

Bordeaux-Saint-Clair

1 secteur d'OAP

BDX01 La pépinière



La pépinière

BDX01



Bordeaux-Saint-Clair • La pépinière

Le secteur se situe à l'ouest du centre-bourg de Bordeaux-Saint-Clair, en retrait de la route d'Étretat. Il s'agit de la friche de l'ancienne pépinière qui accueillait autrefois des serres et des espaces pour les semis. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Bordeaux-Saint-Clair qui souhaite réhabiliter cette friche tout en encadrant les capacités de densification potentielles.

Objectifs

- Réhabiliter la friche de la pépinière
- Encadrer la densification



Contexte et enjeux

Rang armature

Commune rurale

Type enveloppe

Centre-bourg

Surface

4 275 m²

Occupation actuelle

0 logement*

Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus

0 local d'activité*

Occupation actuelle

2 propriétaires

0 % de foncier public *

Personne physique (2)

Risques et nuisances

Biodiversité



- Alignement boisé - L151-23 CU
Alignement boisé à préserver



Eau

Paysage et patrimoine



- Opération grand site
- Site de présomption archéologique



Loi littoral

Agriculture

Mobilité

Réseaux



- Réseau d'eau potable
- Absence de réseau d'assainissement

Emplacement réservé



Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité minimale nette de 7 logements / ha, soit 3 logements environ.

L'assainissement individuel doit être privilégié pour l'ensemble des constructions.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements individuels présentera une cohérence avec les gabarits existants au voisinage de l'opération et sera compris entre R+C et R+1.

Les logements s'implanteront de façon préférentielle selon une orientation nord/sud des façades principales en privilégiant les accès en partie nord et les pièces de vie et les jardins en partie sud.

Desserte et organisation viaire

Les solutions de dessertes internes resteront proportionnées au dimensionnement du programme prévu. Les chemins d'accès privatifs seront mutualisés autant que possible.

Insertion paysagère et environnement

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

L'alignement boisé identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sera préservé, conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit. Un recul vis-à-vis de cet alignement est recommandé pour les nouvelles constructions afin de préserver les conditions d'ensoleillement des jardins.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Orientation préférentielle
des façades principales
- Recul à respecter (alignement boisé)

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à préserver

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

► Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le règlement graphique

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – p.58

Dispositions applicables aux zones urbaines

- Dispositions applicables à la zone UD – p.129

► Intégrer les OAP thématiques



