

Communauté de communes du SUD GIRONDE

PLÜI

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Envoyé en préfecture le 18/01/2023

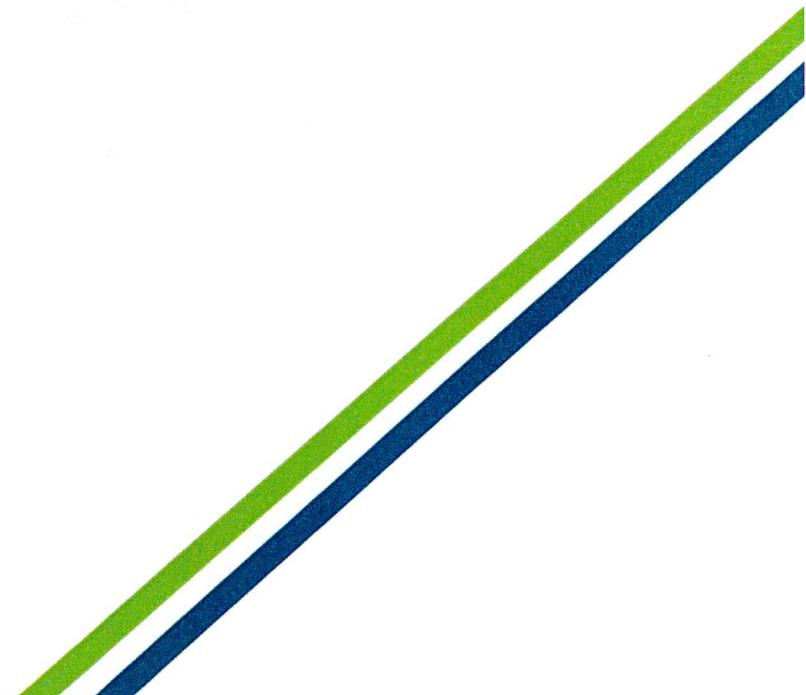
Reçu en préfecture le 18/01/2023

Publié le

SLO

ID : 033-200043974-20221220-DEL22DEC11D1L4-DE

Commune de St-Maixant



Préambule

Envoyé en préfecture le 18/01/2023
Reçu en préfecture le 18/01/2023
Publié le 
ID : 033-200043974-20221220-DEL22DEC11D1L4-DE

Qu'est-ce qu'une OAP sectorielle ?

Article R151-6 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

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

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

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

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

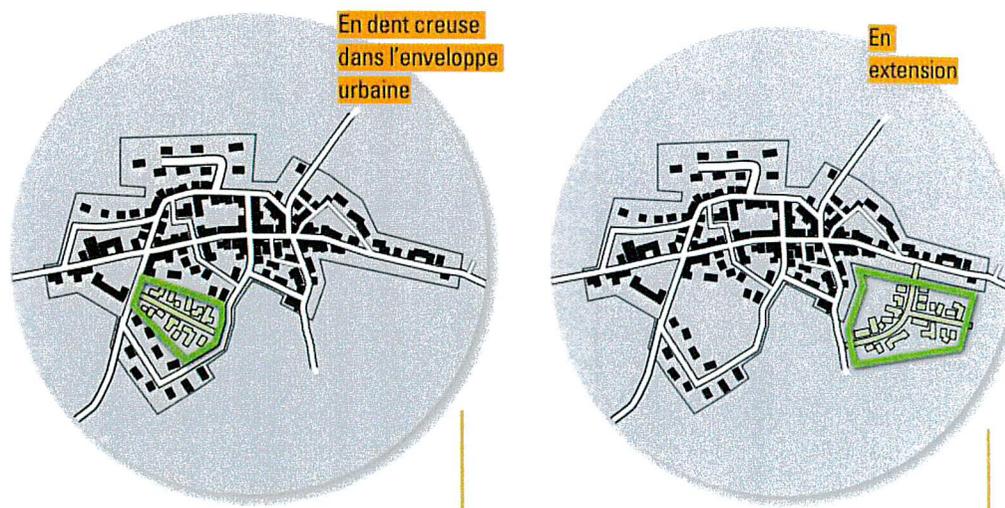
Les OAP sectorielles peuvent porter sur des secteurs de taille plus ou moins importantes. Le code de l'urbanisme ne fixe ni taille minimale, ni taille maximale. La délimitation extérieure du secteur peut être définie à la parcelle. À l'intérieur de l'OAP, les orientations gagnent à ne pas être délimitées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

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

Les OAP peuvent par exemple :

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

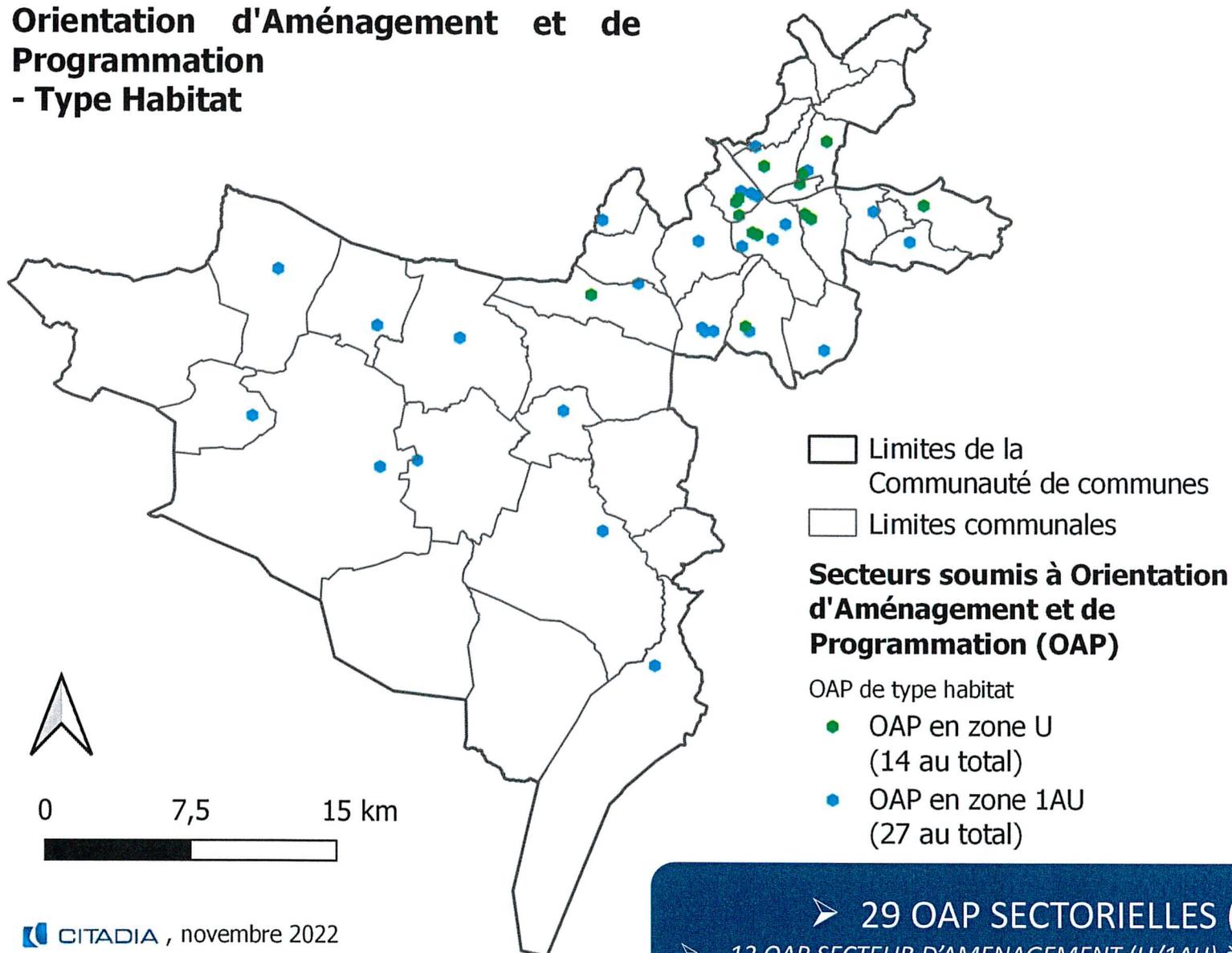
Sur le territoire du Sud-Gironde, des OAP sectorielles sont identifiées en zone U sur des secteurs stratégiques au sein de l'enveloppe urbaine ainsi qu'en zone 1AU en extension de l'urbanisation.



Préambule

Envoyé en préfecture le 18/01/2023
Reçu en préfecture le 18/01/2023
Publié le 
ID : 033-200043974-20221220-DEL22DEC11D1L4-DE

Orientation d'Aménagement et de Programmation - Type Habitat



 CITADIA , novembre 2022

➤ **29 OAP SECTORIELLES (U/1AU)**
➤ 12 OAP SECTEUR D'AMENAGEMENT (U/1AU) à retrouver au livre 4.2.1

Commune de St-Maixant / Secteur 1

Envoyé en préfecture le 18/01/2023

Reçu en préfecture le 18/01/2023

Publié le

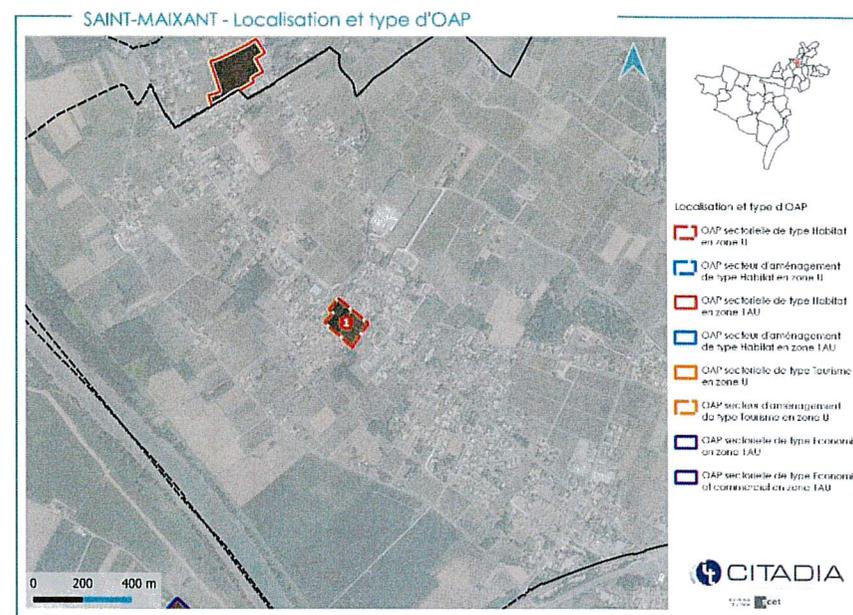
SLO

ID : 033-200043974-20221220-DEL22DEC11D1L4-DE

Éléments clés de l'OAP

1/ Echancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, comprenant un ou plusieurs Permis d'Aménager, respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma. Cette opération pourra être réalisée en une ou plusieurs phases
3/ Densité	Densité brute minimum attendue sur l'ensemble du secteur : 9,3 logts / ha Densité limitrophe observée : 12 logts / ha
4/ Surface OAP	1,74 ha
5/ Nombre de logements	16 logements
6/ Typologie d'habitat	Habitat collectif, intermédiaire, pavillonnaire, individuel ou mitoyen
7/ Forme urbaine et aspect des constructions	Les constructions ne pourront excéder un étage au maximum (R+1).
8/ Desserte et mobilité	La desserte des constructions pourra s'effectuer prioritairement directement depuis la RD 10 Route de Gascogne. 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, les arrêts de transports en commun, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage existant.
9/ Condition d'aménagement	Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions au sein d'un environnement déjà urbanisé.

Localisation



Description du site:

Le secteur, localisé au sein du centre bourg de la commune, à proximité des équipements publics, correspond à une densification du bourg au sein du tissu déjà bâti. Le secteur est situé en limite d'un quartier de mixité des fonctions renforcée. Il accueillera préférentiellement des constructions à usage de logements mais avec une diversité de typologie. Il s'agit d'étendre un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche en créant des espaces de transition paysagère afin de limiter l'impact des constructions sur le tissu existant.

Commune de St-Maixant / Secteur 1

Schéma d'aménagement

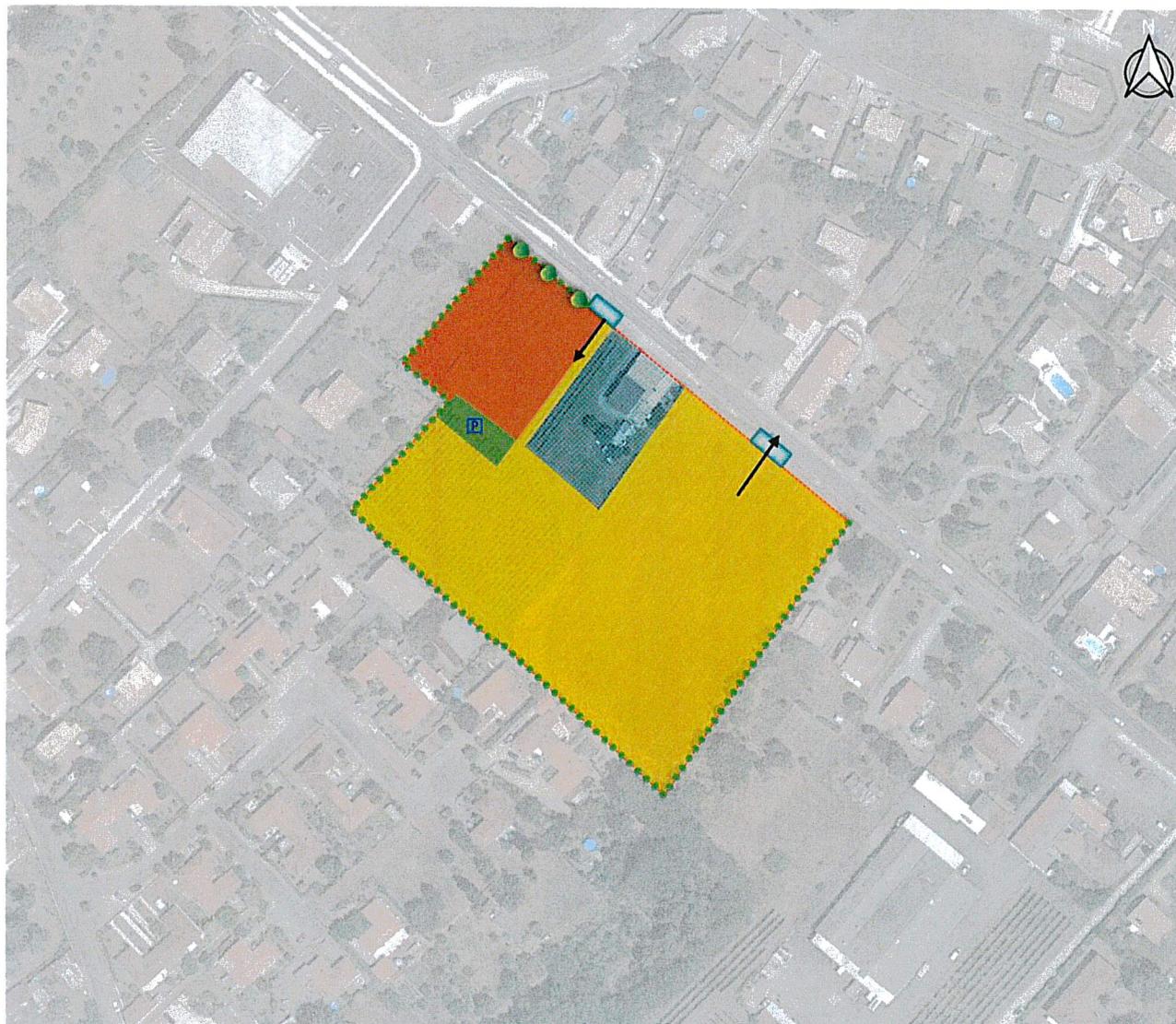
Envoyé en préfecture le 18/01/2023

Reçu en préfecture le 18/01/2023

Publié le

SLO

ID : 033-200043974-20221220-DEL22DEC11D1L4-DE



Commune de SAINT-MAIXANT
OAP N° 1



Type de zone du PLUi : U
Surface : 1.74 ha
Nombre de logements estimé (minimum) : 16

▭ Périmètre OAP

Figurés ponctuels

▭ Stationnement à créer

● Élément végétal à créer ou préserver

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 collectif et/ou individuel

■ Secteur à dominante d'habitat individuel et/ou accolé

■ Espace vert à créer ou préserver

■ Lisibilité du carrefour à travailler

■ Secteur d'habitat existant

0 50 100 m.



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

