

Communauté de communes du SUD GIRONDE

PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

LIVRE IV : OAP

4.3 OAP SECTORIELLE

4.3.1 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
Balizac.....	5
Bieujac.....	8
Bommes.....	11
Castets-et-Castillon.....	14
Coimères.....	17
Fargues.....	20
Le Pian-sur-Garonne.....	23
Le Tuzan.....	30
Léogeats.....	33
Louchats.....	38
Lucmau.....	41
Mazères.....	44
Noaillan.....	49
Origne.....	54
Roaillan.....	57
St-Léger-de-Balson.....	64
St-Macaire.....	67
St-Maixant.....	70
St-Pardon-de-Conques.....	73
St-Pierre-de-Mons.....	76
St-Symphorien.....	81
Verdelais.....	84
Villandraut.....	87

Préambule

Qu'est-ce qu'une OAP sectorielle ?

Article R151-6 :

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

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

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

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

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

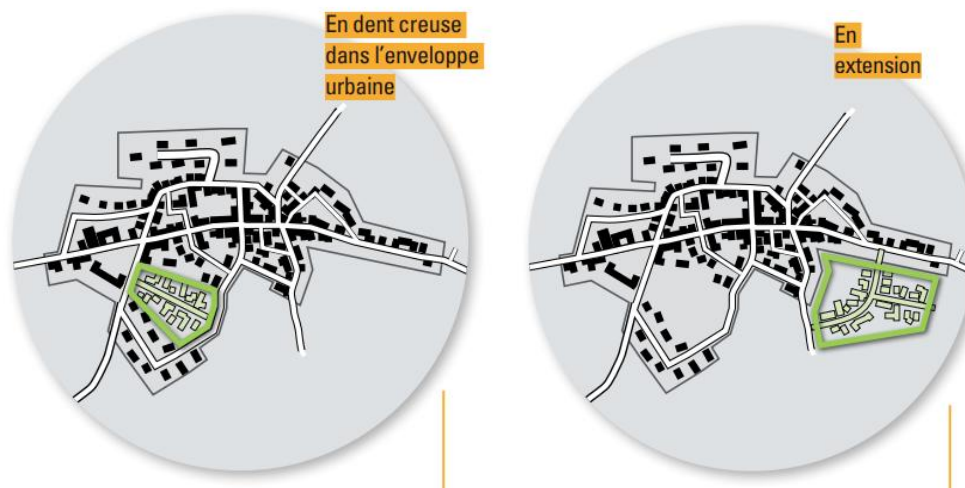
Les OAP sectorielles peuvent porter sur des secteurs de taille plus ou moins importantes. Le code de l'urbanisme ne fixe ni taille minimale, ni taille maximale. La délimitation extérieure du secteur peut être définie à la parcelle. À l'intérieur de l'OAP, les orientations gagnent à ne pas être délimitées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

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

Les OAP peuvent par exemple :

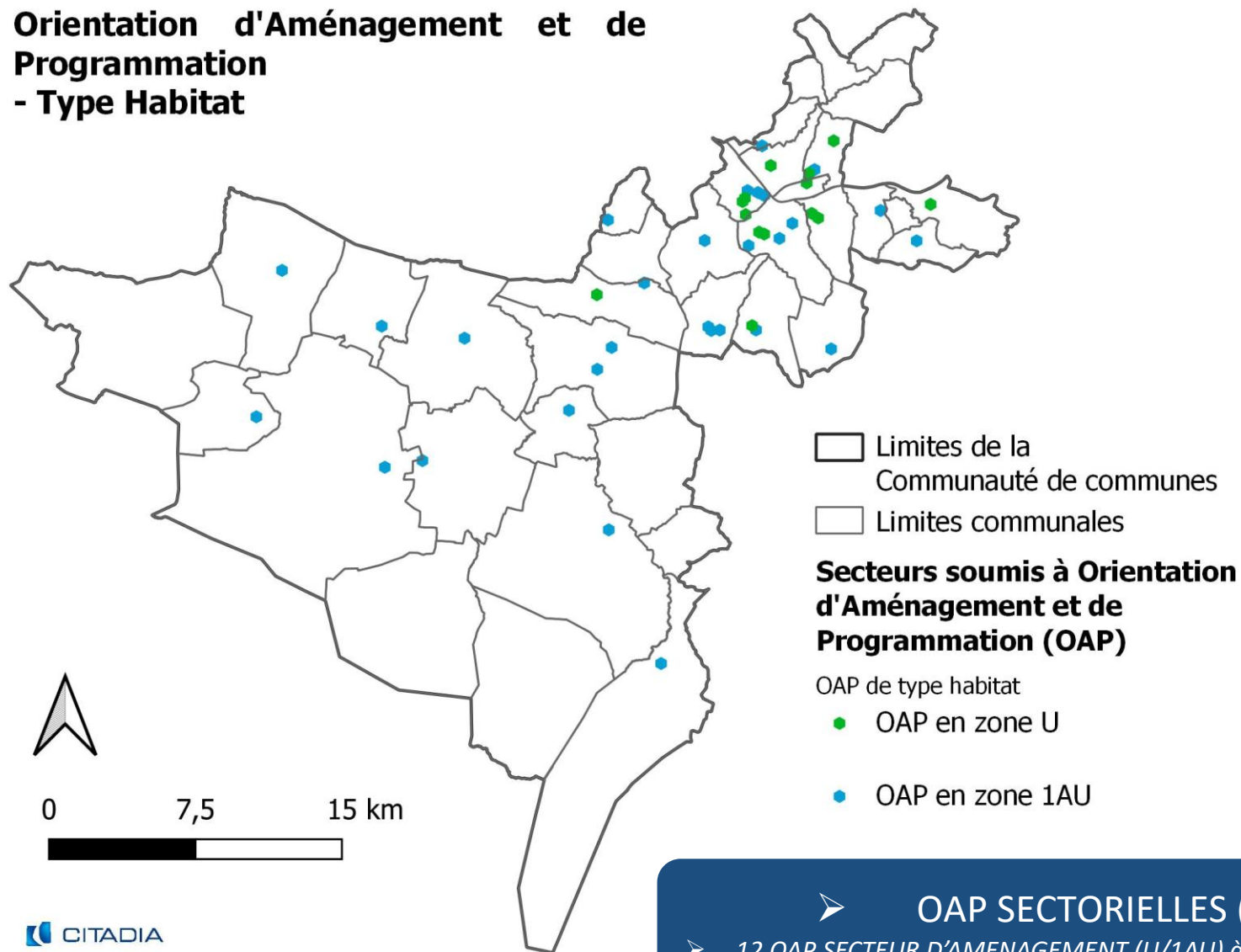
- Fixer les modalités d'ouverture à l'urbanisation
- Fixer une densité minimale à respecter
- Indiquer un nombre minimal de logements à réaliser
- Préciser la hauteur des constructions
- ...

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



Préambule

Orientation d'Aménagement et de Programmation - Type Habitat



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

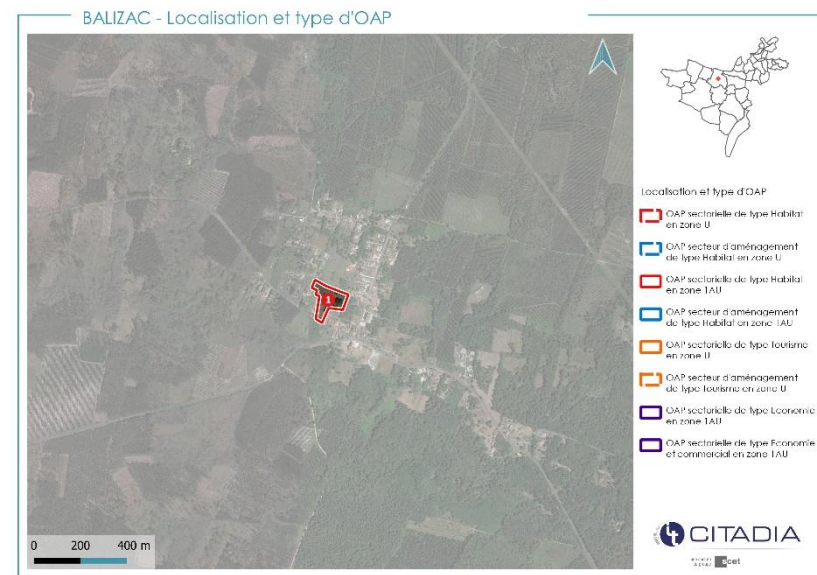
Commune de Balizac

Commune de Balizac / Secteur 1

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 : 5 logts / ha
4/ Surface OAP	1,36 ha
5/ Nombre de logements	Minimum 13 logements
6/ Typologie d'habitat	Habitat 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 s'effectuera par la création d'une voirie nouvelle depuis la RD 110/route du Mouliax. Un réseau de voiries internes viendra 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.
9/ Condition d'aménagement	Les haies présentent en limite sud-est et à l'est du secteur doivent être conservées.

Localisation

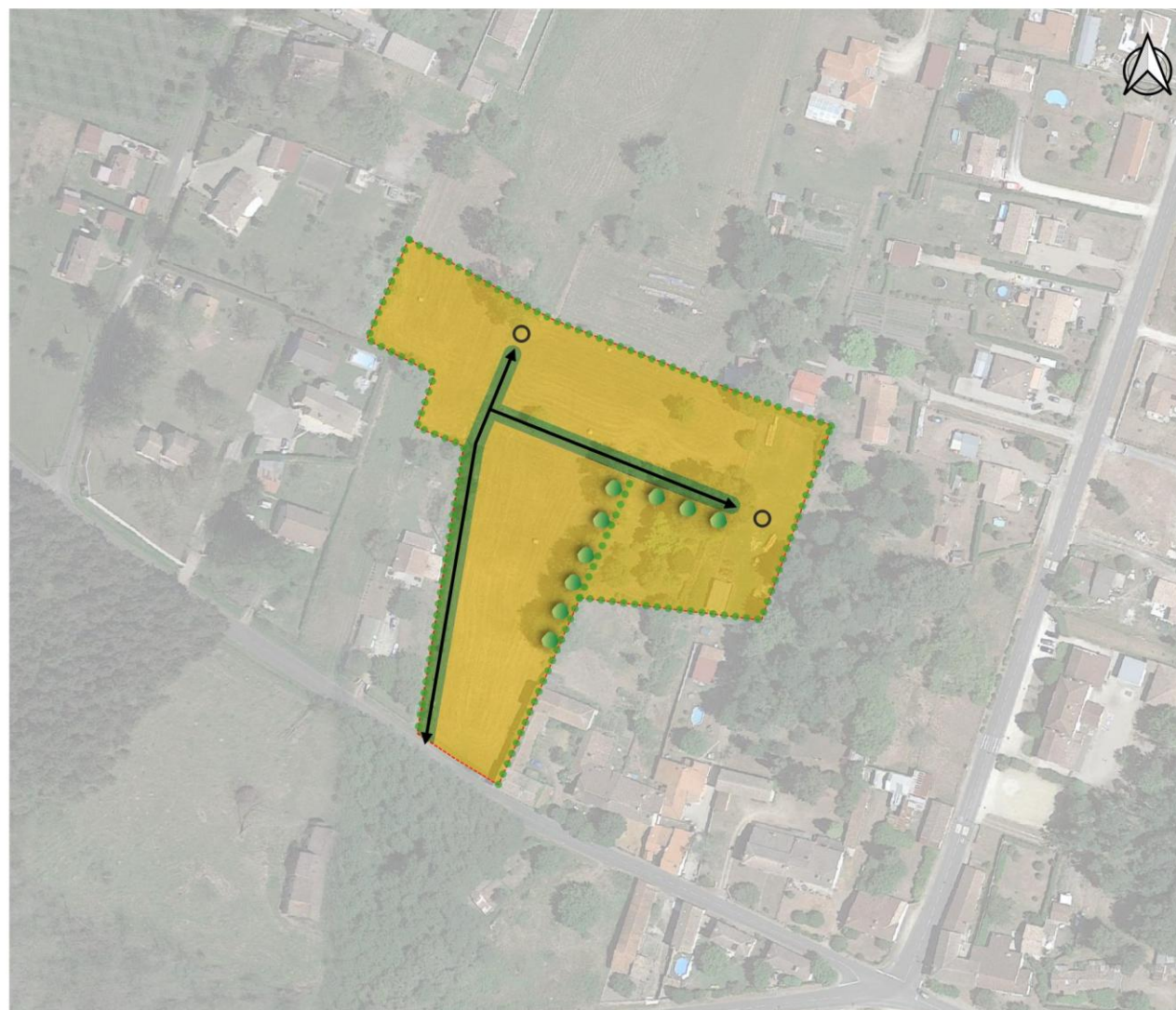


Description du site:

Le secteur, localisé dans le centre bourg de la commune, à proximité de la mairie et de la salle des fêtes, correspond à une extension du bourg au sein du tissu déjà bâti. 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.

Commune de Balizac / Secteur 1

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 BALIZAC
OAP N° 1



Type de zone du PLUI : 1AU
Surface : 1.36 ha
Nombre de logements estimé (minimum) : 13

 Périmètre OAP

Figurés ponctuels

-  Aire de retournement 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

 Voie de desserte à créer

Figurés surfaciques

-  Secteur à dominante d'habitat individuel et/ou accolé
-  Espace vert à créer ou préserver

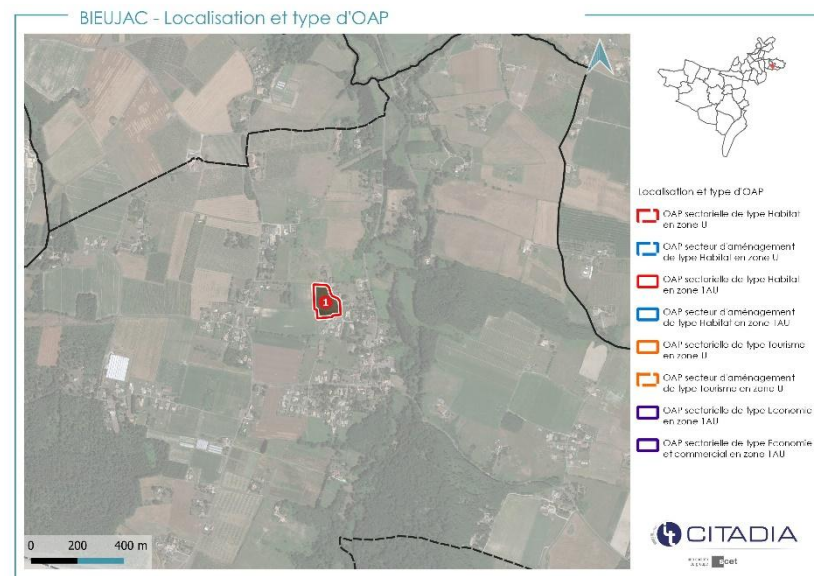
Commune de Bieujac

Commune de Bieujac / Secteur 1

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 : 5 logts / ha
4/ Surface OAP	1,26 ha
5/ Nombre de logements	Minimum 12 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 par la création d'une voirie nouvelle depuis la rue de Maisonneuve au Nord de la zone. 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.
9/ Condition d'aménagement	L'accessibilité du site devra faire l'objet d'une réflexion afin de garantir la sécurité des accès

Localisation



Description du site:

Le secteur, localisé au Nord-Est du centre bourg de la commune, correspond à une extension du bourg. 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 individuels et collectifs dans le but de développer un secteur de mixité. 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. Des voies douces permettront de relier le secteur aux autres quartiers de la commune.

Commune de Bieujac / Secteur 1

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 BIEUJAC
OAP N° 1



Type de zone du PLUI : 1AU
Surface : 1.26 ha
Nombre de logements estimé (minimum) : 12

▬ Périimètre OAP

Figurés ponctuels

○ Hauteur maximale et indicative des bâtiments

[P] Stationnement à créer

● Élément végétal à créer ou préserver

Figurés linéaires

→ 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

■ Espace de transition végétal avec un secteur
AOC (10m) à créer ou préserver



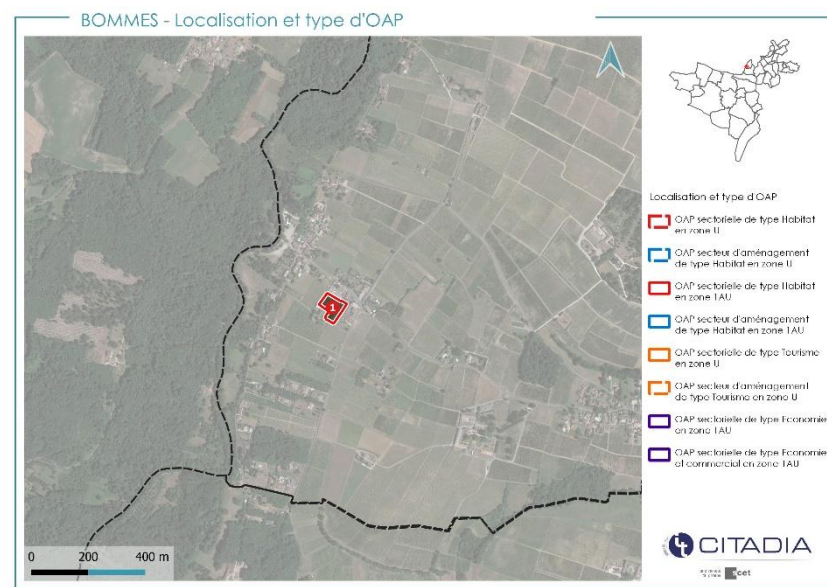
Commune de Bommès

Commune de Bommès / Secteur 1

Éléments clés de l'OAP

1/ Échéancier	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 au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP ou 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 : 6 logts / ha
4/ Surface OAP	0,53 ha
5/ Nombre de logements	Minimum 5 logements
6/ Typologie d'habitat	Habitat 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 par la création d'une voirie nouvelle depuis la rue Dublanc-Nord au Sud de la zone. 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.
9/ Condition d'aménagement	L'aménagement du site devra prendre en compte l'activité agricole/viticole à proximité et prévoir des espaces tampons naturels.

Localisation



Description du site:

Le secteur, localisé au centre bourg de la commune, à proximité de l'école et de la mairie, correspond à une extension du bourg au sein du tissu déjà bâti. 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 créant des espaces de transition paysagère afin de limiter l'impact des constructions sur le tissu existant.

Commune de Bommès / Secteur 1

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 BOMMES
OAP N° 1



Type de zone du PLUi : 1AU
Surface : 0.53 ha
Nombre de logements estimé (minimum) : 5

 Périmètre OAP

Figurés ponctuels

 Aire de retournement 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 de transition végétal avec un secteur AOC (10m) à créer ou préserver

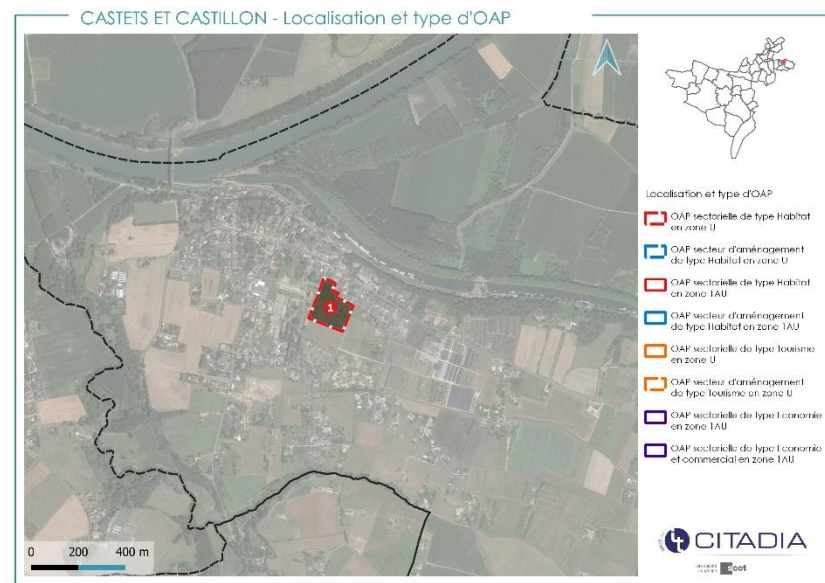
Commune de Castets-et-Castillon

Commune de Castets-et-Castillon / Secteur 1

Éléments clés de l'OAP

1/ Échéancier	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 proposée sur l'ensemble du secteur : 9,3 logts / ha Donnée de contexte : Densité limitrophe observée : 8 logts / ha
4/ Surface OAP	2,28 ha
5/ Nombre de logements	Minimum 25 logements
6/ Typologie d'habitat	Habitat pavillonnaire, individuel, mitoyen ou collectif
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 par la création de voiries nouvelles depuis le chemin de Bourdiley. 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.
9/ Condition d'aménagement	L'aménagement du site devra prendre en compte l'activité agricole/viticole à proximité et prévoir des espaces tampons naturels.

Localisation



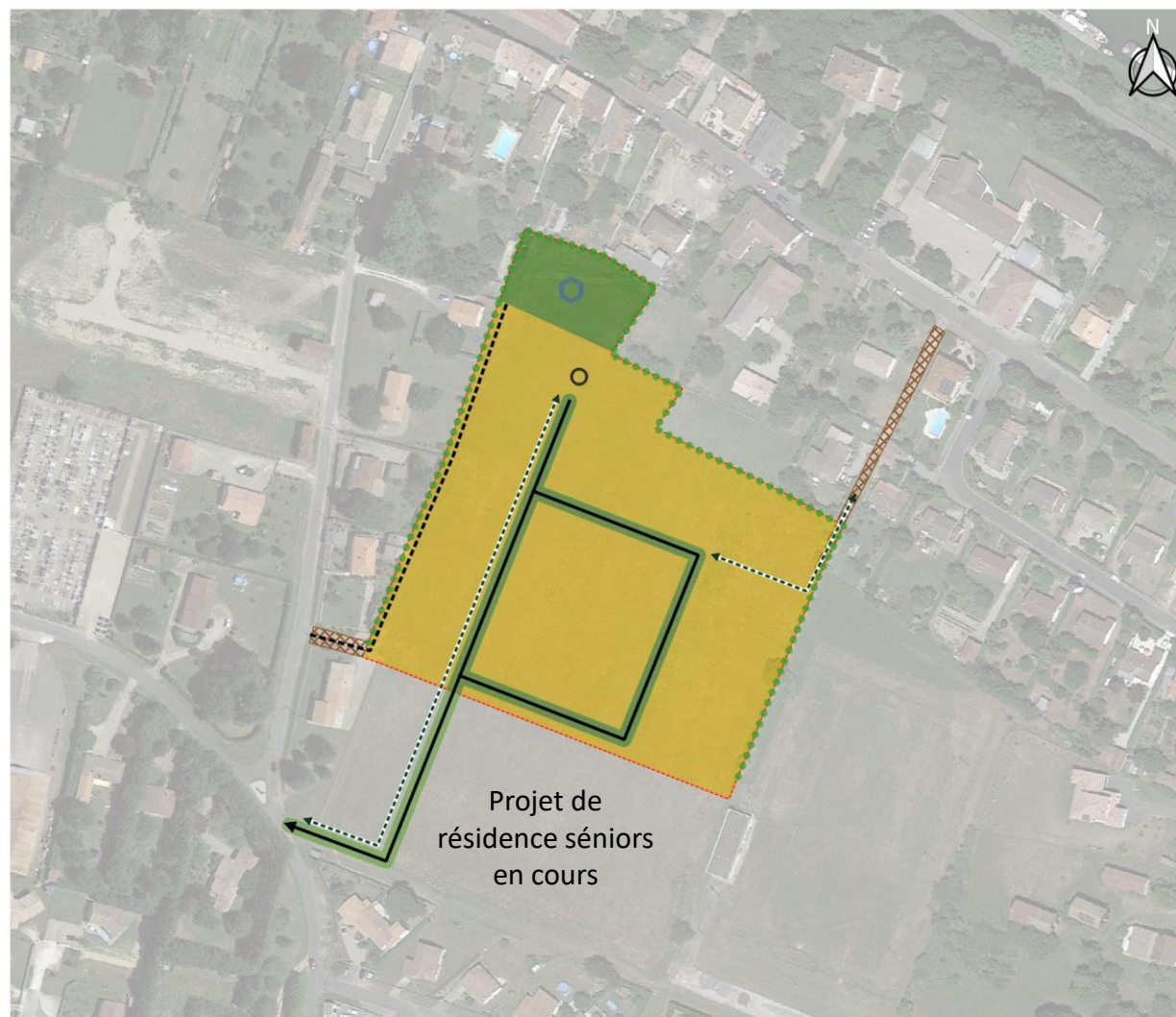
Description du site:

Le secteur, localisé en cœur de bourg à proximité des équipements sportifs fait l'objet d'une réflexion globale avec la création d'une résidence sénior au sud qui a déjà fait l'objet d'un PA. Le secteur d'OAP vient donc compléter l'urbanisation en proposant une diversité de formes urbaines afin de participer à diversifier l'offre sur la commune.

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.

Commune de Castets-et-Castillon / Secteur 1

Schéma d'aménagement



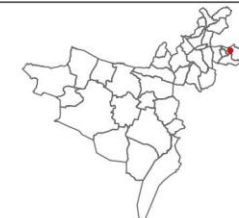
0 50 100 m.



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 CASTETS ET CASTILLON
OAP N° 1



Type de zone du PLUi : U
Surface : 2,28 ha
Nombre de logements estimé (minimum) : 25

Périmètre OAP

Figurés ponctuels

- Aire de retournement à créer
- Création d'ouvrage hydraulique

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
- Emplacements réservés

Projet de
résidence seniors
en cours

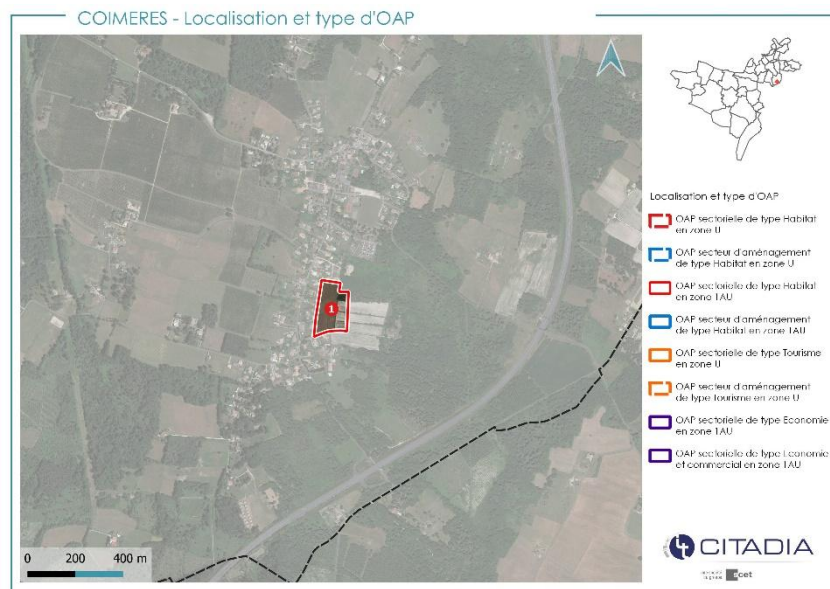
Commune de Coimères

Commune de Coimères / Secteur 1

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 : 5 logts / ha
4/ Surface OAP	2,54 ha
5/ Nombre de logements	Minimum 24 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+2).
8/ Desserte et mobilité	La desserte des constructions pourra s'effectuer prioritairement par la création d'une voirie nouvelle depuis la rue Huguet. 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.
9/ Condition d'aménagement	Une réflexion sur l'ensemble des projets d'aménagement à proximité est nécessaire pour garantir une cohérence urbaine. Une attention particulière sera portée sur le traitement avec l'espace boisé pour limiter les risques incendie.

Localisation



Description du site:

Le secteur, localisé au Sud 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 de mixité des fonctions sommaires. Il accueillera préférentiellement des constructions à usage de logements collectifs, notamment un hébergement dédié aux personnes âgées et leurs accompagnants. 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.

Commune de Coimères / Secteur 1

Schéma d'aménagement



Commune de COIMERES
OAP N° 1



Type de zone du PLUi : 1AU
Surface : 2,54 ha
Nombre de logements estimé (minimum) : 24

Périmètre OAP

Figurés ponctuels

- [P] 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
- Liaison douce à créer

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif et/ou individuel
- 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

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



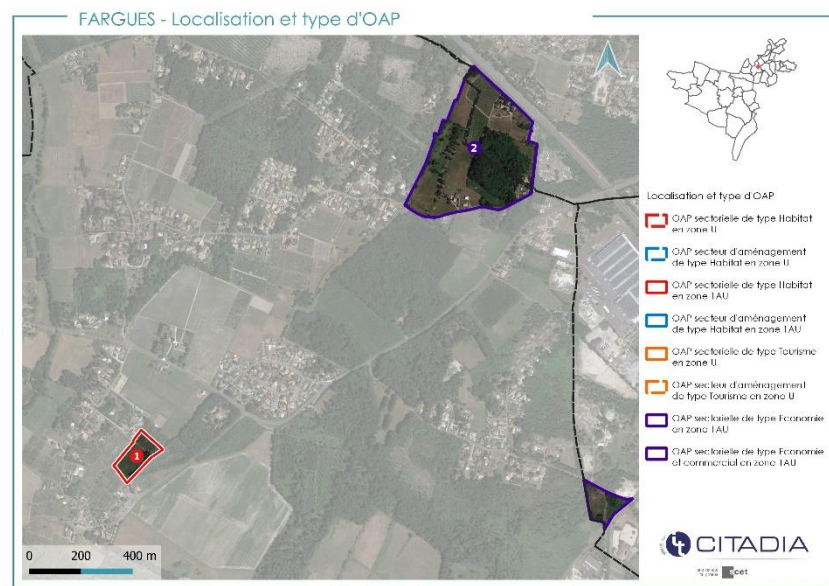
Commune de Fargues

Commune de Fargues / Secteur 1

Éléments clés de l'OAP

1/ Échéancier	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 : 11 logts / ha
4/ Surface OAP	1,68 ha
5/ Nombre de logements	Minimum 9 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 par la création d'une voirie nouvelle depuis la route des Ecoles. 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.
9/ Condition d'aménagement	L'aménagement du site devra prendre en compte l'activité agricole/viticole à proximité et prévoir des espaces tampons naturels.

Localisation



Description du site:

Le secteur, localisé dans le centre bourg de la commune, à proximité de l'école et de la mairie, correspond à une extension du bourg au sein du tissu déjà bâti. Il est situé au sein d'un quartier de mixité des fonctions sommaires. Il accueillera préférentiellement des constructions à usage de logements, à la fois individuels et collectifs, notamment du logement intergénérationnel. Le secteur accueillera accessoirement des activités de services accessible au public. 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.

Commune de Fargues / Secteur 1

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 FARGUES
OAP N° 1



Type de zone du PLUi : 1AU
Surface : 1.68 ha
Nombre de logements estimé (minimum) : 9

--- Périmètre OAP

Figurés ponctuels

○ Hauteur maximale et indicative des bâtiments

● Élément végétal à créer ou préserver

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 collectif et/ou individuel

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

■ Secteur d'équipements publics

■ 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



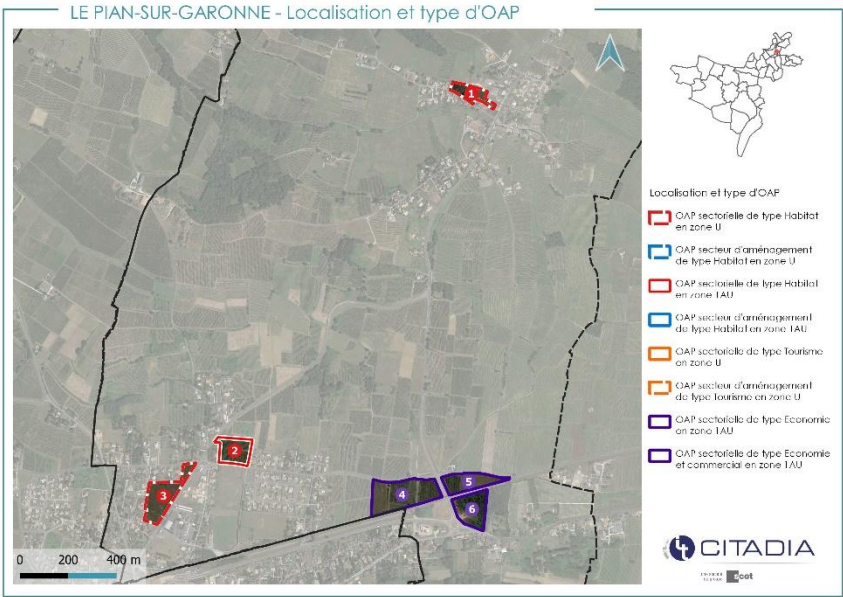
Commune de Le Pian-sur-Garonne

Commune de Le Pian-sur-Garonne / Secteur 1

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 : 9 logts / ha
4/ Surface OAP	0,85 ha
5/ Nombre de logements	8 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+2).
8/ Desserte et mobilité	La desserte des constructions pourra s'effectuer prioritairement par la création de voiries nouvelles entre le chemin de Vallade et l'école et la Mairie. 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.
9/ Condition d'aménagement	L'aménagement devra prendre en compte le développement en cours sur la partie nord du site (PA) afin de proposer un aménagement cohérent.

Localisation

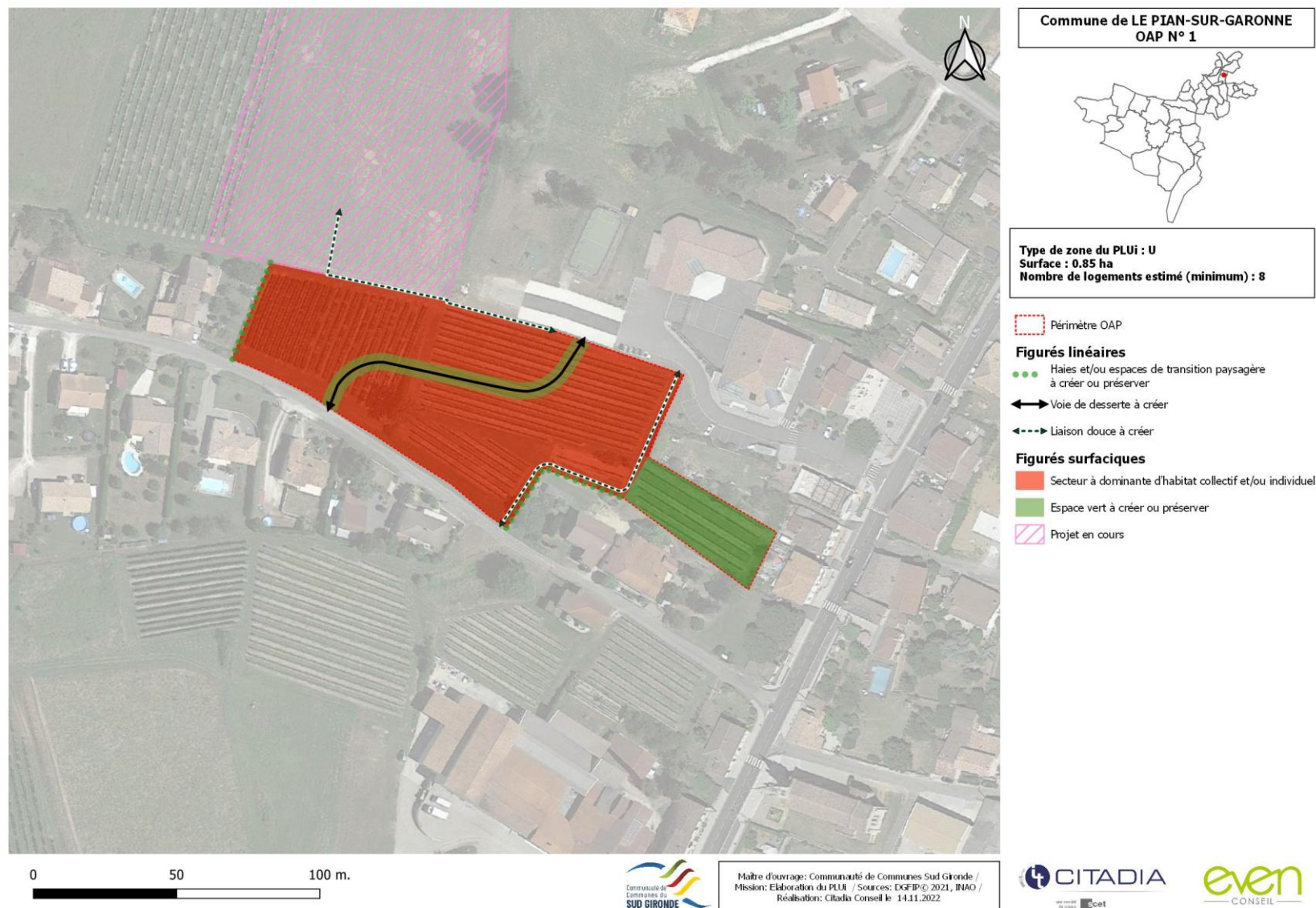


Description du site:

Le secteur, localisé dans le centre bourg de la commune, à proximité de la mairie et de l'école, et correspond à une densification du tissu existant. Le secteur est situé au sein d'un quartier de mixité des fonctions sommaires. Il accueillera préférentiellement des constructions à usage de logements notamment collectifs afin de proposer une diversité de formes urbaines en lien avec le PA en cours au Nord de la zone d'OAP qui propose du logement individuel. 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 transitions paysagères afin de limiter l'impact des constructions sur le tissu existant. Des voies douces permettront de relier le secteur à celui du PA en cours plus au Nord et aux équipements situés à l'Est.

Commune de Le Pian-sur-Garonne / Secteur 1

Schéma d'aménagement

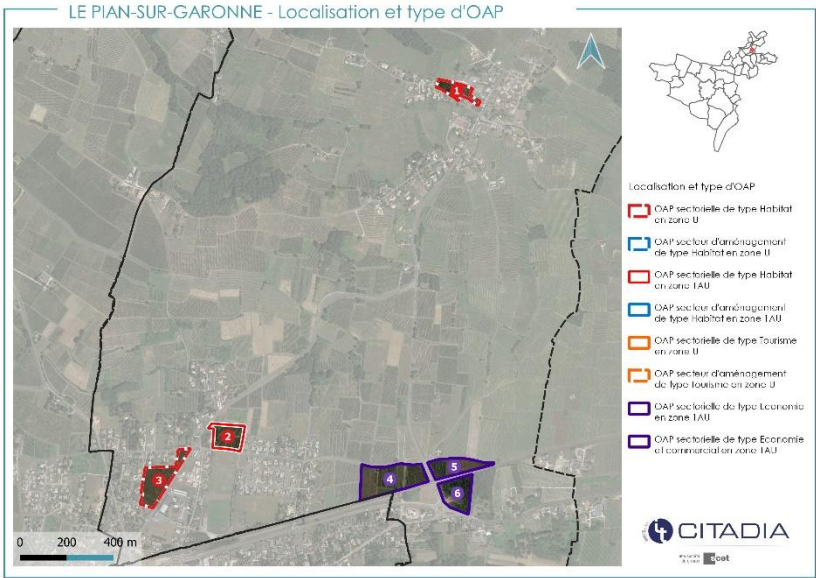


Commune de Le Pian-sur-Garonne / Secteur 2

Éléments clés de l'OAP

1/ Échéancier	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 : 7 logts / ha
4/ Surface OAP	0,95 ha
5/ Nombre de logements	Minimum 8 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 par la création d'une voirie nouvelle entre la rue Lataste et le chemin des Sables. L'accès direct depuis la RD672 est interdit. 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 sécurisés pourront être aménagés, notamment pour desservir les équipements publics (collège), assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage existant.
9/ Condition d'aménagement	L'aménagement du site devra prendre en compte l'activité agricole/viticole à proximité et prévoir des espaces tampons naturels.

Localisation



Description du site:

Le secteur, localisé au Sud-Ouest de la commune, 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 individuels et collectifs dans le but de développer un secteur de mixité. 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.

Commune de Le Pian-sur-Garonne / Secteur 2

Schéma d'aménagement



Commune de LE PIAN-SUR-GARONNE
OAP N° 2



Type de zone du PLUi : 1AU
Surface : 0.95 ha
Nombre de logements estimé (minimum) : 8

-  Périmètre OAP
- Figurés ponctuels**
-  Hauteur maximale des bâtiments
 -  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
 -  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 de transition végétal avec un secteur AOC (10m) à créer ou préserver



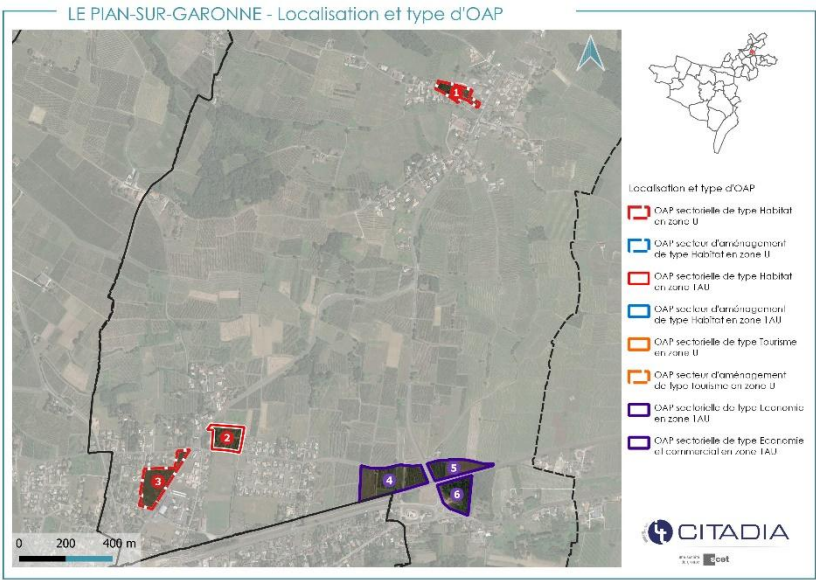
Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Sud Gironde /
Mission: Modification n°1 du PLUi / Sources: DGFiP© 2023, INAO
Réalisation: Citadia Conseil le 10.06.2024

Commune de Le Pian-sur-Garonne / Secteur 3

Éléments clés de l'OAP

1/ Échéancier	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 : 7 logts / ha
4/ Surface OAP	1,97 ha
5/ Nombre de logements	18 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 par la création d'une voirie nouvelle depuis la RD 672/Avenue des Coteaux 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 sécurisés pourront être aménagés, notamment pour desservir les équipements publics (collège), assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage existant.
9/ Condition d'aménagement	L'aménagement du site devra permettre de relier le groupe scolaire situé à proximité par des liaisons douces sécurisées

Localisation



Description du site:

Le secteur, localisé au Sud-Ouest de la commune, correspond à la densification d'un quartier d'habitat pavillonnaire. Le secteur est situé au sein d'un quartier de mixité des fonctions sommaires en face du groupe scolaire. Il accueillera préférentiellement des constructions à usage de logements, à la fois individuels et collectifs dans le but de développer un secteur de mixité. 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.

Commune de Le Pian-sur-Garonne / Secteur 3

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 LE PIAN-SUR-GARONNE
OAP N° 3



Type de zone du PLUi : U
Surface : 1.97 ha
Nombre de logements estimé (minimum) : 18

Périmètre OAP

Figurés ponctuels

- Hauteur maximale et indicative des bâtiments
- Stationnement à créer
- Création d'ouvrage hydraulique
- 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
- 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
- Lisibilité du carrefour à travailler
- Emplacements réservés



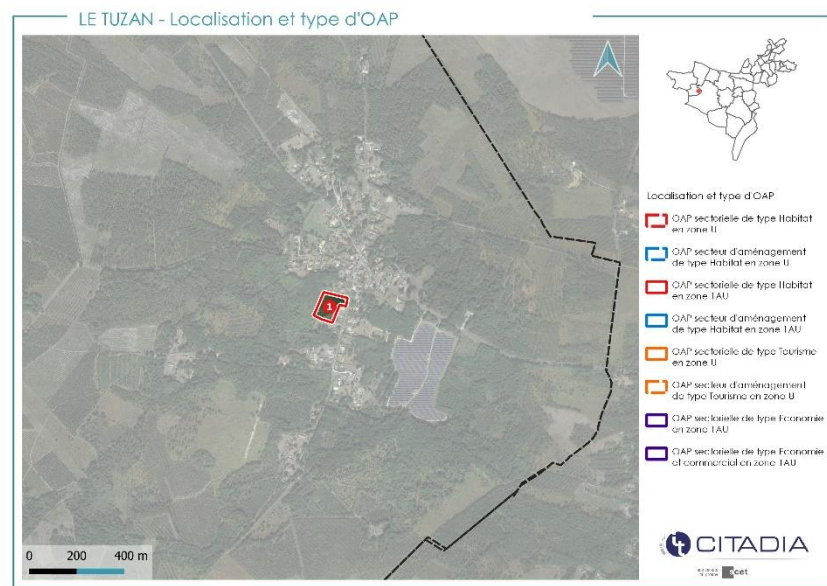
Commune de Le Tuzan

Commune de Le Tuzan / Secteur 1

Éléments clés de l'OAP

1/ Échéancier	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 au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP ou 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 : 6,9 logts / ha Densité limitrophe observée : 6 logts / ha
4/ Surface OAP	1,04 ha
5/ Nombre de logements	Minimum 7 logements
6/ Typologie d'habitat	Habitat 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 directement depuis la rue du centre-bourg. 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.
9/ Condition d'aménagement	Une attention particulière sera portée sur le traitement avec l'espace boisé pour limiter les risques incendie. Un espace tampon inconstructible de 12m sera mis en place.

Localisation



Description du site:

Le secteur, localisé au Sud du centre bourg de la commune, correspond à une extension du bourg. 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.

Commune de Le Tuzan / Secteur 1

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 LE TUZAN
OAP N° 1



Type de zone du PLUi : 1AU
Surface : 1.04 ha
Nombre de logements estimé (minimum) : 7

Périmètre OAP

Figurés ponctuels

- Aire de retournement 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
- 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)



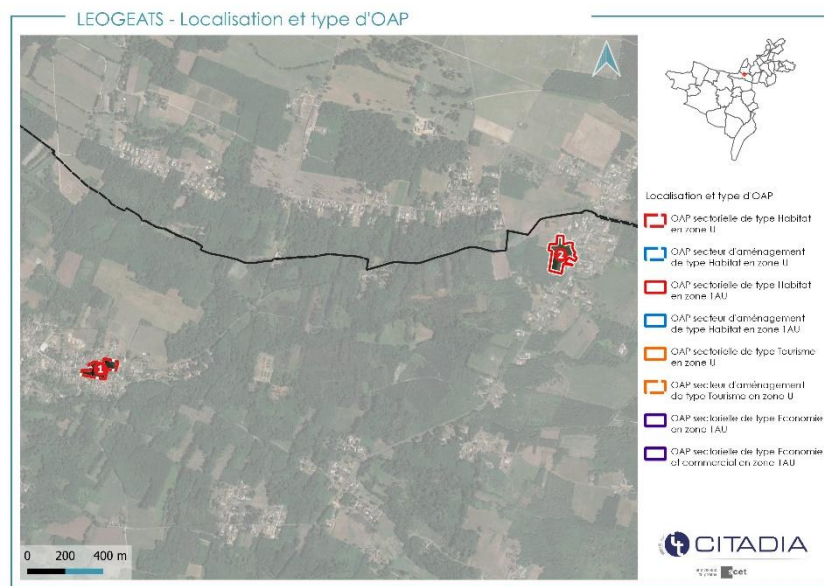
Commune de Léogéats

Commune de Léogeats / Secteur 1

Éléments clés de l'OAP

1/ Échéancier	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 au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP et pour les deux secteurs (Nord et Sud)
3/ Densité	Densité brute minimum attendue sur l'ensemble du secteur : 9,3 logts / ha
	Densité limitrophe observée : 5 logts / ha
4/ Surface OAP	1,14 ha
5/ Nombre de logements	6 logements
6/ Typologie d'habitat	Habitat 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 s'effectuera directement depuis la route de Sansot pour le secteur Nord et depuis la route de la Penacheyre pour le secteur Sud.
	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.
9/ Condition d'aménagement	Une attention particulière sera portée à la topographie du site afin d'adapter les constructions à la pente. Une attention particulière sera également portée sur le traitement avec l'espace boisé pour limiter les risques d'incendie.

Localisation



Description du site:

Le secteur, localisé dans le centre bourg de la commune, à proximité de la mairie, correspond à une densification du bourg. Il est situé au sein d'un quartier de mixité des fonctions sommaires. Il accueillera préférentiellement des constructions à usage de logements. L'objectif est de venir compléter une urbanisation en dent creuse tout en préservant un espace de respiration boisé au centre de la zone. Les deux secteurs (Nord et Sud) sont donc indépendants et pourront être reliés par une voie douce.

Commune de Léogeats / Secteur 1

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 LEOGEATS
OAP N° 1



Type de zone du PLUi : U
Surface : 1.14 ha
Nombre de logements estimé (minimum) : 6

Périmètre OAP

Figurés ponctuels

Mutualisation des entrées à créer

Figurés linéaires

Liaison douce à créer

Figurés surfaciques

Secteur à dominante d'habitat individuel et/ou accolé

Espace tampon ou de transition à créer ou préserver

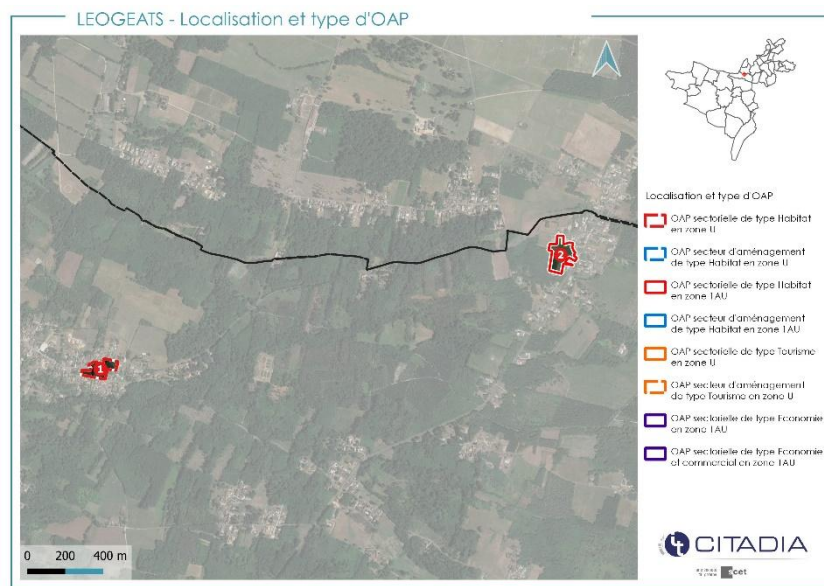
Espace vert naturel à créer ou préserver

Commune de Léogeats / Secteur 2

Éléments clés de l'OAP

1/ Echancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	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 Donnée de contexte : Densité limitrophe observée : 6 logts/ha
4/ Surface OAP	1,68 ha
5/ Nombre de logements	Minimum 15 logements
6/ Typologie d'habitat	Habitat 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 s'effectuera directement depuis la route de Sansot. 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.
9/ Condition d'aménagement	Une attention particulière sera portée sur le traitement avec l'espace boisé pour limiter le risque incendie.

Localisation



Description du site:

Le secteur de Brouquet, localisé au Nord de la commune, à proximité direct avec la commune de Sauternes, correspond à une extension d'un quartier d'habitat pavillonnaire à cheval sur les deux communes (dimension intercommunale).

Brouquet est comme un 2ème Bourg sur la commune de Léogeats; il y a quelques années deux fêtes communales avaient lieu sur la Commune. Le secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logements mais également un équipement public. 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.

Commune de Léogéats / Secteur 2

Schéma d'aménagement



Commune de LEOGEATS
OAP N° 2



Type de zone du PLUi : 1AU
Surface : 1.68 ha
Nombre de logements estimé (minimum) : 15

Périmètre OAP

Figurés ponctuels

- Aire de retournement 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
- Voie de desserte à créer
- Liaison douce à créer

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel et/ou accolé
- Secteur d'équipements publics
- Espace vert à créer ou préserver
- Espace vert et mixte à créer ou préserver
- Espace vert naturel 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



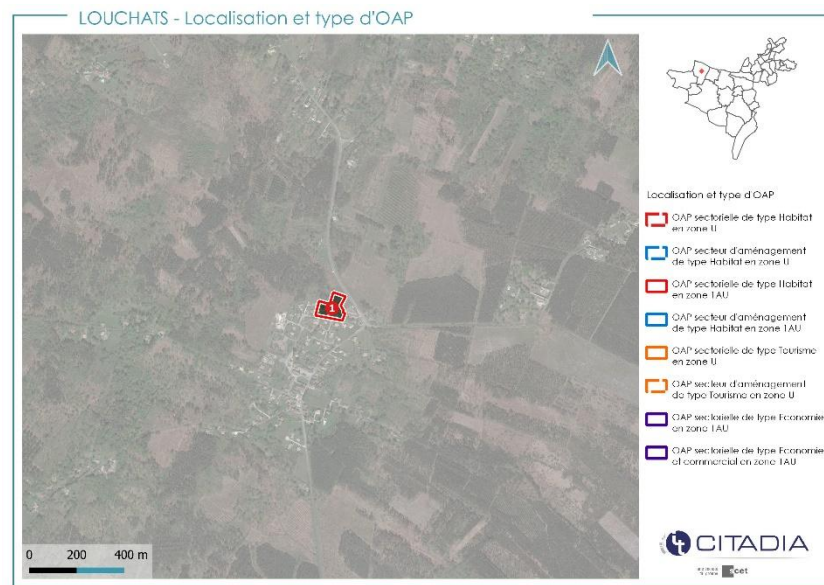
Commune de Louchats

Commune de Louchats / Secteur 1

Éléments clés de l'OAP

1/ Échéancier	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 : 4 logts / ha
4/ Surface OAP	0,91 ha
5/ Nombre de logements	Minimum 8 logements
6/ Typologie d'habitat	Habitat 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 par la création d'une voirie nouvelle depuis la rue L'Aïrial. 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 sur le traitement avec l'espace boisé pour limiter les risques incendie.

Localisation

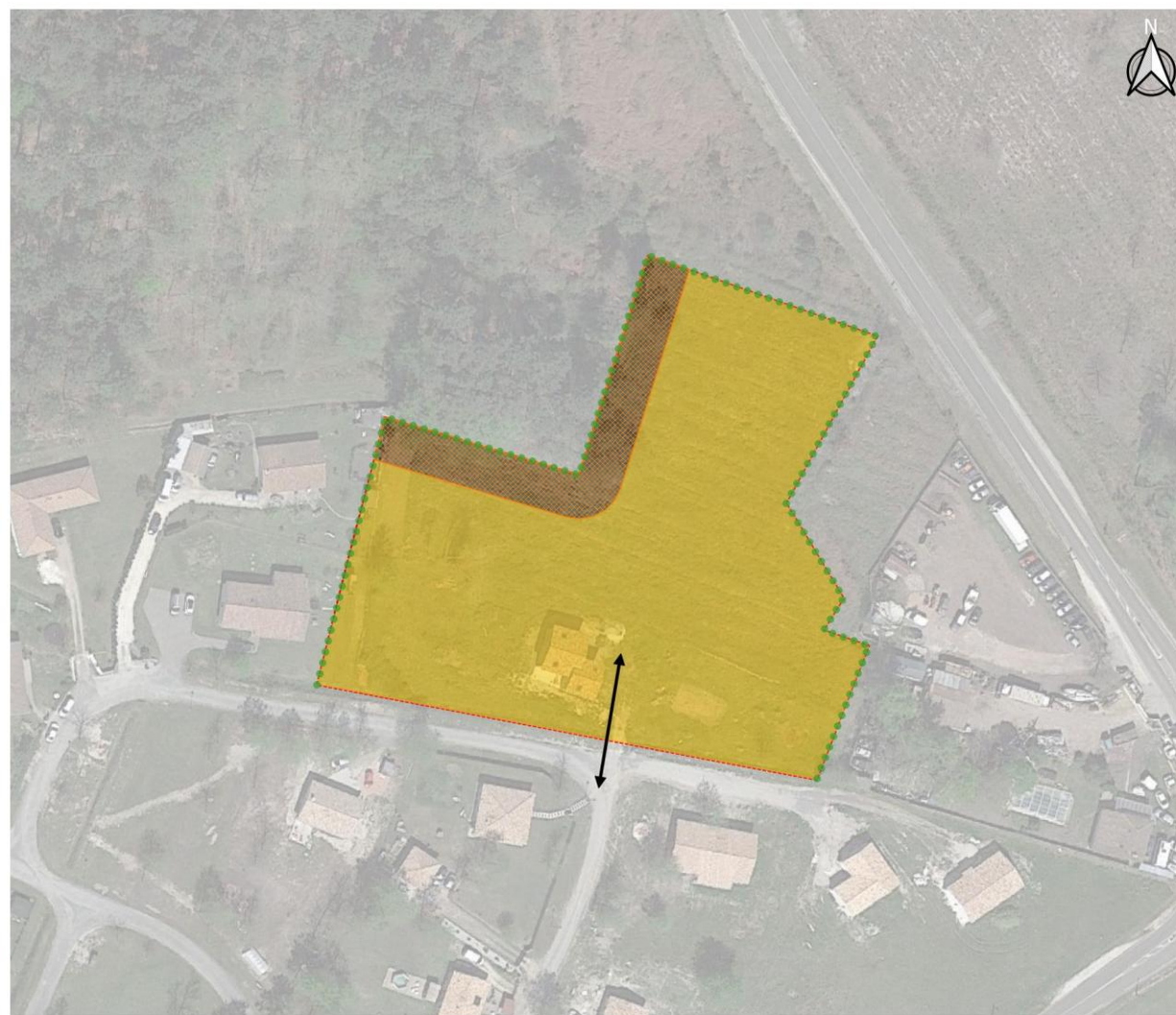


Description du site:

Le secteur, localisé au Nord du centre bourg, à proximité de l'école primaire, correspond à une extension du bourg. 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 afin de limiter l'impact des constructions sur le tissu existant.

Commune de Louchats / Secteur 1

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 LOUCHATS
OAP N° 1



Type de zone du PLUi : 1AU
Surface : 0.91 ha
Nombre de logements estimé (minimum) : 8

 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

 Recul inconstructible prévention feux de forêt (12m)

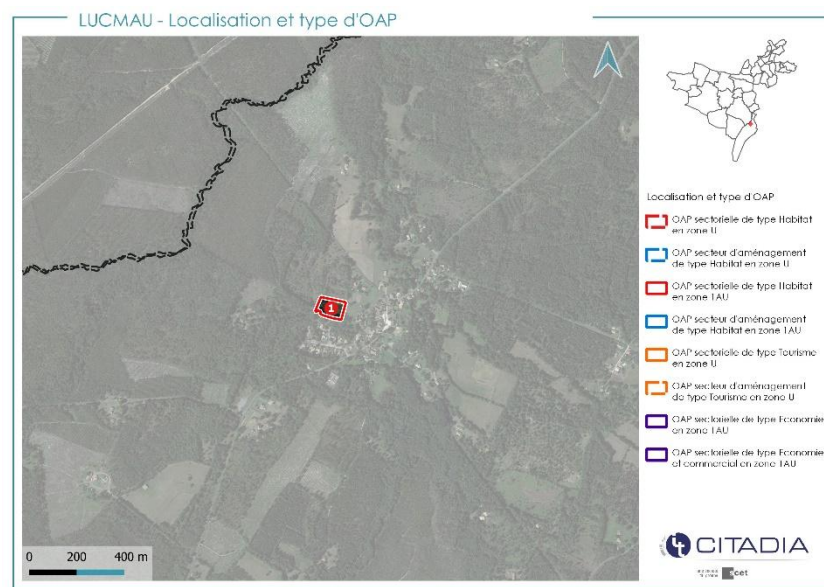
Commune de Lucmau

Commune de Lucmau / Secteur 1

Éléments clés de l'OAP

1/ Échéancier	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 : 6 logts / ha
4/ Surface OAP	0,81 ha
5/ Nombre de logements	Minimum 6 logements
6/ Typologie d'habitat	Habitat 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 s'effectuera directement depuis la rue de la Résidence le Berdilly au Sud de l'opération et un accès au Nord sur l'opération en cours de réalisation pourra également être préconisé afin de relier la RD 114. 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.
9/ Condition d'aménagement	Le projet intégrera l'aménagement déjà engagé sur la partie Nord (PA) pour garantir une cohérence urbaine de l'ensemble. Une attention particulière sera portée sur le traitement avec l'espace boisé pour limiter les risques incendie.

Localisation



Description du site:

Le secteur est localisé à l'Ouest du centre bourg de la commune, au Nord d'un quartier résidentiel existant et au Sud d'un projet en cours de réalisation. Il s'agit de venir renforcer la densité résidentiel sur ce secteur, proche d'équipements publics 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.

Commune de Lucmau / Secteur 1

Schéma d'aménagement



Commune de LUCMAU
OAP N° 1



Type de zone du PLUi : 1AU
Surface : 0.81 ha
Nombre de logements estimé (minimum) : 6

Périmètre OAP

Figurés ponctuels

● Élément végétal à créer ou préserver

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 tampon ou de transition à créer ou préserver

■ Recul inconstructible prévention feux de forêt (12m)

▨ Projet en cours

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



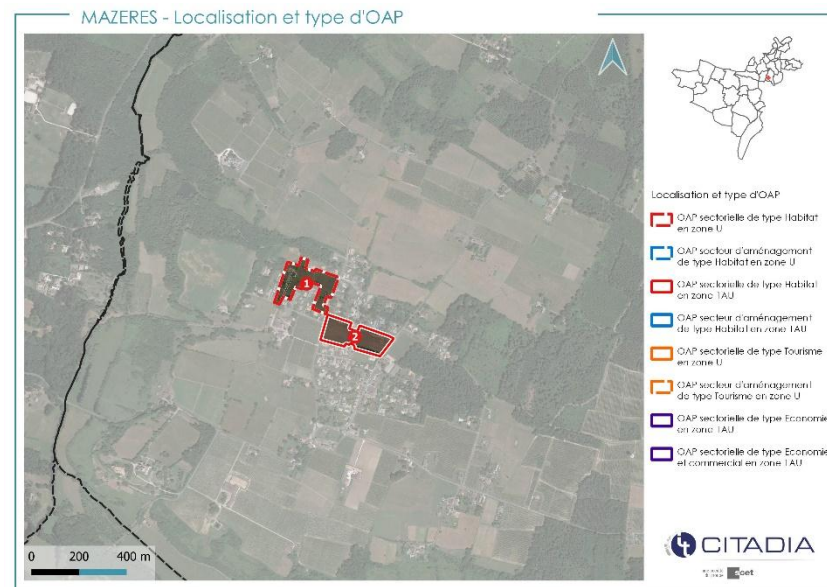
Commune de Mazères

Commune de Mazères / Secteur 1

Éléments clés de l'OAP

1/ Échéancier	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 : 5 logts / ha
4/ Surface OAP	2,66 ha
5/ Nombre de logements	Minimum 25 logements
6/ Typologie d'habitat	Habitat 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 par la création d'une voie reliant le Sud de l'opération sur la voie communale Pelin et à l'Est de l'opération sur la voie communale Loustalot.
9/ Condition d'aménagement	Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions au sein d'un environnement déjà urbanisé.

Localisation

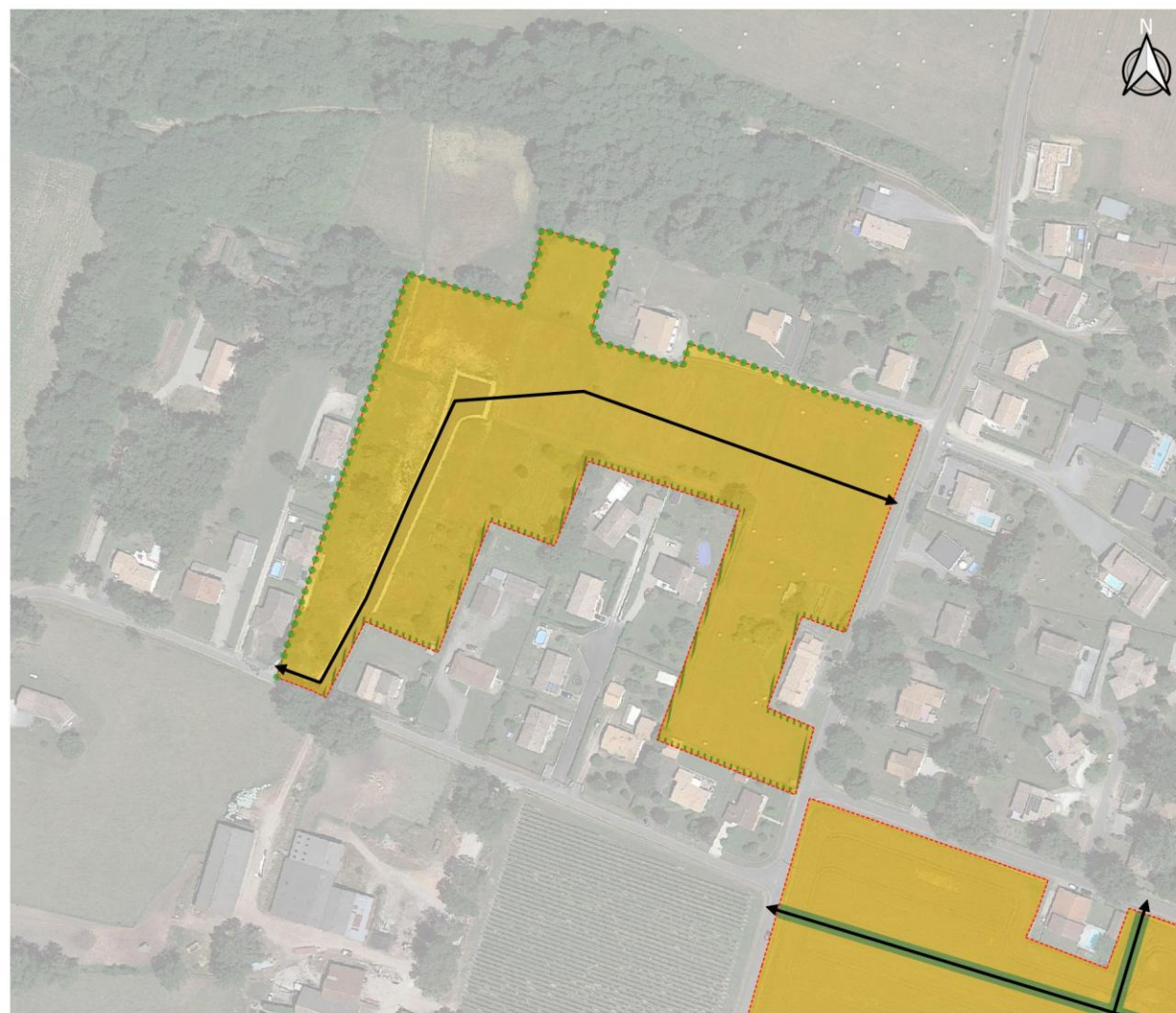


Description du site:

Le secteur, localisé au Nord du centre bourg de la commune, correspond à une extension d'un quartier d'habitat pavillonnaire dans le bourg, au sein d'un tissu déjà bâti. 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.

Commune de Mazères / Secteur 1

Schéma d'aménagement



Commune de MAZERES
OAP N° 1



Type de zone du PLUi : U
Surface : 2.66 ha
Nombre de logements estimé (minimum) : 25

 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 à végétaliser

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

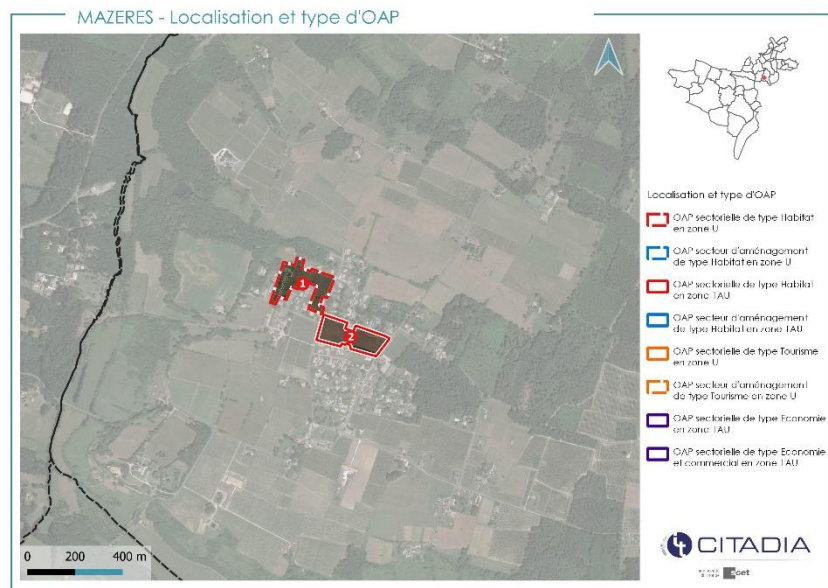


Commune de Mazères / Secteur 2

Éléments clés de l'OAP

1/ Echancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	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 : 5 logts / ha
4/ Surface OAP	2,64 ha
5/ Nombre de logements	Minimum 24 logements
6/ Typologie d'habitat	Habitat 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 par la création d'une voie à double sens depuis la RD223 jusqu'à chemin de l'église à l'Est et par une voie nouvelle depuis la rue Cazabonne (Guey à Loustalot) au Nord de l'opération. 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

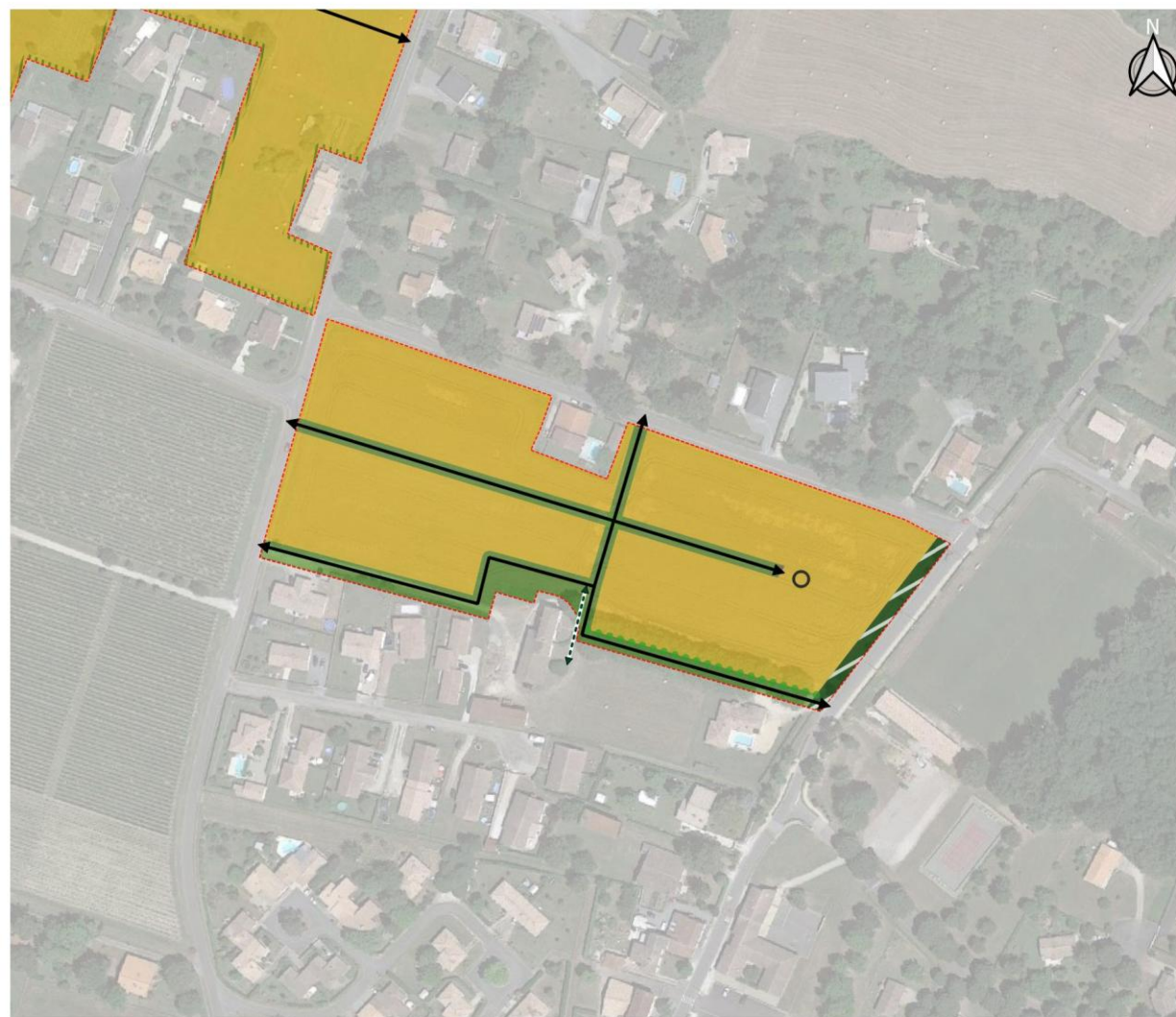


Description du site:

Le secteur, localisé au Nord du centre bourg de la commune, correspond à une extension d'un quartier d'habitat pavillonnaire dans le bourg, au sein d'un tissu déjà bâti. 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.

Commune de Mazères / Secteur 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 MAZÈRES
OAP N° 2



Type de zone du PLUi : 1AU
Surface : 2.64 ha
Nombre de logements estimé (minimum) : 24

Périmètre OAP

Figurés ponctuels

○ Aire de retournement 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 tampon ou de transition à créer ou préserver

/// Espace à végétaliser



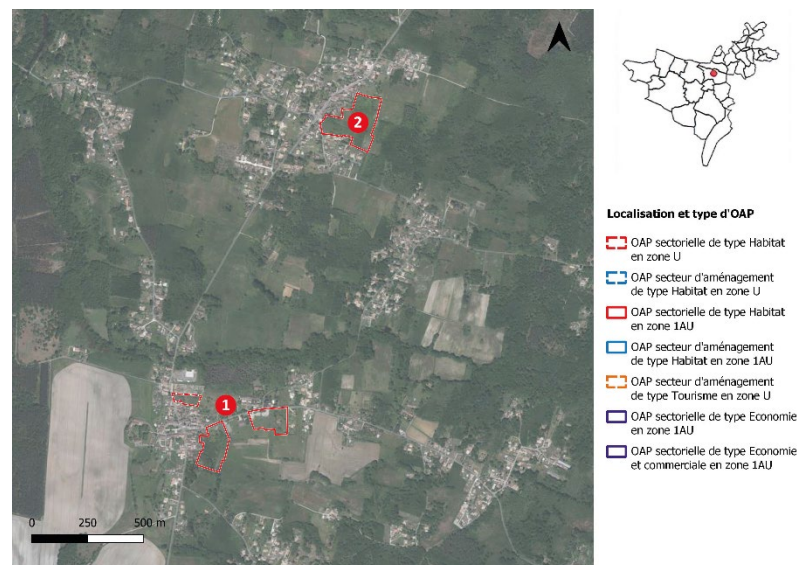
Commune de Noaillan

Commune de Noaillan / Secteur 1

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 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 : 12,3 logts / ha Densité limitrophe observée : entre 25 logts / ha et 8 logts/ha
4/ Surface OAP	Surface totale = 4,27 ha Surface à urbaniser = 3,68 ha
5/ Nombre de logements	Minimum 50 logements
6/ Typologie d'habitat	Habitat collectif, intermédiaire, pavillonnaire, individuel ou mitoyen Équipement public ou d'intérêt collectif
7/ Forme urbaine et aspect des constructions	Les constructions s'organisent principalement en R+1, et ponctuellement en R+2 sur les secteurs repérés sur le schéma de l'OAP.
8/ Desserte et mobilité	La desserte des constructions s'effectuera par la création de voies nouvelles depuis la Routes des Ecoles. Des accès secondaires sont créés depuis la Route de Preignac. Un réseau de voiries internes viendra 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.
9/ Condition d'aménagement	Les haies et boisements existants sont à préserver dans la mesure du possible. Les lisières au contact des espaces naturels et agricoles sont plantées.

Localisation



Description du site :

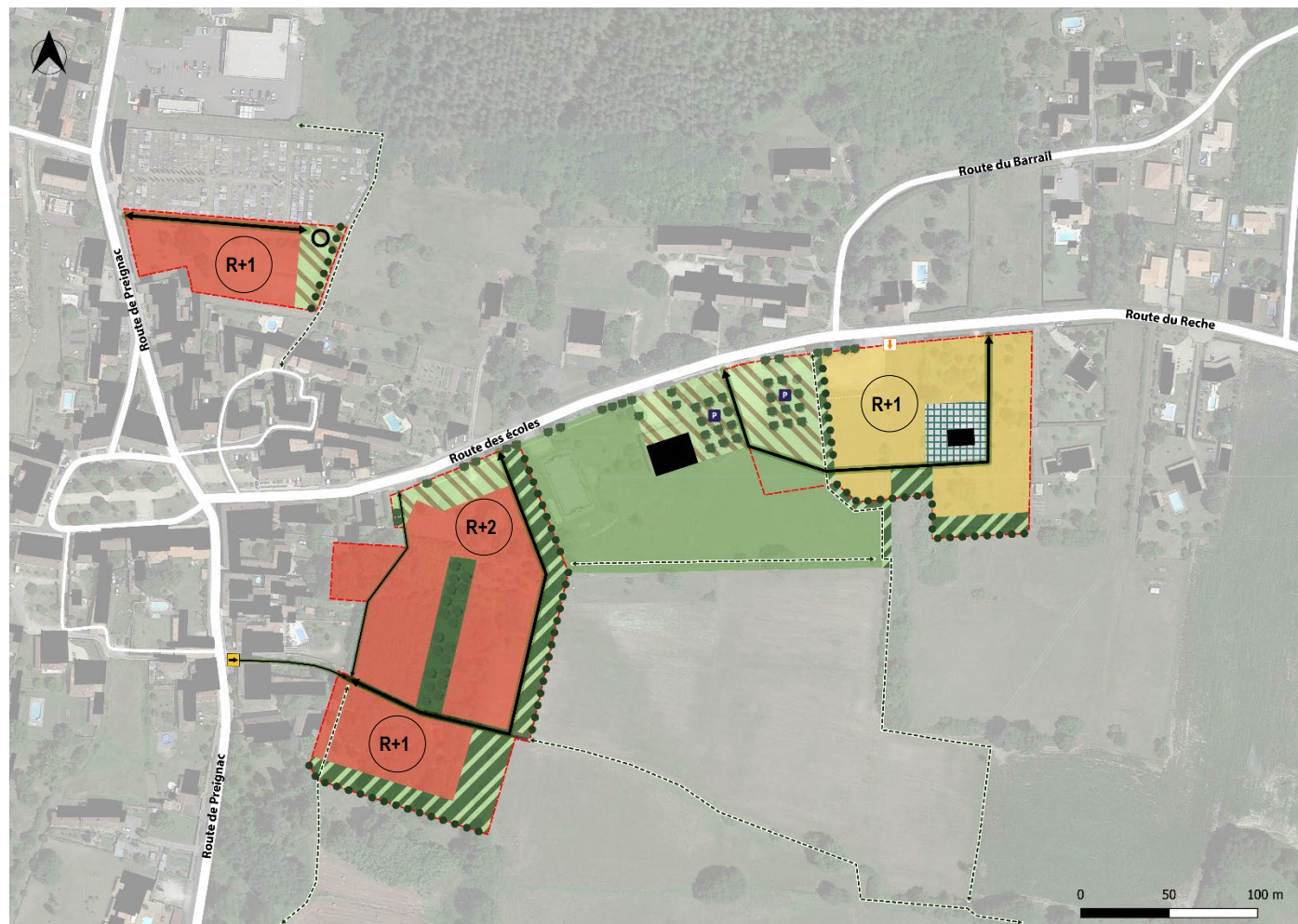
Le secteur se localise dans le centre bourg de la commune, à proximité de la salle des fêtes et au Sud du cimetière. Les opérations correspondent à des extensions du bourg et permettent d'organiser la densification des tissus déjà bâtis (terrains à l'Ouest, au contact du bourg).

Le périmètre s'adosse aux principaux équipements communaux, dont les écoles, la crèche, le centre de loisirs et les équipements du centre-bourg.

Il accueillera préférentiellement des constructions à usage de logements. Il s'agit de conserver l'organisation paysagère du site (ouvertures) ainsi que la trame végétale présente en créant des lisières plantées afin d'assurer la bonne insertion des opérations.

Commune de Noaillan / Secteur 1

Schéma d'aménagement



Type de zone du PLUi : U et 1AU
Surface : 3,68 ha
Nombre de logements estimé : 50

Périmètre OAP

Figurés ponctuels

- Hauteur maximale et indicative des bâtiments
- Entrée de voie à sens unique
- Espace vert à créer ou à préserver
- Stationnements à créer ou à requalifier
- Aire de retournement à créer
- Élément végétal à créer ou à préserver

Figurés linéaires

- Haies ou espaces de transition paysagère à créer ou à préserver
- Liaisons douces à créer
- Voies de desserte à créer

Figurés surfaciques

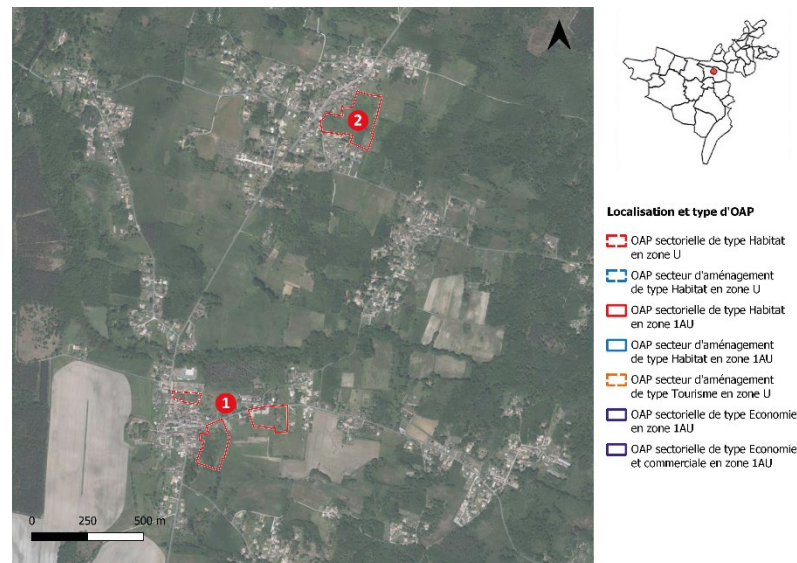
- Secteur à dominante d'habitat individuel et/ou individuel groupé
- Secteur à dominante d'habitat collectif et/ou collectif intermédiaire
- Secteur d'habitat existant
- Espace public mixte à créer ou à préserver
- Espace vert à créer ou à préserver
- Espace tampon ou de transition à créer ou à préserver

Commune de Noaillan / Secteur 2

Éléments clés de l'OAP

1/ Echancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	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 réalisée en une ou plusieurs phases.
3/ Densité	Densité brute minimum attendue sur l'ensemble du secteur : 12,3 logts / ha Densité limitrophe observée : entre 25 logts / ha et 8 logts/ha
4/ Surface OAP	Surface totale = 3,74. ha Surface à urbaniser = 3,72 ha
5/ Nombre de logements	40 logements
6/ Typologie d'habitat	Habitat pavillonnaire, individuel ou mitoyen
7/ Forme urbaine et aspect des constructions	Les constructions s'organisent principalement en R+1.
8/ Desserte et mobilité	La desserte des constructions s'effectuera par la création de voies nouvelles depuis la Routes de Castigues. Des accès secondaires sont créés depuis la Route de de la Saubotte. Un réseau de voiries internes viendra 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, vers la rue des Carrières et la Route de Castigues.
9/ Condition d'aménagement	Les haies et boisements repérés sur le schéma de l'OAP sont à préserver. Des lisières paysagères sont à prévoir pour prévenir les risques de feux de forêt vis-à-vis du massif situé à l'Est du périmètre.

Localisation



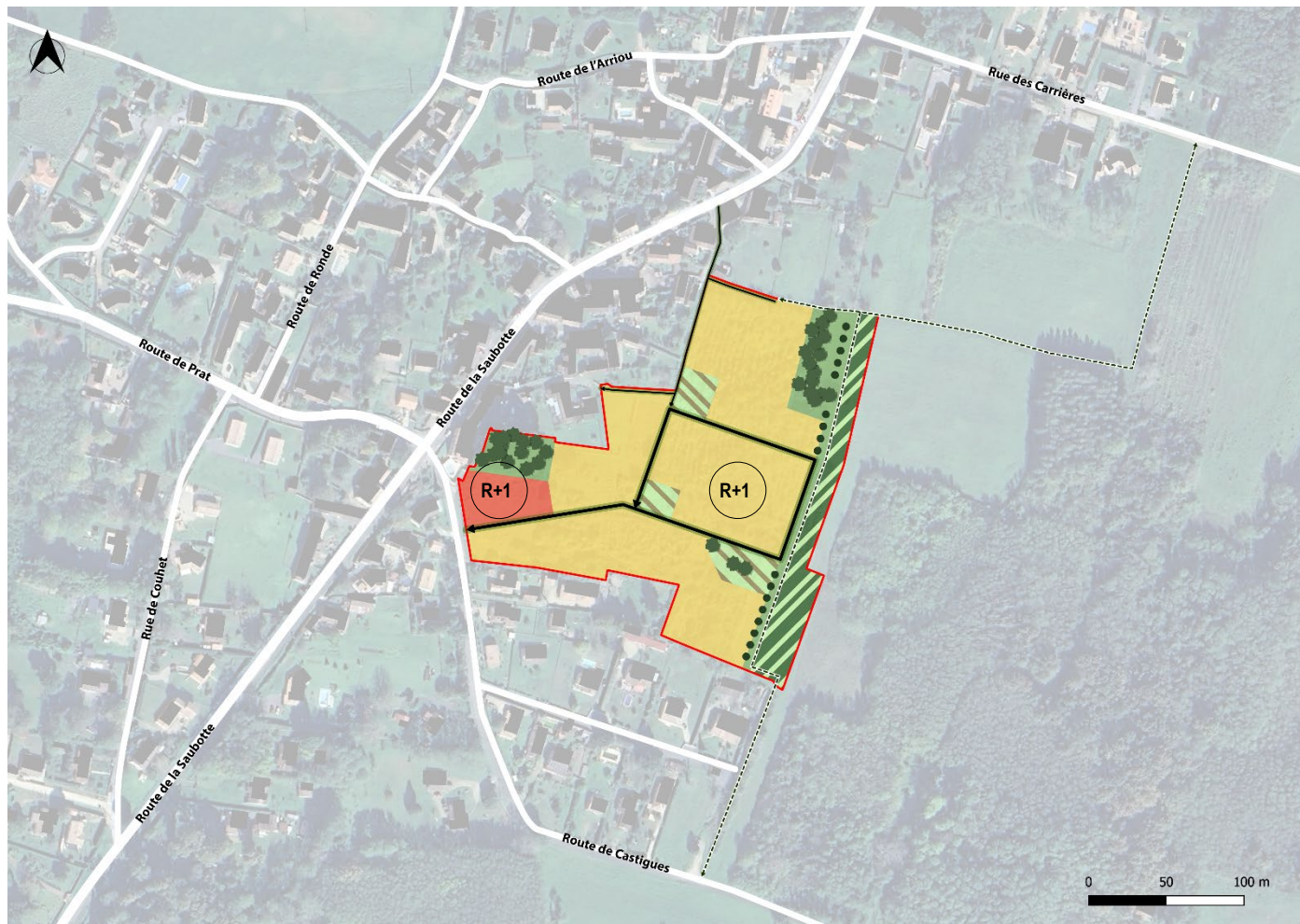
Description du site :

Le secteur est localisé sur le hameau de La Saubotte, à 1 kilomètre au Nord du centre bourg de la commune. Les opérations correspondent à une extension vers l'Est du hameau et elles permettent de mailler deux impasses qui débouchent sur les terrains à urbaniser (Impasse Béquille et du Touille). Le périmètre s'appuie sur le tissu ancien de la Saubotte et bénéficie de la proximité d'un commerce alimentaire (boulangerie).

Il accueillera préférentiellement des constructions à usage de logements. Il s'agit de mettre en valeur la structure urbaine héritée (axes et chemins historiques) et organiser des formes urbaines dialoguant avec le tissu pittoresque du hameau. La lisière Est doit être traitée sous la forme d'un espace tampon vis-à-vis du massif forestier à proximité.

Commune de Noaillan / Secteur 2

Schéma d'aménagement



Type de zone du PLUi : 1AU
Surface : 3,72 ha
Nombre de logements estimé : 40

Périmètre OAP

Figurés ponctuels

- Hauteur maximale et indicative des bâtiments
- Élément végétal à créer ou à préserver

Figurés linéaires

- Hales ou espaces de transition paysagère à créer ou à préserver
- Liaisons douces à créer
- Voies de desserte à créer

Figurés surfaciques

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

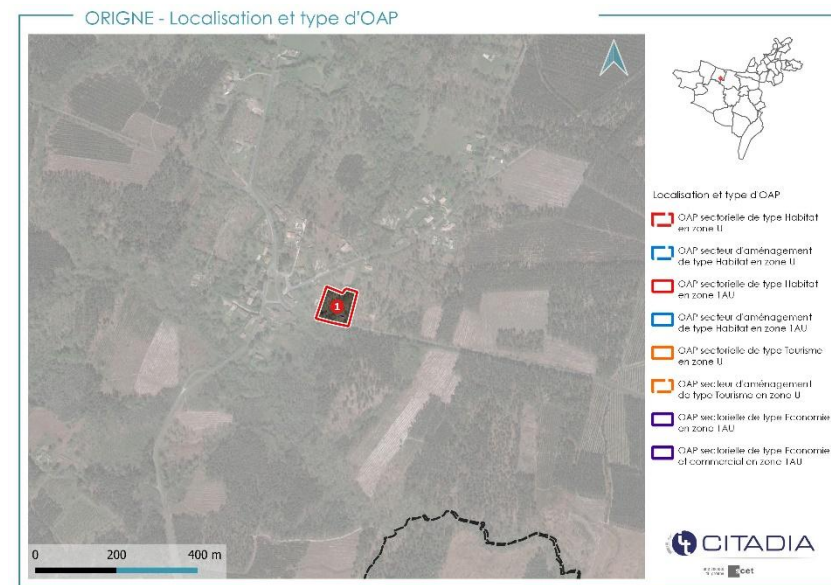
Commune d'Origne

Commune d'Origne / Secteur 1

Éléments clés de l'OAP

1/ Échéancier	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 au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP
3/ Densité	Densité brute minimum attendue sur l'ensemble du secteur : 6,9 logts / ha
	Densité limitrophe observée : 5 logts / ha
4/ Surface OAP	0,66 ha
5/ Nombre de logements	Entre 2 et 4 logements
6/ Typologie d'habitat	Habitat pavillonnaire, individuel ou mitoyen Équipement public ou d'intérêt collectif
7/ Forme urbaine et aspect des constructions	Les constructions à usage d'habitation ne pourront excéder un étage au maximum (R+1).
8/ Desserte et mobilité	La desserte des constructions pourra s'effectuer prioritairement par la création d'une voirie nouvelle depuis la rue RD 110 au Sud de l'opération 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.
9/ Condition d'aménagement	Une attention particulière sera portée sur le traitement avec l'espace boisé pour limiter les risques incendie.

Localisation

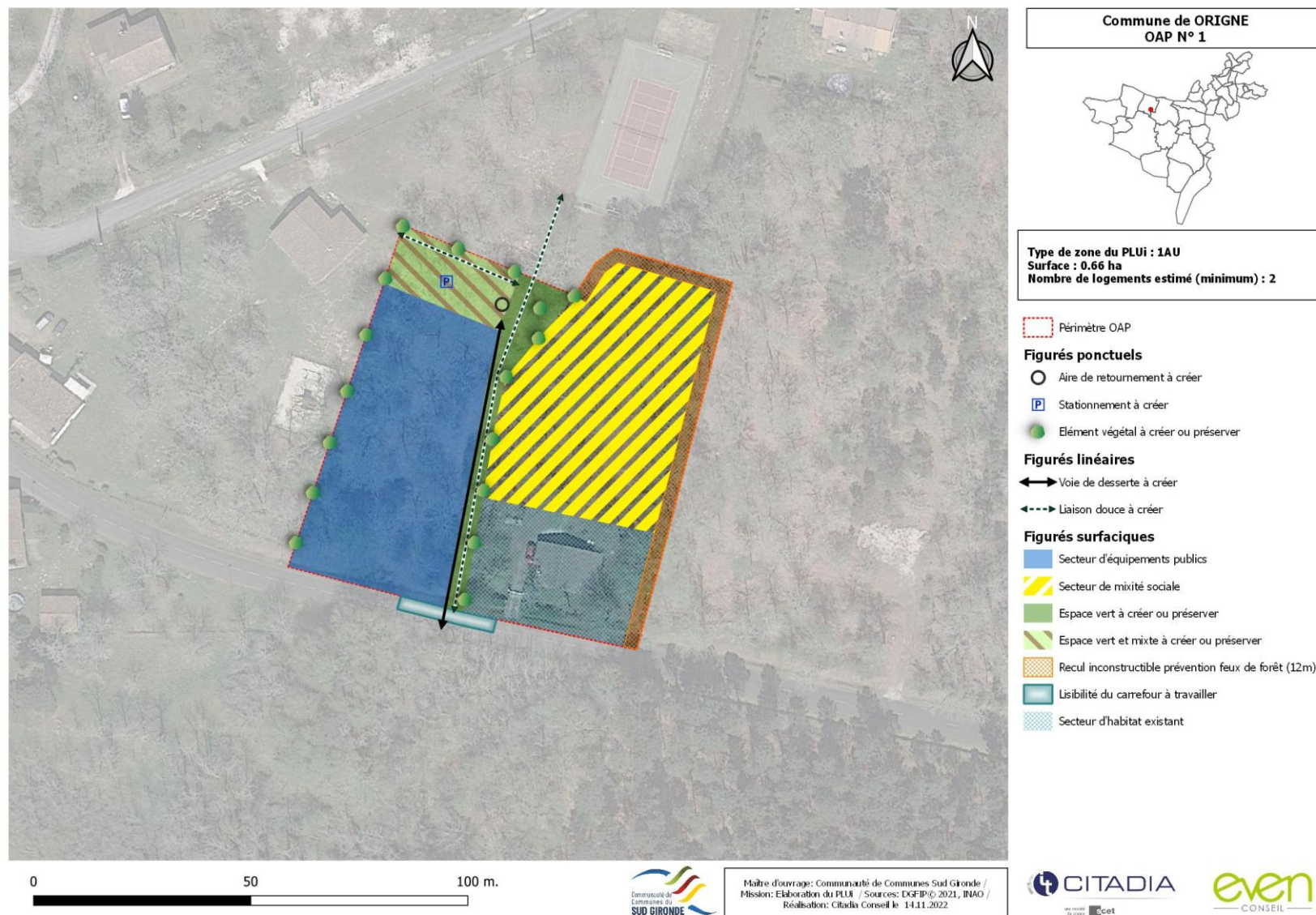


Description du site:

Le secteur, localisé dans le centre de la commune, correspond à une densification du bourg. La zone d'OAP est située au sein d'un quartier de mixité des fonctions sommaires. Il accueillera préférentiellement des constructions à usage d'équipements (extension salle des fêtes), des espaces verts et du logement social. Il s'agit de conforter un espace de centre-bourg 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.

Commune d'Origne / Secteur 1

Schéma d'aménagement



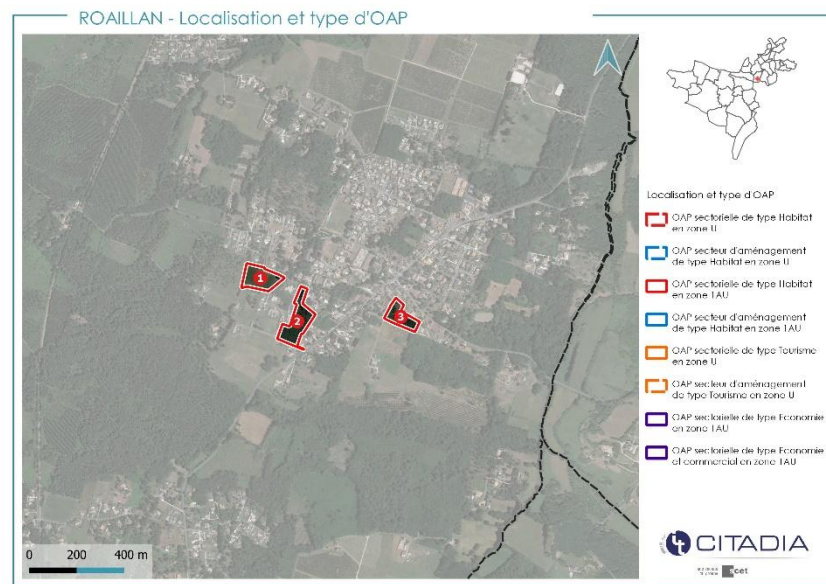
Commune de Roaillan

Commune de Roaillan / Secteur 1

Éléments clés de l'OAP

1/ Échéancier	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 au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP ou 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 : 4 logts / ha
4/ Surface OAP	1,31 ha
5/ Nombre de logements	Minimum 12 logements
6/ Typologie d'habitat	Habitat 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 par la création d'une voirie nouvelle depuis la rue Caubet. 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.
9/ Condition d'aménagement	Une attention particulière sera portée sur le traitement avec l'espace boisé pour limiter les risques incendie.

Localisation

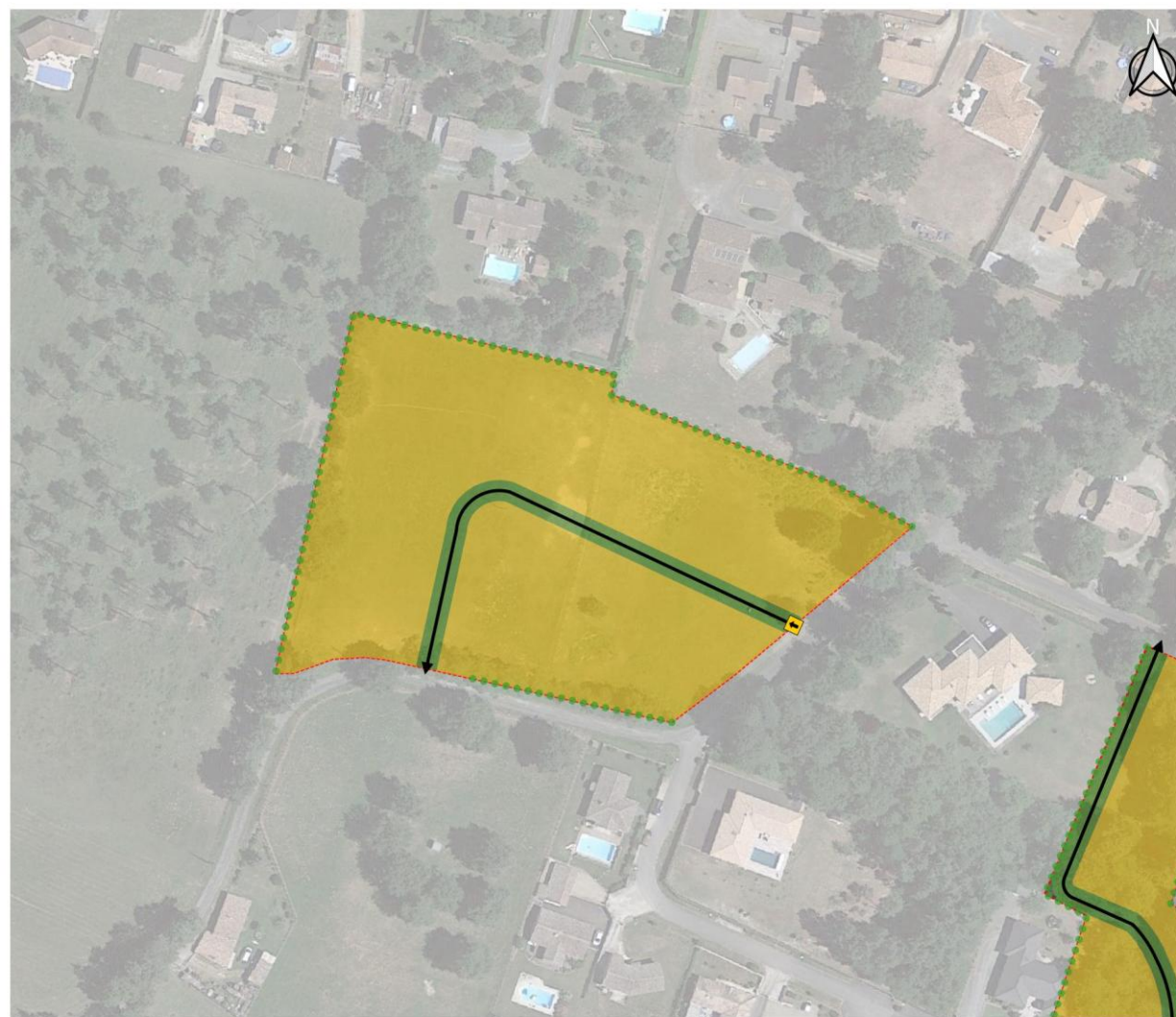


Description du site:

Le secteur, localisé à l'Ouest du centre bourg, 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. 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.

Commune de Roaillan / Secteur 1

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 ROAILLAN
OAP N° 1



Type de zone du PLUI : 1AU
Surface : 1.31 ha
Nombre de logements estimé (minimum) : 12

Périmètre OAP

Figurés ponctuels

Entrée / sortie de voie à sens unique

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

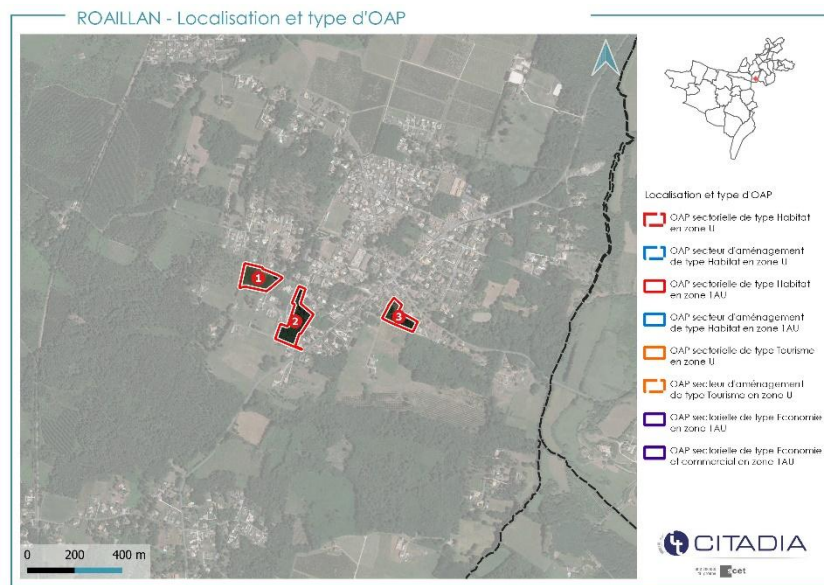
Espace vert à créer ou préserver

Commune de Roaillan / Secteur 2

Éléments clés de l'OAP

1/ Échéancier	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 au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP ou 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 : 6 logts / ha
4/ Surface OAP	1,65 ha
5/ Nombre de logements	Minimum 15 logements
6/ Typologie d'habitat	Habitat 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 par la création d'une voirie nouvelle depuis la rue Caubet. 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.
9/ Condition d'aménagement	Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions au sein d'un environnement déjà urbanisé.

Localisation

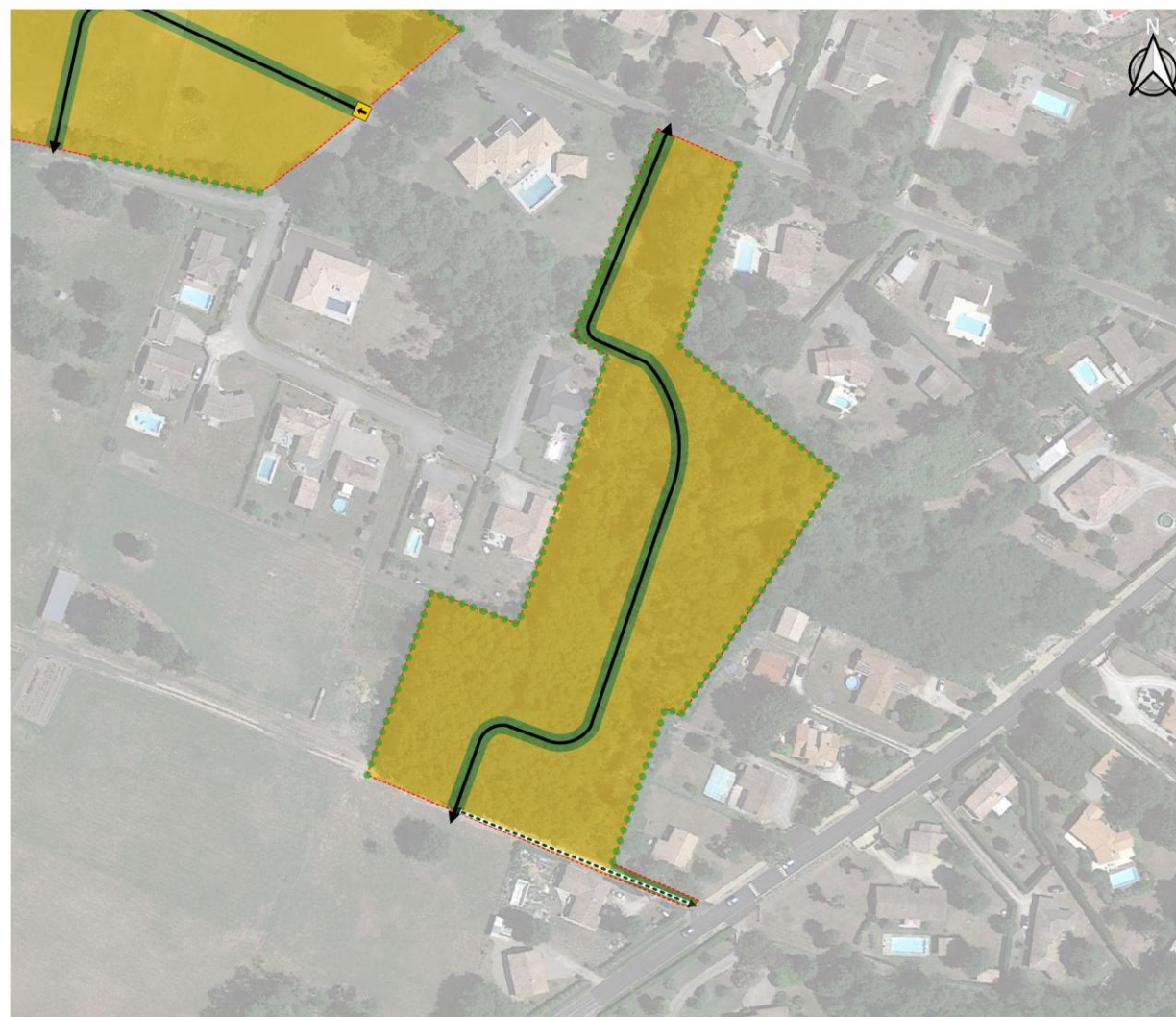


Description du site:

Le secteur, localisé à l'Ouest du centre bourg, 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. 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.

Commune de Roaillan / Secteur 2

Schéma d'aménagement



Commune de ROAILLAN
OAP N° 2



Type de zone du PLUi : 1AU
Surface : 1.65 ha
Nombre de logements estimé (minimum) : 15

--- 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

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

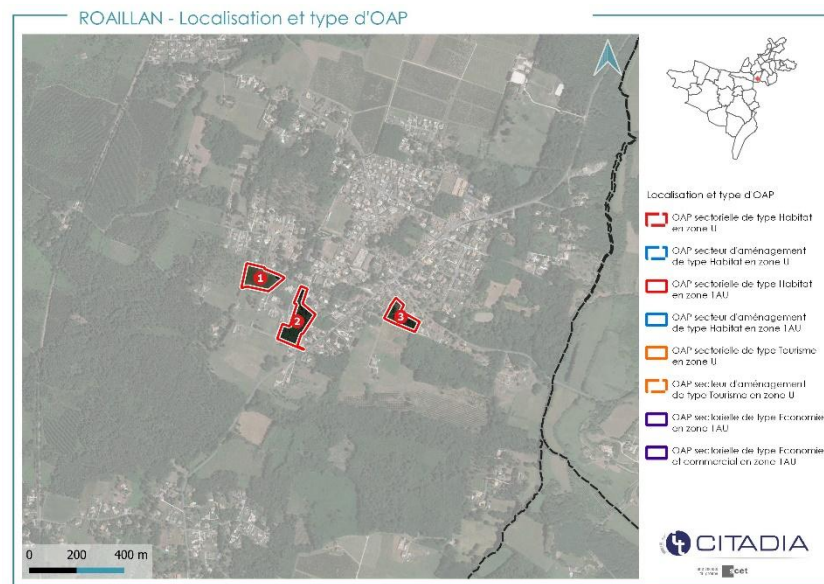


Commune de Roaillan / Secteur 3

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 : 5 logts / ha
4/ Surface OAP	0,91 ha
5/ Nombre de logements	Minimum 8 logements
6/ Typologie d'habitat	Habitat 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 par la création d'une voirie nouvelle depuis la route de Mazères. 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.
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, à proximité de la mairie, l'école et de l'église, correspond à une extension du bourg au sein du tissu déjà bâti. 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.

Commune de Roaillan / Secteur 3

Schéma d'aménagement



Commune de ROAILLAN
OAP N° 3



Type de zone du PLUi : 1AU
Surface : 0.91 ha
Nombre de logements estimé (minimum) : 8

Périimètre OAP

Figurés ponctuels

Élément végétal à créer ou préserver

Figurés linéaires

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 de transition végétal avec un secteur AOC (10m) 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



Commune de St-Léger-de-Balson

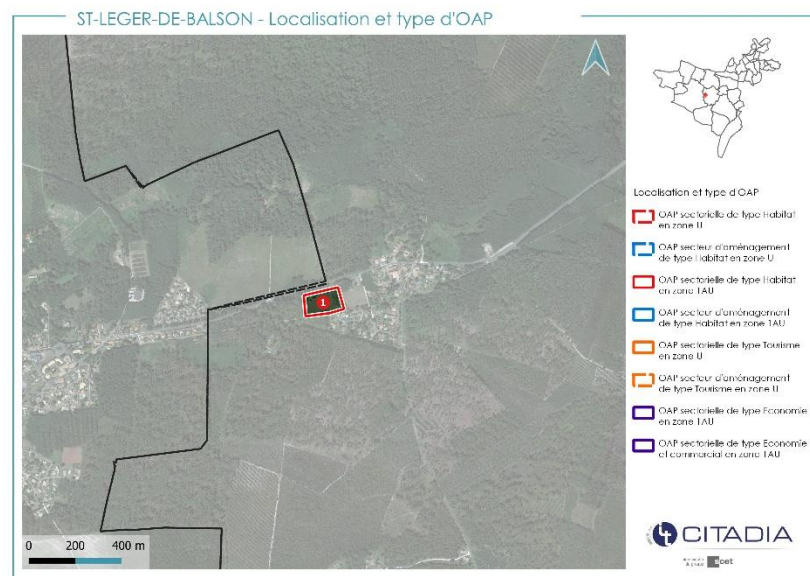


Commune de St-Léger-de-Balson / Secteur 1

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 : 6,9 logts / ha
	Densité limitrophe observée : 7 logts / ha
4/ Surface OAP	1,54 ha
5/ Nombre de logements	Minimum 11 logements
6/ Typologie d'habitat	Habitat 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 par la création d'une voirie nouvelle depuis la rue Le Bourg avec une aire de retournement vers l'Ouest. 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.
9/ Condition d'aménagement	Une attention particulière sera portée sur le traitement avec l'espace boisé pour limiter les risques d'incendie. Un espace tampon inconstructible de 12m sera mis en place.

Localisation



Description du site:

Le secteur, localisé à l'Ouest du centre bourg de la commune, correspond à une extension pavillonnaire du bourg. Le secteur est situé au sein d'un quartier de mixité des fonctions sommaires accueillera préférentiellement des constructions à usage de logements 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.

Commune de St-Léger-de-Balson / Secteur 1

Schéma d'aménagement



Commune de ST-LEGER-DE-BALSON
OAP N° 1



Type de zone du PLUi : 1AU
Surface : 1.54 ha
Nombre de logements estimé (minimum) : 11

Périmètre OAP

Figurés ponctuels

Aire de retournement à créer

Élément végétal à créer ou préserver

Figurés linéaires

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)

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



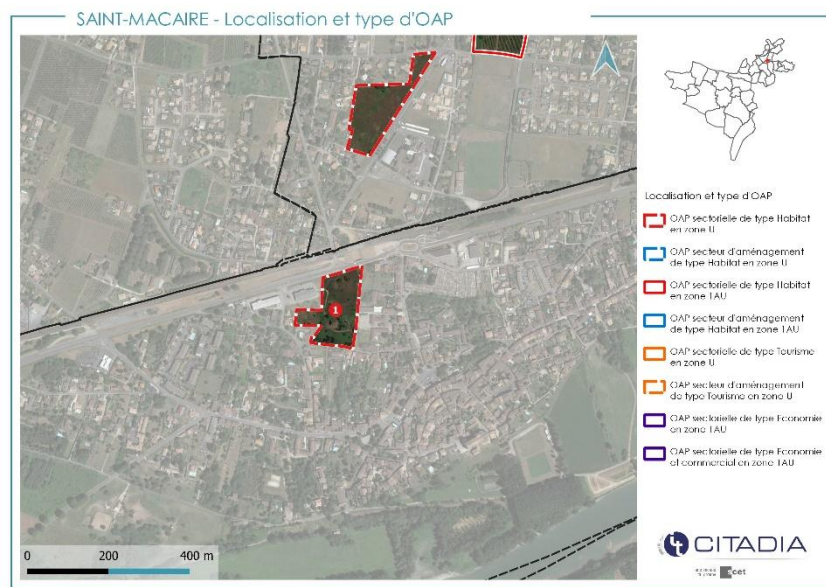
Commune de St-Macaire

Commune de St-Macaire / Secteur 1

Éléments clés de l'OAP

1/ Échéancier	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 : 12,3 logts / ha Densité limitrophe observée : 20 logts / ha
4/ Surface OAP	1,91 ha
5/ Nombre de logements	23 logements
6/ Typologie d'habitat	Habitat collectif, intermédiaire, pavillonnaire, individuel ou mitoyen Équipement public ou d'intérêt collectif
7/ Forme urbaine et aspect des constructions	Les constructions à usage d'habitation ne pourront excéder un étage au maximum (R+1).
8/ Desserte et mobilité	La desserte des constructions pourra s'effectuer prioritairement par la création de voiries nouvelles entre la rue Burdeau et la rue Saint-Denis. 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.
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 de l'école, correspond à une extension du bourg au sein du tissu déjà bâti. 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, et accessoirement des activités de services accueillant du public. 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.

Commune de St-Macaire / Secteur 1

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 SAINT-MACAIRE
OAP N° 1



Type de zone du PLUi : U
Surface : 1.91 ha
Nombre de logements estimé (minimum) : 23

Périmètre OAP

Figurés ponctuels

- [P] Stationnement à créer
- Élément végétal à créer ou préserver
- Entrée / sortie de voie à sens unique

Figurés linéaires

- ... Haies et/ou espaces de transition paysagère à créer ou préserver
- Voie de desserte à créer
- 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
- Secteur d'équipements publics
- Espace vert à créer ou préserver



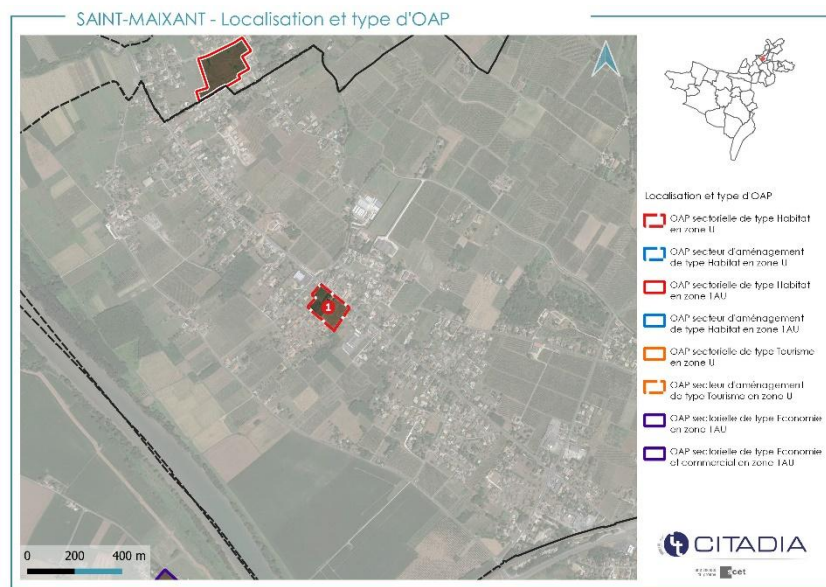
Commune de St-Maixant

Commune de St-Maixant / Secteur 1

Éléments clés de l'OAP

1/ Échéancier	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



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
- Elément 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, INAO /
Réalisation: Citadia Conseil le 14.11.2022



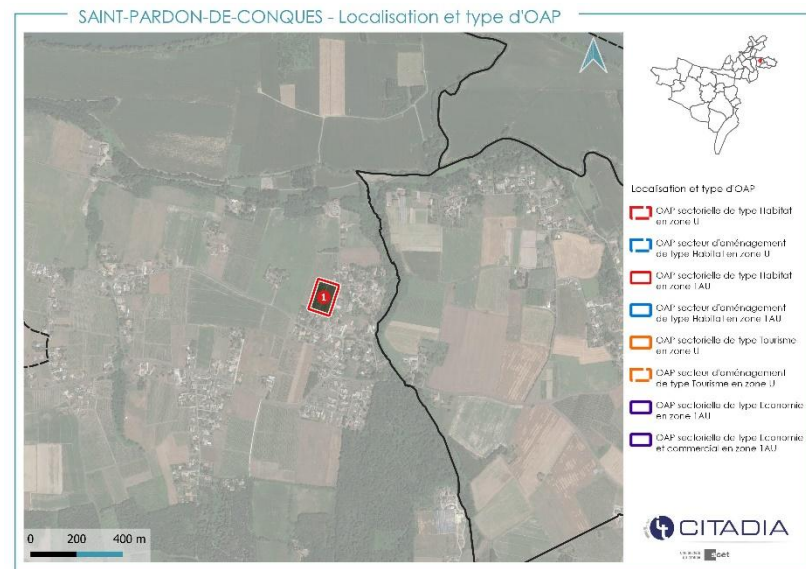
Commune de St-Pardon-de-Conques

Commune de St-Pardon-de-Conques / Secteur 1

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 : 5 logts / ha
4/ Surface OAP	1,32 ha
5/ Nombre de logements	Minimum 12 logements
6/ Typologie d'habitat	Habitat 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 par la création d'une voirie nouvelle depuis la rue Muraille. 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.
9/ Condition d'aménagement	L'aménagement du site devra prendre en compte l'activité agricole/viticole à proximité et prévoir des espaces tampons naturels.

Localisation



Description du site:

Le secteur, localisé au centre bourg de la commune, à proximité de la mairie et en face de la salle des fêtes, correspond à une extension du bourg au sein du tissu déjà bâti. Le secteur est situé au sein d'un quartier de mixité des fonctions sommaires. Il accueillera préférentiellement des constructions à usage de logements, cependant, un ER pour espaces verts et local associatif est également prévu par la collectivité. 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-Pardon-de-Conques / Secteur 1

Schéma d'aménagement



Commune de SAINT-PARDON-DE-CONQUES



Type de zone du PLUi : 1AU
Surface : 1.32 ha
Nombre de logements estimé (minimum) : 12

Périmètre OAP

Figurés ponctuels

Hauteur maximale et indicative des bâtiments

Aire de retournement à créer

Élément végétal à créer ou préserver

Figurés linéaires

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 tampon ou de transition à créer ou préserver

Espace de transition végétal avec un secteur AOC (10m) à créer ou préserver

Emplacements réservés

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 St-Pierre-de-Mons

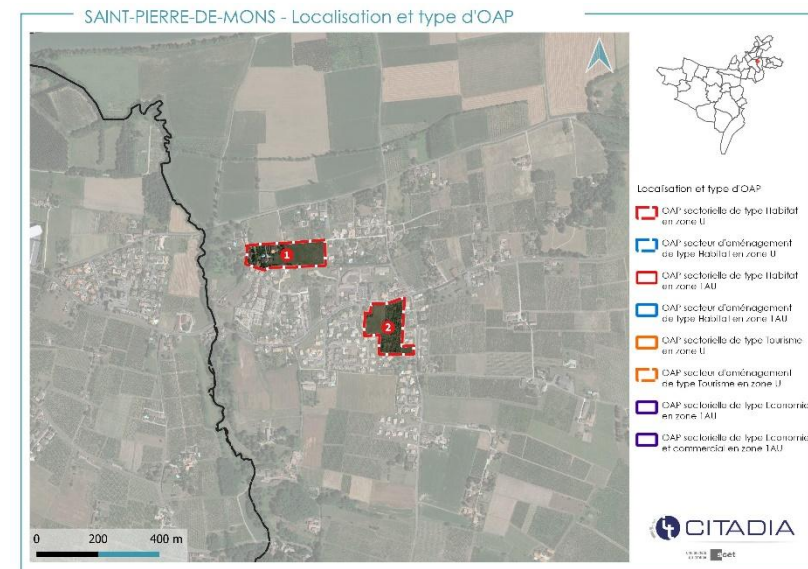


Commune de St-Pierre-de-Mons / Secteur 1

Éléments clés de l'OAP

1/ Échéancier	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 : 10 logts / ha
4/ Surface OAP	2,01 ha
5/ Nombre de logements	12 logements
6/ Typologie d'habitat	Habitat 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 l'extension de la rue Laulana. L'objectif à terme est de rejoindre la rue de Caillivet. 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.
9/ Condition d'aménagement	Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions au sein d'un environnement déjà urbanisé.

Localisation

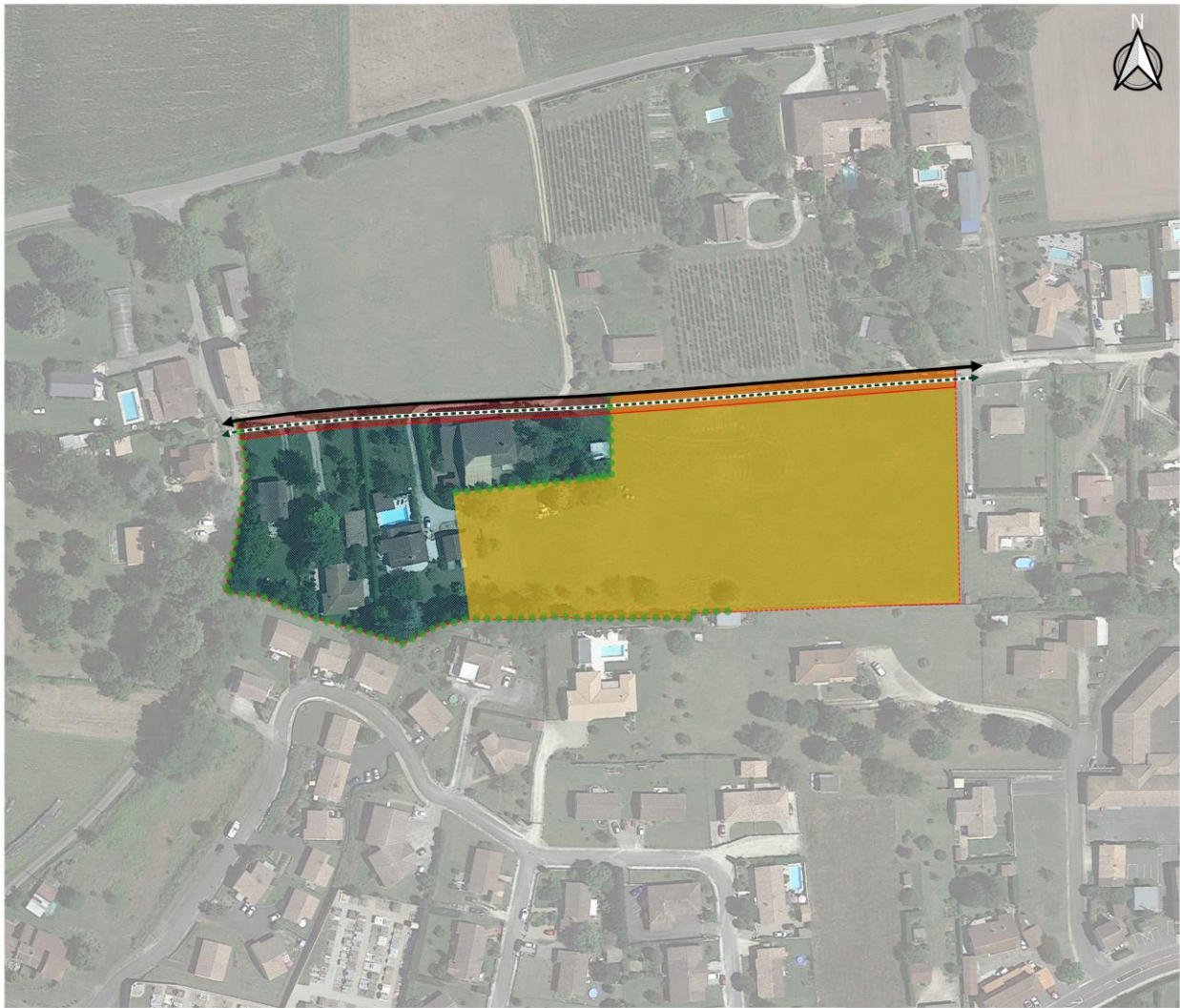


Description du site:

Le secteur, localisé au Nord du bourg, correspond à une densification d'un quartier d'habitat pavillonnaire à proximité immédiate des équipements publics. Le secteur 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 créant des espaces de transition paysagère afin de limiter l'impact des constructions sur le tissu existant. La partie Ouest de l'OAP étant déjà construite, cette partie ne sera pas modifiée.

Commune de St-Pierre-de-Mons / Secteur 1

Schéma d'aménagement



Commune de SAINT-PIERRE-DE-MONS
OAP N° 1



Type de zone du PLUi : U
Surface : 2.01 ha
Nombre de logements estimé (minimum) : 12

- 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
 - Elargissement de la voirie à créer
 - Secteur d'habitat existant

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 03.04.2024

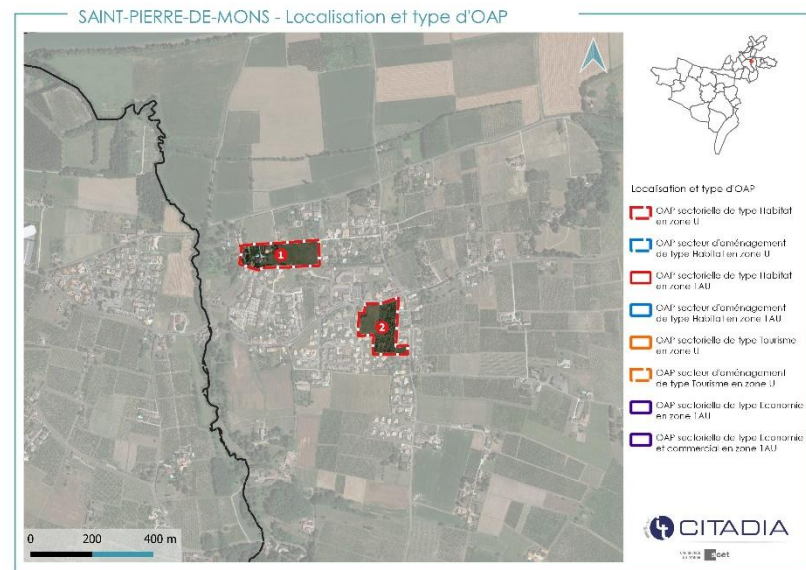


Commune de St-Pierre-de-Mons / Secteur 2

Éléments clés de l'OAP

1/ Échéancier	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 : 10 logts / ha
4/ Surface OAP	1,86 ha
5/ Nombre de logements	17 logements
6/ Typologie d'habitat	Habitat 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 par la création de voiries nouvelles entre la route départementale D224 au Nord et la RD 116 au Sud-Est. 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.
9/ Condition d'aménagement	Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions au sein d'un environnement déjà urbanisé.

Localisation

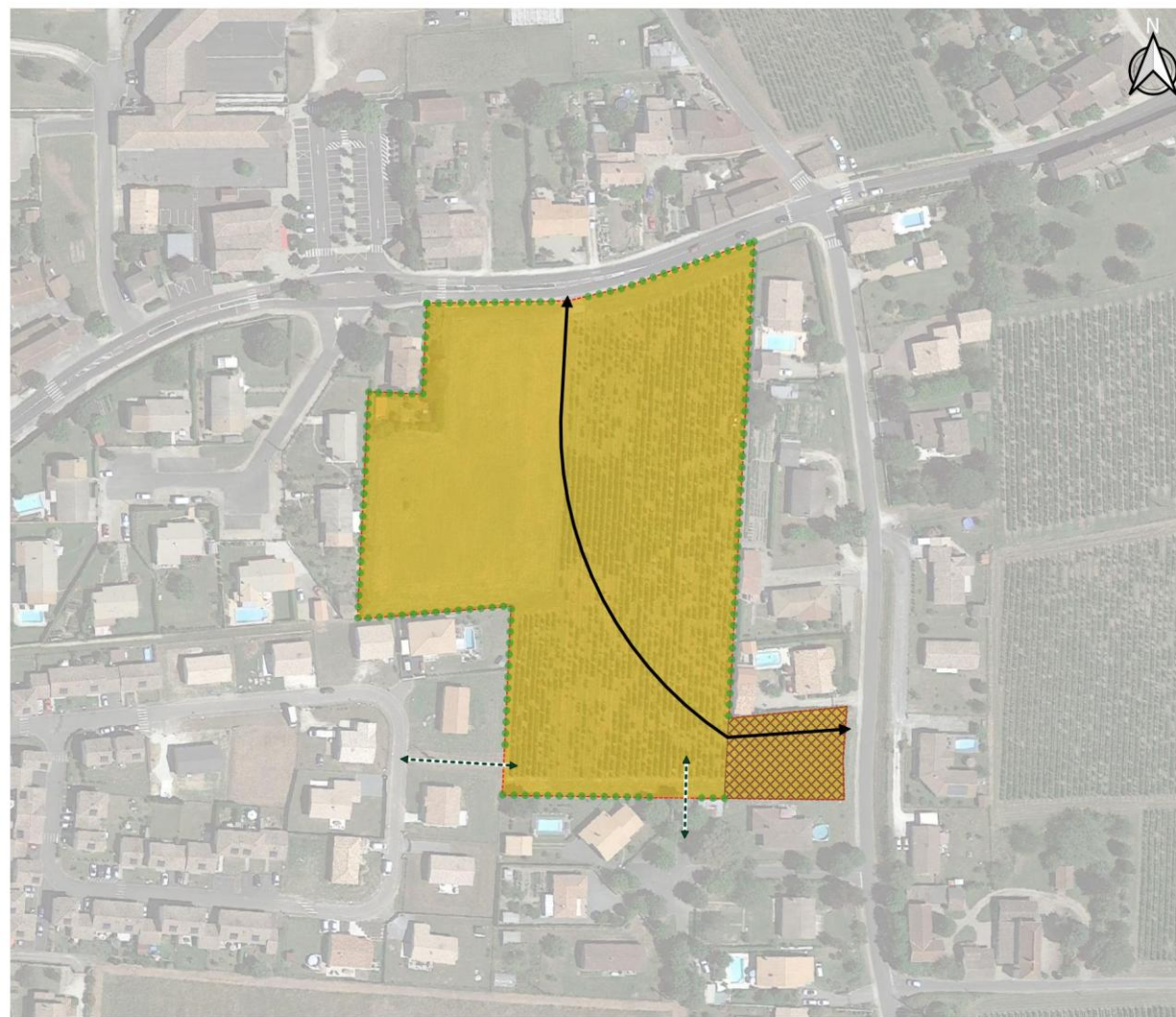


Description du site:

Le secteur, en cœur de bourg, correspond à une densification d'un quartier d'habitat pavillonnaire. Le secteur est situé au sein d'une zone à vocation résidentielle dominante. Cette OAP 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 créant des espaces de transition paysagère afin de limiter l'impact des constructions sur le tissu existant. Un ER est indiqué pour réaliser l'accès sur la route départementale D116.

Commune de St-Pierre-de-Mons / Secteur 2

Schéma d'aménagement



Commune de SAINT-PIERRE-DE-MONS
OAP N° 2



Type de zone du PLUi : U
Surface : 1.86 ha
Nombre de logements estimé (minimum) : 17

--- 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

▨ Emplacements réservés

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 St-Symphorien

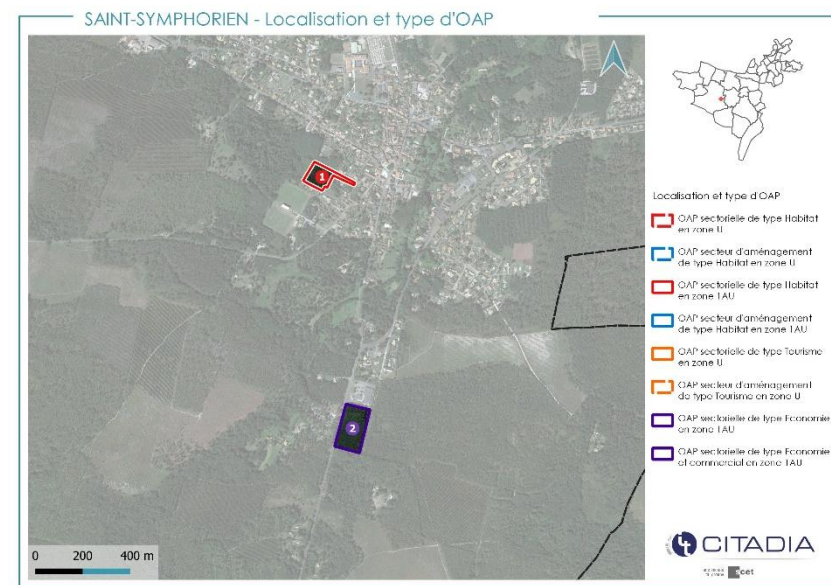


Commune de St-Symphorien / Secteur 1

Éléments clés de l'OAP

1/ Échéancier	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 : 12,3 logts / ha Densité limitrophe observée : 13 logts / ha
4/ Surface OAP	1,05 ha
5/ Nombre de logements	Minimum 12 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 par la création d'une voirie nouvelle depuis l'Allée des Jardins. 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 sur le traitement avec l'espace boisé pour limiter les risques incendie. Un espace tampon inconstructible de 12m sera mis en place.

Localisation



Description du site:

Le secteur, localisé à l'Ouest du centre bourg de la commune, correspond à une extension d'un quartier d'habitat pavillonnaire. Connecté au centre bourg via la rue des jardins, la situation de ce site représente un enjeu majeur à l'échelle de la commune. Le secteur est situé au sein d'un quartier de mixité des fonctions sommaires. Il accueillera préférentiellement des constructions à usage de logements collectifs, dont 30% de logements à vocation sociale. 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.

Commune de St-Symphorien / Secteur 1

Schéma d'aménagement



Commune de SAINT-SYMPHORIEN
OAP N° 1



Type de zone du PLUi : 1AU
Surface : 1.05 ha
Nombre de logements estimé (minimum) : 12

 Périmètre OAP

Figurés ponctuels

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

Figurés linéaires

 Voie de desserte à créer

Figurés surfaciques

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



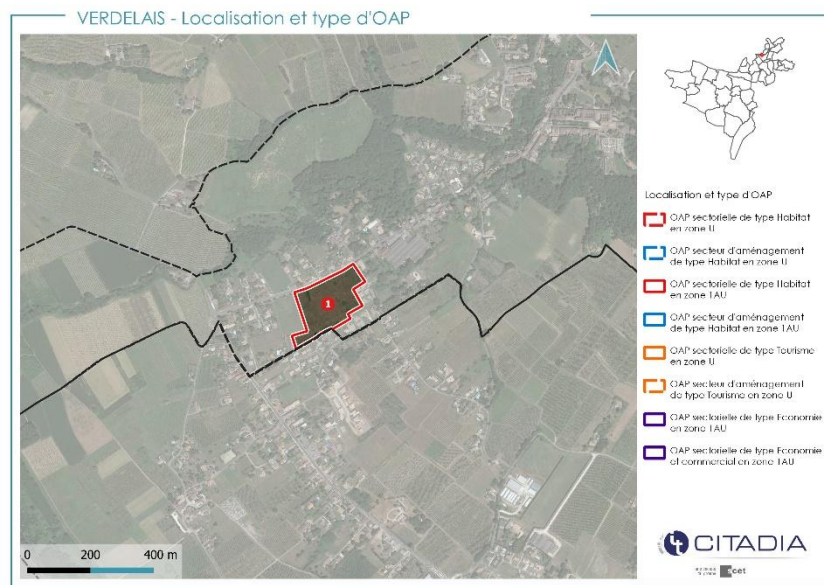
Commune de Verdélais

Commune de Verdelaïs / Secteur 1

Éléments clés de l'OAP

1/ Échéancier	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 : 11 logts / ha
4/ Surface OAP	3,11 ha
5/ Nombre de logements	Minimum 29 logements
6/ Typologie d'habitat	Habitat 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 par la création d'une voirie nouvelle entre la route départementale D120 et la rue A Grava. 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 à l'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 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.

Commune de Verdelaïs / Secteur 1

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 VERDELAIS
OAP N° 1



Type de zone du PLUi : 1AU
Surface : 3.11 ha
Nombre de logements estimé (minimum) : 29

Périmètre OAP

Figurés ponctuels

● Élément végétal à créer ou préserver

Figurés linéaires

↔ Voie de desserte à créer

— Voie de desserte à créer

Figurés surfaciques

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

■ Espace vert à créer ou préserver

Commune de Villandraut

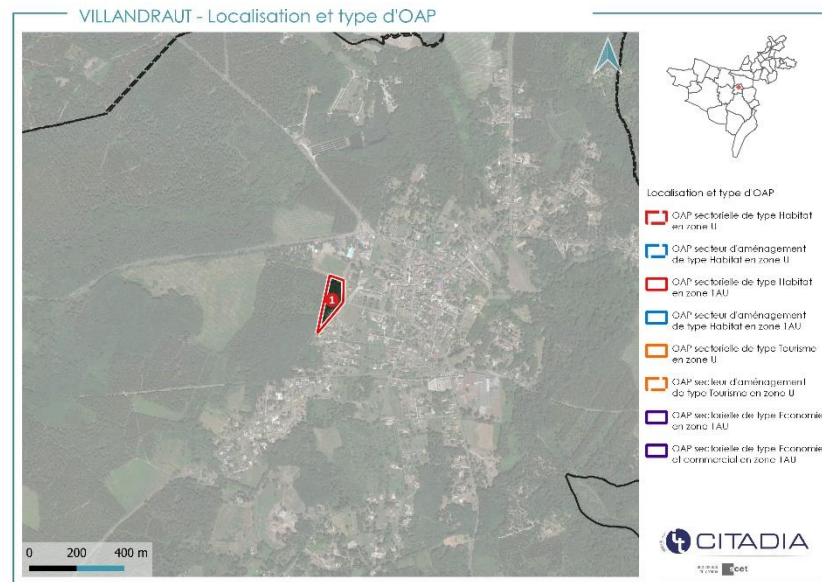


Commune de Villandraut / Secteur 1

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 : 12,3 logts / ha Densité limitrophe observée : 7 logts / ha
4/ Surface OAP	1,28 ha
5/ Nombre de logements	Minimum 16 logements
6/ Typologie d'habitat	Habitat 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 par la création de voiries nouvelles depuis la rue du Stade. Un carrefour pourra être aménagé au croisement de la rue des Ecoles, la rue Terres de Villandraut-Est et la rue du Stade afin de desservir la zone. 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 sur le traitement avec l'espace boisé pour limiter les risques incendie. Un espace tampon inconstructible de 12m sera mis en place.

Localisation



Description du site:

Le secteur, localisé à l'Ouest du centre bourg de la commune, à proximité de la mairie, l'école et du stade municipal, 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. 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.

Commune de Villandraut / Secteur 1

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 VILLANDRAUT
OAP N° 1



Type de zone du PLUi : 1AU
Surface : 1.28 ha
Nombre de logements estimé (minimum) : 16

Périmètre OAP

Figurés ponctuels

- Aire de retournement à créer
- Carrefour à aménager
- Stationnement à créer

Figurés linéaires

- Voie de desserte à créer
- Voie de desserte à créer

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel et/ou accolé
- Espace vert à créer ou préserver
- Espace vert naturel à créer ou préserver
- Recul inconstructible prévention feux de forêt (12m)