ Qualité environnementale et prévention des risques

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'extérieur des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Une attention particulière devra être apportée quant à la gestion des eaux pluviales ; ainsi :

- Les eaux pluviales pourront être collectées et infiltrées par des noues ou des espaces partagés ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Les aménagements réalisés sur le terrain veilleront à permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales pourront être collectées sur le terrain d'assiette de l'opération et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) veilleront à être, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite d'opération (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'aménagement du secteur sera aussi l'occasion d'aménager des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'espace rural afin de limiter les nouveaux conflits d'usage.
- Les règles de réciprocité sont à ce titre à vérifier (bâtiment agricole à proximité de l'opération qui pourrait générer un périmètre de 100 mètres inconstructible en cas d'élevage).
- La bande tampon au contact de la partie boisée sera débroussaillée sur un minimum de 10 mètres au sein de l'OAP afin de limiter la propagation du risque d'incendie.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter.
- Il pourra être mis en œuvre une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies d'énergies et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- La composition architecturale veillera à la bonne luminosité des espaces de vie.

6/ Organisation des déplacements

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions pourra s'effectuer prioritairement par la création d'une voirie nouvelle depuis la route de Landiras.
- Un réseau de voiries internes pourra desservir l'ensemble des constructions et tiendra compte des recommandations générales (Cf Référentiel OAP, p.7 et 8).
- Des pistes cyclables et des cheminements piétons pourront être aménagés, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leurs destinations/sous-destinations ou installations sera privilégié en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Le projet pourra également privilégier une mutualisation des stationnements de véhicules motorisés.
- Un stationnement végétalisé sera à privilégier afin de limiter l'imperméabilité du sol et conserver un aspect naturel.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune n'est pas desservie par les transports en commun départementaux du réseau de TransGironde.
- La commune voisine de Langon dispose d'une gare TER située à 1,3 km de l'OAP ; soit environ 17 minutes à pied.

7/ Les réseaux

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

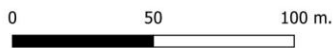
B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement pourront être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles pourront être scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

2/ Schéma d'aménagement



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



Commune de TOULLENNE
OAP N° 4



Type de zone du PLUi : 1AU
Surface : 1.79 ha
Nombre de logements estimé (minimum) : 27

Périmètre OAP

Figurés linéaires

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

Voie de desserte à créer

Figurés surfaciques

Secteur à dominante d'habitat individuel et/ou accolé

Espace vert à créer ou préserver

3/ Éléments de programmation

A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Le secteur, localisé au Nord-Ouest du centre bourg de la commune, correspond à une extension d'un quartier d'habitat pavillonnaire. Le secteur est situé au sein d'un quartier à vocation résidentielle dominante. Il accueillera préférentiellement des constructions à usage de logements. Il s'agit d'étendre un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche, en conservant les espaces végétaux présents et en créant des espaces de transition paysagère afin de limiter l'impact des constructions sur le tissu existant.

Les destinations et sous-destinations suivantes devront s'implanter préférentiellement sur la zone :

- Habitation (logement, hébergement)
- Equipement d'intérêt collectif et services publics

Toute autre activité non mentionnée ci-dessus est interdite

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

B. MODALITÉS D'OUVERTURE, ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET ÉCHÉANCIER

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	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma. Cette opération pourra être traitée en une ou plusieurs phase(s) et sur la base d'un plan d'ensemble portant sur l'entièreté du périmètre.
3/ Densité	Densité brute minimum attendue sur l'ensemble du secteur : 15,2 logts/ha Donnée de contexte : Densité limitrophe observée : 7 logts/ha
4/ Surface OAP	1,79 ha
5/ Nombre de logements	Minimum 27 logements

C. MIXITÉ SOCIALE

- En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur l'ensemble du territoire du Sud-Gironde, il est préconisé d'offrir une diversité de logement en matière de typologie et d'accession.

4/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP afin de garantir son insertion dans le tissu environnant.
- Sur les espaces partagés, la plantation des essences dites locales sera à privilégier (Cf Référentiel OAP, p.25).

Volumétrie et implantation des constructions

- Hauteur des constructions :
 - Les constructions veilleront à s'intégrer au tissu environnant et à prendre en compte les perspectives paysagères.
 - La hauteur moyenne des constructions du secteur sera comprise entre RDC et R+1+Combles.
- Implantation des constructions :
 - Les constructions principales privilégieront une implantation par rapport aux voies ou emprises publiques s'inscrivant dans la continuité et dans la ligne générale des constructions déjà existantes au sein de la zone
- Emprise au sol / espaces libres :
 - Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé pour l'ensemble du secteur (et pour chaque opération) de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale d'espaces perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions veilleront à s'inspirer des codes de l'architecture locale traditionnelle (Cf. Référentiel OAP, p. 20 à 24) ou alors proposer des formes plus contemporaines.

4/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Il est attendu un traitement qualitatif des espaces extérieurs et des accès aux logements.
- Il est préconisé de végétaliser pour partie les voies de desserte afin de valoriser le cadre de vie du quartier et renforcer l'intégration paysagère du site.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations d'essences locales (Cf Référentiel OAP, p.25) sont à favoriser pour former une haie bocagère afin de créer un espace de transition entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale d'ensemble sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.

Les toitures :

Les toitures d'aspect tuile canal ou en matériaux d'aspect identique pour tenir compte soit de l'identité de la construction, soit de l'environnement (plusieurs constructions existantes) seront privilégiées.

Les façades :

Les façades des constructions principales seront conçues en respectant les codes de l'architectures traditionnelles.

Les matériaux nus de type tôles galvanisées, plaques de béton non enduites et préfabriqués non revêtus sont déconseillés.

Les clôtures

La création de clôture devra être compatible avec le style et les proportions en lien avec l'environnement paysager et bâti environnant.

En bordure des zones A et N, il est privilégié d'aménager des clôtures végétales composées d'essences locales.

5/ Qualité environnementale et prévention des risques

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'extérieur des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Une attention particulière devra être apportée quant à la gestion des eaux pluviales ; ainsi :

- Les eaux pluviales pourront être collectées et infiltrées par des noues ou des espaces partagés ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Les aménagements réalisés sur le terrain veilleront à permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales pourront être collectées sur le terrain d'assiette de l'opération et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) veilleront à être, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Le nord du secteur jouxte une zone inondable, il faudra veiller à limiter l'imperméabilisation et à gérer les eaux pluviales à la parcelle (infiltration, stockage via des bassins de rétentions, noues ou toitures végétalisées ou réutilisation pour les espaces verts) pour ne pas aggraver le risque d'inondation en aval.
- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite d'opération (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'aménagement du secteur sera aussi l'occasion d'aménager des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'espace rural afin de limiter les nouveaux conflits d'usage. La frange Sud et la frange Est sont au contact d'espaces constructibles et parfois déjà construits, une bande tampon végétale est préconisée afin de garantir l'insertion paysagère des nouvelles constructions.
- Les règles de réciprocité sont à ce titre à vérifier (bâtiment agricole à proximité de l'opération qui pourrait générer un périmètre de 100m inconstructible en cas d'élevage).
- Les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement et de santé, et les hôtels à construire dans les secteurs affectés par le bruit privilégieront un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs. Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996, modifié le 23 juillet 2013, relatif aux modalités de classement des infrastructures terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit. Pour les établissements d'enseignement, les établissements de santé, et pour les hôtels, l'isolement acoustique minimum est déterminé en application des trois arrêtés du 25 avril 2003 relatifs à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement, dans les établissements de santé et dans les hôtels.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter.
- Il pourra être mis en œuvre une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies d'énergies et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- La composition architecturale veillera à la bonne luminosité des espaces de vie.

6/ Organisation des déplacements

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions pourra s'effectuer prioritairement par la création de voiries nouvelles entre l'Avenue du 8 mai 1945 et la route du Mourguet.
- Un réseau de voiries internes pourra desservir l'ensemble des constructions et tiendra compte des recommandations générales (Cf Référentiel OAP, p.7 et 8).
- Des pistes cyclables et des cheminements piétons pourront être aménagés, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leurs destinations/sous-destinations ou installations sera privilégié en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Le projet pourra également privilégier une mutualisation des stationnements de véhicules motorisés.
- Un stationnement végétalisé sera à privilégier afin de limiter l'imperméabilité du sol et conserver un aspect naturel.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune n'est pas desservie par les transports en commun départementaux du réseau de TransGironde.
- La commune voisine de Langon dispose d'une gare TER située à 1,7 km de l'OAP ; soit environ 22 minutes à pied.

7/ Les réseaux

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

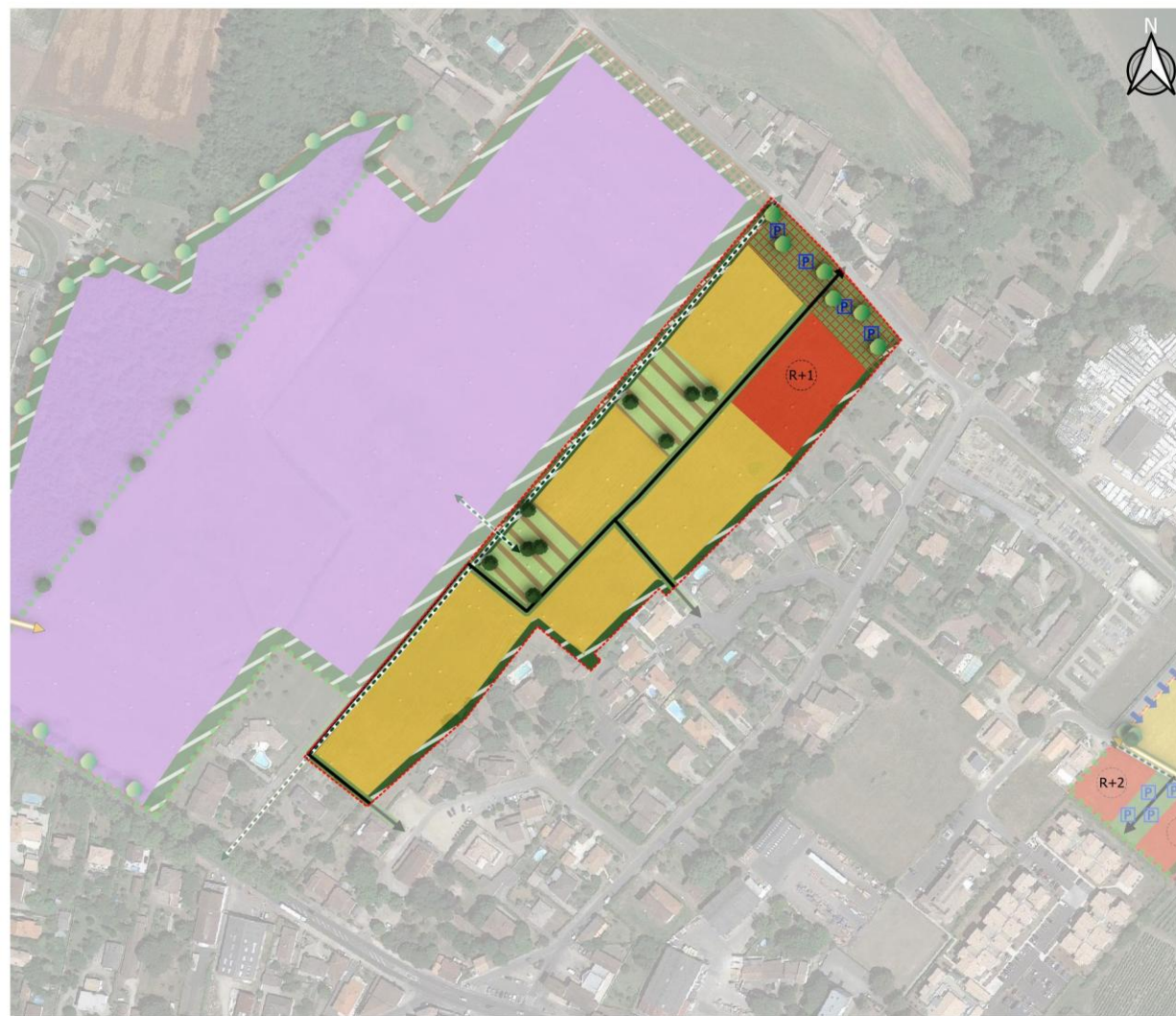
B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement pourront être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles pourront être scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

2/ Schéma d'aménagement



0 50 100 m.



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

Commune de TOULLENNE
OAP N° 5



Type de zone du PLUI : 1AU
Surface : 3.76 ha
Nombre de logements estimé (minimum) : 58

- Périmètre OAP
- Figurés ponctuels**
 - Hauteur maximale et indicative des bâtiments
 - Stationnement à créer
 - 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 de desserte à créer
 - Voie de desserte à créer
 - Liaison douce à créer
- Figurés surfaciques**
 - Secteur à dominante d'habitat collectif et/ou individuel
 - Secteur à dominante d'habitat individuel et/ou accolé
 - Espace vert à créer ou préserver
 - Espace vert et mixte à créer ou préserver
 - Espace tampon ou de transition à créer ou préserver
 - Emplacements réservés



3/ Éléments de programmation

A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Le secteur, localisé au Nord du centre bourg de la commune, à proximité de la mairie, correspond à une extension d'un quartier d'habitat pavillonnaire. Le secteur est situé au sein d'un quartier de mixité des fonctions sommaires. Il accueillera préférentiellement des constructions à usage de logements, à la fois collectifs et individuels. Il s'agit d'étendre un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche, en conservant les espaces végétaux présents et en créant des espaces de transition paysagère afin de limiter l'impact des constructions sur le tissu existant. Des voies douces permettront de relier le secteur aux autres quartiers de la commune.

Les destinations et sous-destinations suivantes devront s'implanter préférentiellement sur la zone :

- Habitation (logement, hébergement)
- Equipements d'intérêt collectif et services publics

Toute autre activité non mentionnée ci-dessus est interdite

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

B. MODALITÉS D'OUVERTURE, ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET ÉCHÉANCIER

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	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma. Cette opération pourra être traitée en une ou plusieurs phase(s) et sur la base d'un plan d'ensemble portant sur l'entièreté du périmètre.
3/ Densité	Densité brute minimum attendue sur l'ensemble du secteur : 15,2 logts / ha Donnée de contexte : Densité limitrophe observée : 10 logts / ha
4/ Surface OAP	3,76 ha
5/ Nombre de logements	Minimum 58 logements

C. MIXITÉ SOCIALE

- En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur l'ensemble du territoire du Sud-Gironde, il est préconisé d'offrir une diversité de logement en matière de typologie et d'accession.

4/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP afin de garantir son insertion dans le tissu environnant.
- Sur les espaces partagés, la plantation des essences dites locales sera à privilégier (Cf Référentiel OAP, p.25).

Volumétrie et implantation des constructions

- Hauteur des constructions :
 - Les constructions veilleront à s'intégrer au tissu environnant et à prendre en compte les perspectives paysagères.
 - La hauteur moyenne des constructions du secteur sera comprise entre RDC et R+1+Combles.
- Implantation des constructions :
 - Les constructions principales privilégieront une implantation par rapport aux voies ou emprises publiques s'inscrivant dans la continuité et dans la ligne générale des constructions déjà existantes au sein de la zone
- Emprise au sol / espaces libres :
 - Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé pour l'ensemble du secteur (et pour chaque opération) de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale d'espaces perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions veilleront à s'inspirer des codes de l'architecture locale traditionnelle (Cf. Référentiel OAP, p. 20 à 24) ou alors proposer des formes plus contemporaines.

4/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Il est attendu un traitement qualitatif des espaces extérieurs et des accès aux logements.
- Il est préconisé de végétaliser pour partie les voies de desserte afin de valoriser le cadre de vie du quartier et renforcer l'intégration paysagère du site.
- Sur les parcelles en limite avec l'espaces agricole, des plantations d'essences locales (Cf Référentiel OAP, p.25) sont à favoriser pour former une haie bocagère afin de créer un espace de transition entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale d'ensemble sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.

Les toitures :

Les toitures d'aspect tuile canal ou en matériaux d'aspect identique pour tenir compte soit de l'identité de la construction, soit de l'environnement (plusieurs constructions existantes) seront privilégiées.

Les façades :

Les façades des constructions principales seront conçues en respectant les codes de l'architectures traditionnelles.

Les matériaux nus de type tôles galvanisées, plaques de béton non enduites et préfabriqués non revêtus sont déconseillés.

Les clôtures

La création de clôture devra être compatible avec le style et les proportions en lien avec l'environnement paysager et bâti environnant.

En bordure des zones A et N, il est privilégié d'aménager des clôtures végétales composées d'essences locales.

5/ Qualité environnementale et prévention des risques

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'extérieur des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Une attention particulière devra être apportée quant à la gestion des eaux pluviales ; ainsi :

- Les eaux pluviales pourront être collectées et infiltrées par des noues ou des espaces partagés ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Les aménagements réalisés sur le terrain veilleront à permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales pourront être collectées sur le terrain d'assiette de l'opération et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) veilleront à être, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Le nord du secteur jouxte une zone inondable, il faudra veiller à limiter l'imperméabilisation et à gérer les eaux pluviales à la parcelle (infiltration, stockage via des bassins de rétentions, noues ou toitures végétalisées ou réutilisation pour les espaces verts) pour ne pas aggraver le risque d'inondation en aval.
- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite d'opération (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'aménagement du secteur sera aussi l'occasion d'aménager des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'espace rural afin de limiter les nouveaux conflits d'usage.
- Les règles de réciprocité sont à ce titre à vérifier (bâtiment agricole à proximité de l'opération qui pourrait générer un périmètre de 100 mètres inconstructible en cas d'élevage).

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter.
- Il pourra être mis en œuvre une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies d'énergies et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- La composition architecturale veillera à la bonne luminosité des espaces de vie.

6/ Organisation des déplacements

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions pourra s'effectuer prioritairement par la création de voiries nouvelles entre la rue de la Gravière et l'allée du Tertre.
- Un réseau de voiries internes pourra desservir l'ensemble des constructions et tiendra compte des recommandations générales (Cf Référentiel OAP, p.7 et 8).
- Des pistes cyclables et des cheminements piétons pourront être aménagés, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leurs destinations/sous-destinations ou installations sera privilégié en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Le projet pourra également privilégier une mutualisation des stationnements de véhicules motorisés.
- Un stationnement végétalisé sera à privilégier afin de limiter l'imperméabilité du sol et conserver un aspect naturel.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune n'est pas desservie par les transports en commun départementaux du réseau de TransGironde.
- La commune voisine de Langon dispose d'une gare TER située à 1,3 km de l'OAP ; soit environ 17 minutes à pied.

7/ Les réseaux

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

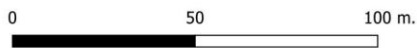
B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement pourront être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles pourront être scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

2/ Schéma d'aménagement



Commune de TOULLENNE
OAP N° 6



Type de zone du PLUi : 1AU
Surface : 1 ha
Nombre de logements estimé (minimum) : 33

- Périmètre OAP
- Figurés ponctuels**
 - Hauteur maximale et indicative des bâtiments
 - Stationnement à créer
 - Élément végétal à créer ou préserver
 - Élément végétal à créer ou préserver
 - Mutualisation des entrées à créer
 - Entrée à créer
- Figurés linéaires**
 - Haies et/ou espaces de transition paysagère à créer ou préserver
 - Voie d'accès principale à créer
 - Voie de desserte à créer
 - Liaison douce à créer
- Figurés surfaciques**
 - Secteur à dominante d'habitat collectif et/ou individuel
 - Secteur à dominante d'habitat individuel et/ou accolé
 - Espace vert à créer ou préserver
 - Espace de transition végétal avec un secteur AOC (10m) à créer ou préserver



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



3/ Éléments de programmation

A. MIXITÉ FONCTIONNELLE

Le secteur, localisé en centre bourg de la commune, à proximité de la commune de Langon et de la gare, correspond à une densification du tissu urbain existant. Le secteur est situé au sein d'un quartier de mixité des fonctions. Il accueillera préférentiellement des constructions à usage de logements, à la fois collectifs et individuels. Il s'agit d'étendre un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche, en conservant les espaces végétaux présents et en créant des espaces de transition paysagère afin de limiter l'impact des constructions sur le tissu existant. Des voies douces permettront de relier le secteur aux autres quartiers de la commune.

Les destinations et sous-destinations suivantes devront s'implanter préférentiellement sur la zone :

- Habitation (logement, hébergement)
- Equipements d'intérêt collectif et services publics

Toute autre activité non mentionnée ci-dessus est interdite

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

B. MODALITÉS D'OUVERTURE, ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET ÉCHÉANCIER

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	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma. Cette opération pourra être traitée en une ou plusieurs phase(s) et sur la base d'un plan d'ensemble portant sur l'entièreté du périmètre.
3/ Densité	Densité brute minimum attendue sur l'ensemble du secteur : 15,2 logts / ha Donnée de contexte : Densité limitrophe observée : 12 logts / ha
4/ Surface OAP	1,00 ha
5/ Nombre de logements	Minimum 33 logements

C. MIXITÉ SOCIALE

- En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur l'ensemble du territoire du Sud-Gironde, il est préconisé d'offrir une diversité de logement en matière de typologie et d'accession.

4/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP afin de garantir son insertion dans le tissu environnant.
- Sur les espaces partagés, la plantation des essences dites locales sera à privilégier (Cf Référentiel OAP, p.25).

Volumétrie et implantation des constructions

- Hauteur des constructions :
 - Les constructions veilleront à s'intégrer au tissu environnant et à prendre en compte les perspectives paysagères.
 - La hauteur moyenne des constructions du secteur sera comprise entre RDC et R+2+Combles.
- Implantation des constructions :
 - Les constructions principales privilégieront une implantation par rapport aux voies ou emprises publiques s'inscrivant dans la continuité et dans la ligne générale des constructions déjà existantes au sein de la zone
- Emprise au sol / espaces libres :
 - Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé pour l'ensemble du secteur (et pour chaque opération) de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale d'espaces perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions veilleront à s'inspirer des codes de l'architecture locale traditionnelle (Cf. Référentiel OAP, p. 20 à 24) ou alors proposer des formes plus contemporaines.

4/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Il est attendu un traitement qualitatif des espaces extérieurs et des accès aux logements.
- Il est préconisé de végétaliser pour partie les voies de desserte afin de valoriser le cadre de vie du quartier et renforcer l'intégration paysagère du site.
- Sur les parcelles en limite avec l'espaces agricole, des plantations d'essences locales (Cf Référentiel OAP, p.25) sont à favoriser pour former une haie bocagère afin de créer un espace de transition entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale d'ensemble sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.

Les toitures :

Les toitures d'aspect tuile canal ou en matériaux d'aspect identique pour tenir compte soit de l'identité de la construction, soit de l'environnement (plusieurs constructions existantes) seront privilégiées.

Les façades :

Les façades des constructions principales seront conçues en respectant les codes de l'architectures traditionnelles.

Les matériaux nus de type tôles galvanisées, plaques de béton non enduites et préfabriqués non revêtus sont déconseillés.

Les clôtures

La création de clôture devra être compatible avec le style et les proportions en lien avec l'environnement paysager et bâti environnant.

En bordure des zones A et N, il est privilégié d'aménager des clôtures végétales composées d'essences locales.

5/ Qualité environnementale et prévention des risques

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'extérieur des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Une attention particulière devra être apportée quant à la gestion des eaux pluviales ; ainsi :

- Les eaux pluviales pourront être collectées et infiltrées par des noues ou des espaces partagés ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Les aménagements réalisés sur le terrain veilleront à permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales pourront être collectées sur le terrain d'assiette de l'opération et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) veilleront à être, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Le nord-est du secteur jouxte une zone inondable, il faudra veiller à limiter l'imperméabilisation et à gérer les eaux pluviales à la parcelle (infiltration, stockage via des bassins de rétentions, noues ou toitures végétalisées ou réutilisation pour les espaces verts) pour ne pas aggraver le risque d'inondation en aval.
- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite d'opération (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'aménagement du secteur prendra en compte un espace de transition végétal de 10m minimum avec l'espace viticole situé à l'Est (espace végétalisé par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), afin de limiter les nouveaux conflits d'usage. Les règles de réciprocité sont à ce titre à vérifier (bâtiment agricole à proximité de l'opération qui pourrait générer un périmètre de 100 mètres inconstructible en cas d'élevage).
- Les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement et de santé, et les hôtels à construire dans les secteurs affectés par le bruit privilégieront un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs. Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996, modifié le 23 juillet 2013, relatif aux modalités de classement des infrastructures terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit. Pour les établissements d'enseignement, les établissements de santé, et pour les hôtels, l'isolement acoustique minimum est déterminé en application des trois arrêtés du 25 avril 2003 relatifs à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement, dans les établissements de santé et dans les hôtels.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter.
- Il pourra être mis en œuvre une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies d'énergies et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- La composition architecturale veillera à la bonne luminosité des espaces de vie.

6/ Organisation des déplacements

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions pourra s'effectuer prioritairement par la création de voiries nouvelles depuis l'allée Louloumet.
- Un réseau de voiries internes pourra desservir l'ensemble des constructions et tiendra compte des recommandations générales (Cf Référentiel OAP, p.7 et 8).
- Des pistes cyclables et des cheminements piétons pourront être aménagés, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage existant.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leurs destinations/sous-destinations ou installations sera privilégié en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Le projet pourra également privilégier une mutualisation des stationnements de véhicules motorisés.
- Un stationnement végétalisé sera à privilégier afin de limiter l'imperméabilité du sol et conserver un aspect naturel.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune n'est pas desservie par les transports en commun départementaux du réseau de TransGironde.
- La commune voisine de Langon dispose d'une gare TER située à 1,0 km de l'OAP ; soit environ 13 minutes à pied.

7/ Les réseaux

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement pourront être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles pourront être scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.