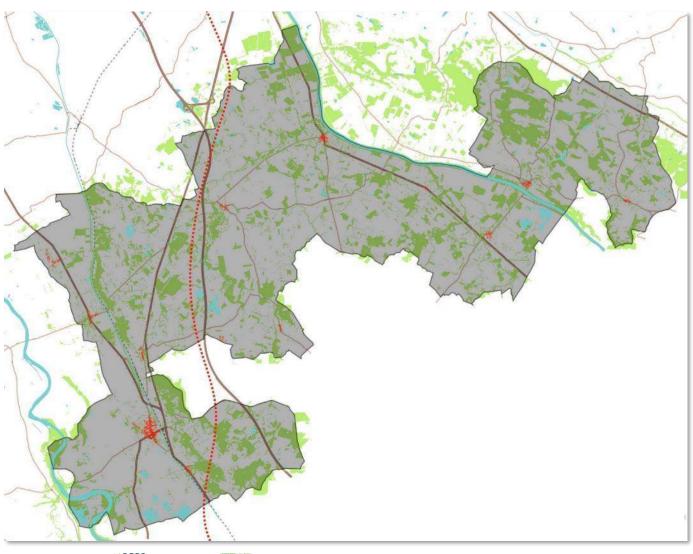
# **COMMUNAUTÉ DE COMMUNES GRAND SUD TARN ET GARONNE**

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU TERROIR DE GRISOLLES ET DE VILLEBRUMIER —  $AEU_2$ 





OAP des secteurs  $U_{ECO}$  /  $AU_{ECO}$ 

PIÈCE 3.5

PLUi prescrit le 24 novembre 2015

PLUi arrêté le 1<sup>er</sup> juillet 2021

PLUi approuvé le









# **SOMMAIRE**

# **SOMMAIRE**

•	Contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation	p. 4
-	Commune de Bessens	p. 6
-	Commune de Campsas	p. 8
	Commune de Grisolles	p. 10

# CONTENU DES OAP

# LE CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Ce sont des dispositions particulières du PLUi qui donnent des informations adaptées à un contexte particulier (L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme). Elles sont la mise en application du PADDi en un lieu donné.

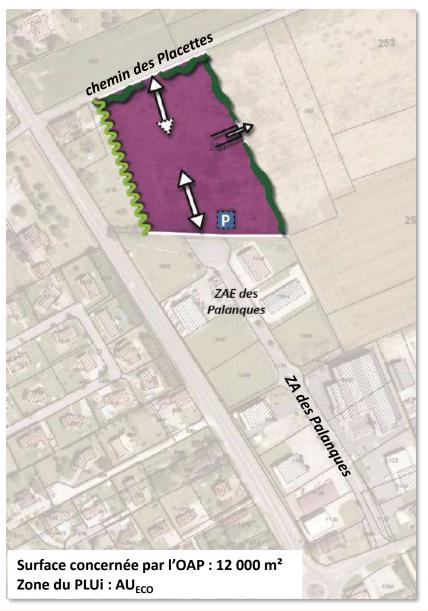
#### Extrait des articles L151-6 et L151-7 du Code de l'urbanisme:

- « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »
- « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :
- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur **l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine,** lutter contre **l'insalubrité,** permettre le **renouvellement urbain** et assurer le **développement de la commune**;
- 2° Favoriser la **mixité fonctionnelle** en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un **échéancier prévisionnel** de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des **quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager** ;
- 5° Prendre la forme de **schémas d'aménagement** et préciser les principales **caractéristiques des voies et espaces publics**;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la **qualité de la desserte**, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

Dans le cas présent, il s'agit d'OAP portant sur des secteurs  $U_{ECO}$  et  $AU_{ECO}$ , à vocation économique, afin de maîtriser leur développement. Pour les secteurs  $AU_{ECO}$ , leur **ouverture à l'urbanisation** est possible dès l'approbation du PLUi. Le **règlement littéral** des secteurs  $U_{ECO}$  et  $AU_{ECO}$ , sauf dispositions contraires de l'OAP, s'y applique ainsi que **l'OAP** « transversale » et, le cas échéant, les **amendements Dupont.** 

# COMMUNE DE BESSENS

Se reporter également au règlement littéral de la zone  $AU_{ECO}$  et à l'OAP transversale.



### La desserte des terrains par les voies



Accès principal depuis la ZA des Palanques, en double sens de circulation.



L'accès sur le chemin des Placettes est possible pour les véhicules légers mais non autorisé pour les poids-lourds.



Attente de voirie pour permettre le bouclage, à long terme, de la ZAE des Palanques (localisation indicative)

#### Les besoins en matière de stationnement



Aire collective de stationnements à réaliser (localisation indicative)

## La mixité fonctionnelle et sociale / morphologie urbaine



Secteur dédié à l'accueil d'activités économiques conformément au règlement littéral.

La taille moyenne des lots économiques doit être de l'ordre de 1500 m² maximum pour permettre la diversification des activités

# La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère



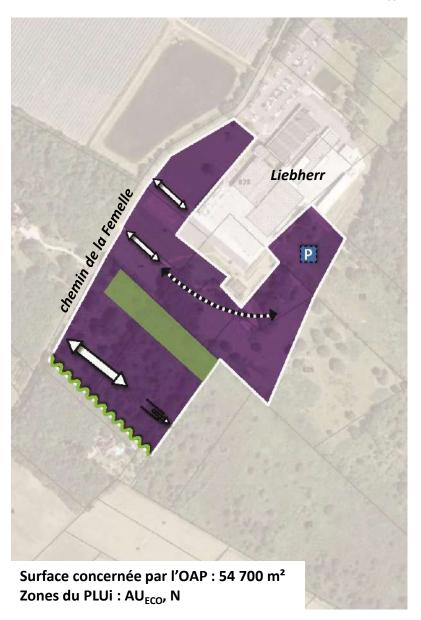
Ecran végétal stratifié à réaliser en frange ouest de la ZAE afin de limiter les vues sur les arrières des bâtiments économiques depuis la RD813



Haies champêtres à créer le long du chemin des Placettes et en interface avec la zone agricole

# COMMUNE DE CAMPSAS

Se reporter également au règlement littéral de la zone  $AU_{ECO}$  et à l'OAP transversale.



### La desserte des terrains par les voies



Accès possibles depuis le chemin de la Femelle en double sens de circulation



Principe de desserte interne



Attente de voirie pour permettre une extension, à plus long terme, de l'entreprise (localisation indicative)

#### Les besoins en matière de stationnement



Aire collective de stationnements à réaliser *(localisation indicative)* 

## La mixité fonctionnelle et sociale / morphologie urbaine



Secteur dédié à l'accueil d'activités économiques conformément au règlement littéral.

## La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère



Ecran végétal stratifié à réaliser en frange sud-ouest

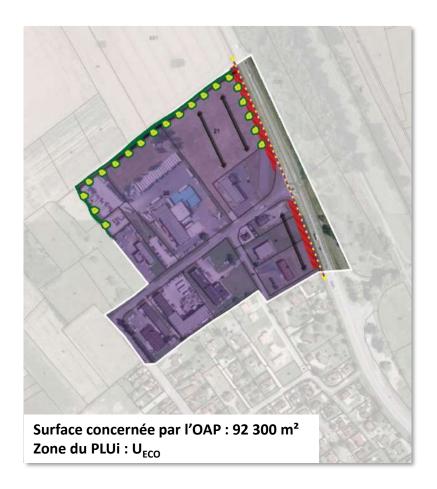


Valorisation de la zone humide et aménagement possible d'un espace vert commun (zone N)

# COMMUNE DE GRISOLLES

# QAP « ZAE les Nauzes » - Principes d'aménagement

Se reporter également au règlement littéral de la zone  $U_{ECO}$  et à l'OAP transversale. Le secteur est concerné par l'Amendement Dupont du secteur dit « les Nauzes » (marge de recul de 25 mètres le long de la RD813).



## La desserte des terrains par les voies

Aucun nouvel accès depuis la RD813 n'est autorisé.

Le recul des constructions doit permettre, le cas échéant, la réalisation de cheminements doux sécurisés le long de la RD813

## La mixité fonctionnelle et sociale / morphologie urbaine

Secteur dédié à l'accueil d'activités économiques conformément au règlement littéral.

Retrait minimum du bâti de 25 mètres depuis l'axe de la RD813 (soit un recul compris entre 5 et 10 mètres à partir de l'emprise de la voie publique de la route départementale)

Sens privilégié de la façade principale du bâti qui doit respecter la trame actuelle de la majorité des bâtiments existants, c'est-à-dire nord-ouest/sud-est

# La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Haies champêtres et arbres de haute tige à créer en alignement et en contrebas de la plateforme routière ainsi qu'en limite avec les zones agricoles et naturelles limitrophes

Les aménagements devront limiter au maximum l'imperméabilisation des surfaces (stationnements, cheminements doux, etc.)

# QAP « ZAE de Saint-Jean » - Principes d'aménagement

Se reporter également au règlement littéral de la zone  $AU_{FCO}$  et à l'OAP transversale. Le secteur est concerné par l'Amendement Dupont du secteur Saint-Jean – 3<sup>ème</sup> séquence (marge de recul de 50 mètres le long de la RD820).



Surface concernée par l'OAP: 41 100 m²

Zone du PLUi : AU<sub>FCO</sub>

## La desserte des terrains par les voies



Accès principal, en double sens de circulation, depuis le sud de la zone économique. Aucun accès autorisé depuis la RD820 et la RD813.



Accès possible depuis la zone économique située au nord (parcelle AM35).



Perméabilités piétonnes et cycles à prévoir vers la RD813 et le centre-ville de Grisolles

## La mixité fonctionnelle et sociale / morphologie urbaine



Secteur dédié à l'accueil d'activités économiques conformément au règlement littéral.

# La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère



Arbres existants à préserver





Espace boisé à créer



Ecran végétal stratifié à réaliser en frange sud du secteur afin de traiter l'interface avec la RD813



Collecte principale des eaux pluviales à assurer vers un ou plusieurs bassins de rétention (localisation indicative)