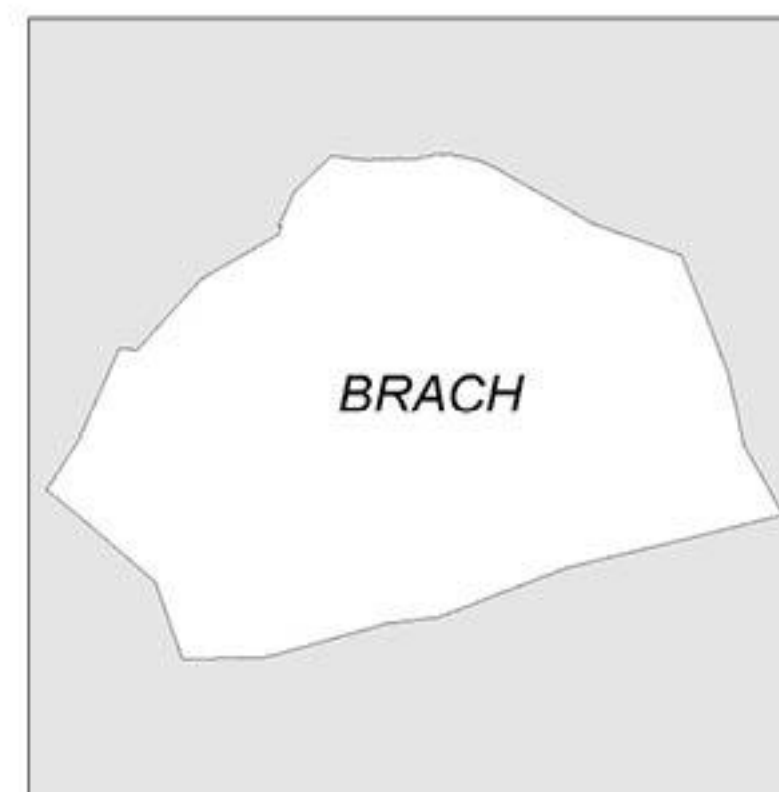




COMMUNE DE BRACH

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



PROJET DE P.L.U. ARRETE
par délibération du Conseil Municipal
Le **19 JUILLET 2016**

PROJET DE P.L.U.
soumis à ENQUETE PUBLIQUE
du 7/11/2016 au 7/12/2016

P.L.U. APPROUVE
par délibération du Conseil Municipal
le **22 DECEMBRE 2016**

Architectes D.P.L.G.

Urbanistes D.E.S.S.

Paysagistes D.P.L.G.

38, quai de Bacalan
33300 BORDEAUX

Tél : 05 56 29 10 70

Email :
contact@agence-metaphore.fr



Affaire n°14-11e

SOMMAIRE

PREAMBULE5

SCHEMA D’AMENAGEMENT DES SECTEURS SITUES AU NORD DU BOURG7

SCHEMAS D’AMENAGEMENT DES SECTEURS SITUES AU SUD DU BOURG11

VOIES NOUVELLES ET EMPRISES PUBLIQUES A CREER15

Ce document intitulé «Orientations d'Aménagement et de Programmation» présente les dispositions particulières venant préciser les «orientations générales retenues pour l'ensemble de la commune» dans le PADD ; elles doivent par conséquent être cohérentes avec ce dernier.

Ces orientations peuvent se décliner à plusieurs échelles, celle du centre-ville ou du centre-bourg dans un souci de cohérence de l'ensemble urbain et à une échelle plus fine, celle du quartier ou de la zone.

L'article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme indique que :

«Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.»

Les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

L'article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme indique par ailleurs que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

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

De plus, il précise que les travaux, constructions ou opérations doivent être compatibles avec les dispositions des orientations d'aménagement.

Aussi, dans un souci de clarté et de cohérence avec les autres pièces du PLU : zonage, règlement, les dispositions des orientations d'aménagement sont décomposées à trois niveaux :

- **des dispositions traduites dans le règlement** et le zonage et qui sont par conséquent obligatoires ;
- **des dispositions soumises à compatibilité** tel que l'indique l'article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme dont l'esprit doit être respecté ;
- **des dispositions indicatives** qui introduisent des dimensions qualitatives, à simple titre de conseil ou à valeur pédagogique.

SCHEMA D'AMENAGEMENT DES SECTEURS SITUES AU NORD DU BOURG

PRINCIPES GENERAUX

OBJECTIFS

Organiser l'aménagement de l'entrée Nord du bourg de Brach en prévoyant l'aménagement :

- d'une zone artisanale. L'aménagement de la zone artisanale s'inscrit dans les orientations du SCOT Medoc en cours de réalisation. En effet, cette zone artisanale d'intérêt local est inscrite dans le PADD du SCOT et privilégie une urbanisation en épaisseur plutôt que linéaire le long de la RD 104^{E4}.
- d'un secteur dédié à la réalisation de nouveaux équipements sportifs (terrain de football) et des ateliers municipaux.
- d'une opération à vocation d'habitat sur des terrains communaux situés en continuité immédiate du lotissement de May d'Aussat.
- d'une opération à vocation d'habitat qui s'inscrit à l'intérieur de limite cohérente (chemin de Pampo) et qui préserve un vaste espace tampon autour de la craste de May d'Aussat.

Il s'agit en effet de permettre le développement de l'urbanisation des terrains qui se situent en continuité de l'enveloppe urbaine existante du bourg et qui bénéficient de l'ensemble des équipements publics (réseaux AEP, AEU, défense incendie).

➤ PROGRAMME

■ HABITAT

Secteur d'habitat situé au Nord du lotissement May d'Aussat

- 0,9 ha de terrain à urbaniser à vocation d'habitat soit une dizaine de lots à bâtir.

Secteur d'habitat situé au Sud de chemin de Pampo

- 1,4 ha de terrain à urbaniser à vocation d'habitat soit environ 12 lots à bâtir.

■ ZONE ARTISANALE

- 1,8 ha de terrain à urbaniser à vocation d'activités artisanales exclusivement.

➤ PARTI D'AMENAGEMENT

■ CIRCULATION ET TRAITEMENT DES VOIES

Secteur d'habitat situé au Nord du lotissement May d'Aussat

- Création d'une nouvelle voie de desserte dans le prolongement de la voie du lotissement May d'Aussat et terminant par une raquette de retournement de manière à permettre la poursuite ultérieure de l'urbanisation vers l'Ouest.

Secteur d'habitat situé au Sud du chemin de Pampo

- Création d'une nouvelle voie de desserte depuis le chemin de Pampo de manière à proscrire tout nouvel accès individuel depuis la route de Saint Laurent de Médoc.

Secteur de la zone artisanale

- Création d'une nouvelle voie de desserte depuis la route de Saint Laurent de Médoc en proscrivant tout nouvel accès individuel depuis cette voie.

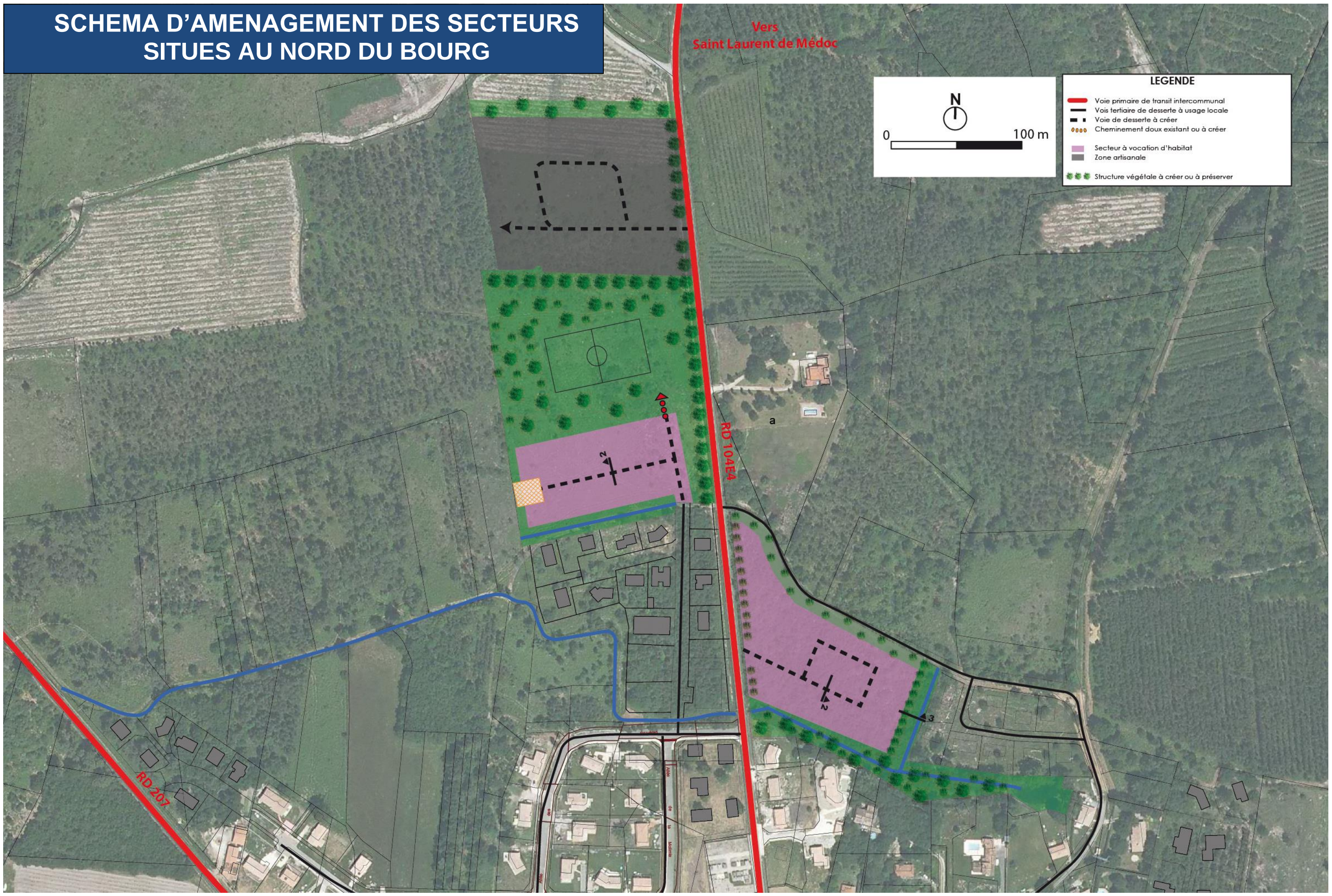
■ STRUCTURES VEGETALES

- Création d'une bande paysagère le long du réseau de fossé.
- Création de bandes inconstructibles traitées sous la forme d'une voie nouvelle ou d'une bande engazonnée et plantée de feuillus peu combustibles ni inflammables sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.
- Création d'une bande boisée de 10m le long de la route de Saint Laurent de Médoc.
- Maintien d'un espace tampon le long de la craste de May d'Aussat.
- Création d'un espace boisé en limite Nord de la zone artisanale de manière à assurer l'intégration paysagère des futures constructions.

■ FORME URBAINE

- L'implantation des futures constructions respectera de préférence une orientation Nord-Sud afin d'assurer une recherche d'intimité et d'ensoleillement maximale des parties privatives (notamment des jardins).

SCHEMA D'AMENAGEMENT DES SECTEURS SITUES AU NORD DU BOURG



9

SCHEMA D'AMENAGEMENT DES SECTEURS SITUES AU NORD DU BOURG

PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

THEMATIQUES	DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE Traduites dans le Règlement d’Urbanisme et le zonage	DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE dont l’esprit doit être respecté	DISPOSITIONS INDICATIVES ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil																		
Circulation / Voirie :	<u>Secteur d’habitat situé au Nord du lotissement May d’Aussat</u> - Création d'une voie nouvelle de desserte de 8,50m d'emprise minimum et respectant le point de passage obligé figurant sur le plan de zonage. <u>Secteur d’habitat situé au Sud du chemin de Pampo</u> - Création d'une voie nouvelle de desserte de 8,50m d'emprise minimum	- Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n°2. - Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n°2.	Le tracé des voies reporté sur le plan est indicatif.																		
Forme urbaine :			L'implantation des futures constructions respectera de préférence une orientation Nord-Sud afin d'assurer une recherche d'intimité et d'ensoleillement maximale des parties privatives (notamment des jardins).																		
Protection / Valorisation paysagère :	<u>Secteur d’habitat situé au Sud du chemin de Pampo</u> - Création d'une bande paysagère d'une emprise minimum de 11m le long du fossé situé à l'Est de la zone. - Création d'une bande inconstructible le long du chemin de Pampo pour prendre en compte le risque incendie de forêt. - Maintien d'un espace tampon le long de la craste de May d'Aussat. - Création d'une bande boisée de 5m minimum le long de la route de Saint Laurent de Médoc. <u>Secteur d’habitat situé au Nord du lotissement May d’Aussat</u> - Création d'une bande boisée de 10m minimum le long de la route de Saint Laurent de Médoc. - Création d'une bande inconstructible au Nord et à l'Ouest du secteur pour prendre en compte le risque incendie de forêt. <u>Secteur de la zone artisanale</u> - Création d'une bande boisée de 10m minimum le long de la route de Saint Laurent de Médoc. - Création d'un espace boisé d'une emprise minimum de 12m en limite Nord de la zone artisanale de manière à assurer l'intégration paysagère des futures constructions.	Le traitement de l'emprise de la bande paysagère le long du fossé respectera les principes du profil n°3.	<u>Palette végétale</u> <table><tr><td>Plantations arborées</td><td>Plantations arbustives</td></tr><tr><td>- Pins Parasol</td><td>- Bourdaine</td></tr><tr><td>- Chêne</td><td>- Charme</td></tr><tr><td>- Tilleuls</td><td>- Cornouiller</td></tr><tr><td>- Châtaignier</td><td>- Fusain</td></tr><tr><td>- Frêne</td><td>- Viorne</td></tr><tr><td>- Aulne</td><td>- Sureau</td></tr><tr><td>- Bouleau</td><td>- Aubépine</td></tr><tr><td></td><td>- Noisetier</td></tr></table>	Plantations arborées	Plantations arbustives	- Pins Parasol	- Bourdaine	- Chêne	- Charme	- Tilleuls	- Cornouiller	- Châtaignier	- Fusain	- Frêne	- Viorne	- Aulne	- Sureau	- Bouleau	- Aubépine		- Noisetier
Plantations arborées	Plantations arbustives																				
- Pins Parasol	- Bourdaine																				
- Chêne	- Charme																				
- Tilleuls	- Cornouiller																				
- Châtaignier	- Fusain																				
- Frêne	- Viorne																				
- Aulne	- Sureau																				
- Bouleau	- Aubépine																				
	- Noisetier																				

SCHEMAS D'AMENAGEMENT DES SECTEURS SITUES AU SUD DU BOURG

PRINCIPES GENERAUX

➤ OBJECTIFS

Conforter l'attractivité urbaine du bourg en favorisant le développement des secteurs stratégiques situés en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine de celui-ci.

Trois secteurs peuvent ainsi être aménagés :

-le secteur situé au Nord de la route de Castelnau, face à l'opération d'aménagement de l'Orée de la pinède.

-le secteur situé au Sud du chemin de Plantoun.

- le secteur à vocation commerciale sur le secteur situé à l'intersection de la RD 104 et de la RD 207.

L'aménagement de ces secteurs constitue une réelle opportunité pour développer d'une part une nouvelle offre d'habitat diversifiée et d'autre part de renforcer la mixité fonctionnelle en favorisant l'implantation de commerces et/ou services de proximité sur le secteur situé à l'intersection de la RD 104 et de la RD 207.

L'aménagement de ces secteurs devra enfin permettre de valoriser la qualité urbaine des entrées de bourg depuis l'Est et le Sud.

➤ PROGRAMME

■ HABITAT

Secteur d'habitat situé au Nord de la route de Castelnau

- 1,8 ha de terrain à urbaniser à vocation d'habitat soit une quinzaine de lots à bâtir.

Secteur d'habitat situé au Sud de chemin de Plantoun

- 0,9 ha de terrain à urbaniser à vocation d'habitat soit environ 8 lots à bâtir.

■ ZONE A VOCATION COMMERCIALE

- 0,9 ha de terrain à urbaniser à vocation de commerces et de services de proximité.

➤ PARTI D'AMENAGEMENT

■ CIRCULATION ET TRAITEMENT DES VOIES

Secteur d'habitat situé au Nord de la route de Castelnau

- Création d'une nouvelle voie de desserte dans le prolongement de celle réalisée au Sud de la route de Castelnau dans le cadre de l'aménagement de l'Orée de la pinède.

Secteur d'habitat situé au Sud de chemin de Plantoun

- Création d'une nouvelle voie de desserte depuis le chemin de Plantoun.

■ STRUCTURES VEGETALES

Dans tous les secteurs à aménager

- Création d'une bande paysagère le long du réseau de fossé.
- Création de bandes inconstructibles traitées sous la forme d'une voie nouvelle ou d'une bande engazonnée et plantée de feuillus peu combustibles ni inflammables sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.

Secteur d'habitat situé au Nord de la route de Castelnau

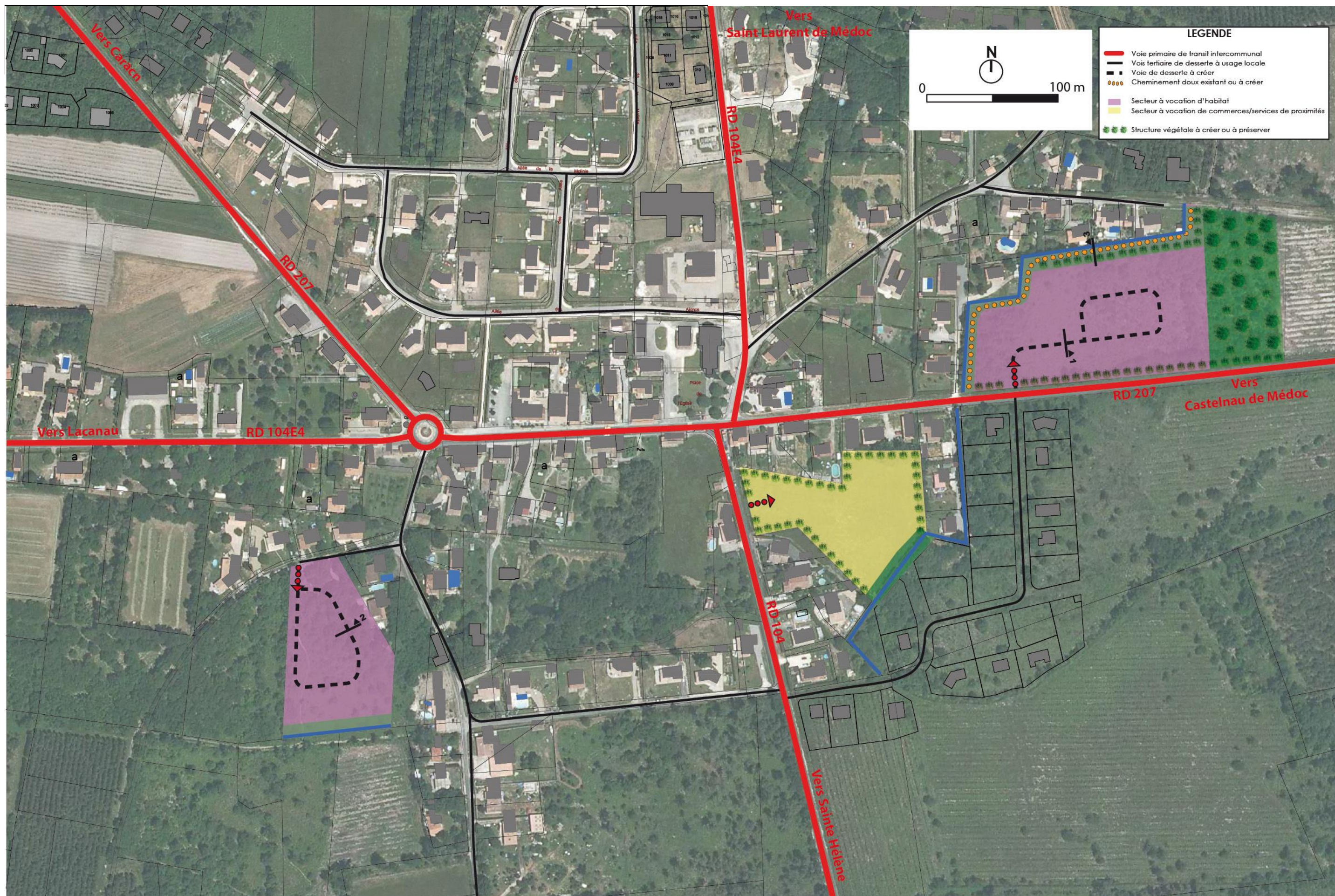
- Création d'une bande boisée de 5m le long de la route de Castelnau
- Maintien d'un espace boisé à l'Est de la zone située au Nord de la route de Castelnau de manière à assurer l'intégration paysagère des futures constructions et de maintenir un seuil paysager depuis l'entrée Est du bourg.

Secteur à vocation commerciale

- Création d'une bande boisée de 5m le long de la route de Sainte Hélène.

■ FORME URBAINE

- L'implantation des futures constructions respectera de préférence une orientation Nord-Sud afin d'assurer une recherche d'intimité et d'ensoleillement maximale des parties privatives (notamment des jardins).



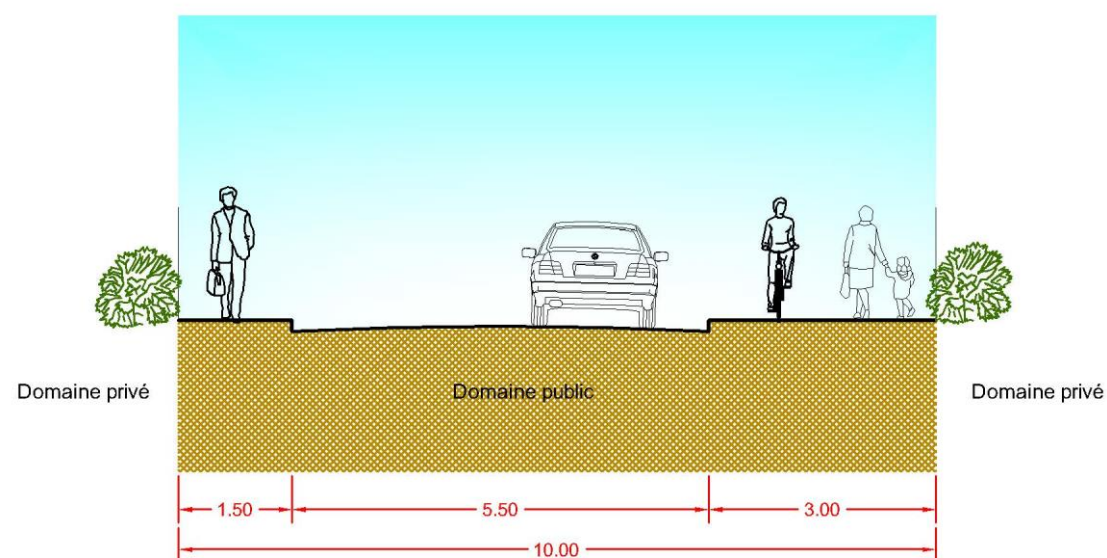
SCHEMAS D'AMENAGEMENT DES SECTEURS SITUES AU SUD DU BOURG

-	PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS
---	-----------------------------------

	DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage	DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE dont l'esprit doit être respecté	DISPOSITIONS INDICATIVES ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil
Circulation / Voirie :	Secteur d'habitat situé au Nord de la route de Castelnau •Création d'une voie nouvelle de desserte de 10m d'emprise minimum et respectant le point de passage obligé figurant sur le plan de zonage. Secteur d'habitat situé au Sud du chemin de Plantoun •Création d'une voie nouvelle de desserte de 8,50m d'emprise minimum	• Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n°1. • Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n°2.	• Le tracé des voies reporté sur le plan est indicatif.
Forme urbaine :			• L'implantation des futures constructions respectera de préférence une orientation Nord-Sud afin d'assurer une recherche d'intimité et d'ensoleillement maximale des parties privatives (notamment des jardins).
Protection / Valorisation paysagère :	Secteur d'habitat situé au Nord de la route de Castelnau •Création d'une bande paysagère d'une emprise minimum de 11m le long du fossé situé au Nord de la zone. •Création d'une bande paysagère d'une emprise minimum de 6m le long du fossé situé à l'Ouest de la zone. •Création d'une bande boisée de 5m minimum le long de la route de Castelnau. •Maintien d'un espace boisé à l'Est de la zone, planté de feuillus et permettant la circulation des engins de défense incendie. Secteur de la zone commerciale •Création d'une bande boisée de 5m minimum le long de la route de Ste Hélène.	• Le traitement de l'emprise de la bande paysagère le long du fossé respectera les principes du profil n°3.	Palette végétale Plantations arborées - Pins Parasol - Chêne - Tilleuls - Châtaignier - Frêne - Aulne - Bouleau Plantations arbustives - Bourdaine - Charme - Cornouiller - Fusain - Viorne - Sureau - Aubépine - Noisetier

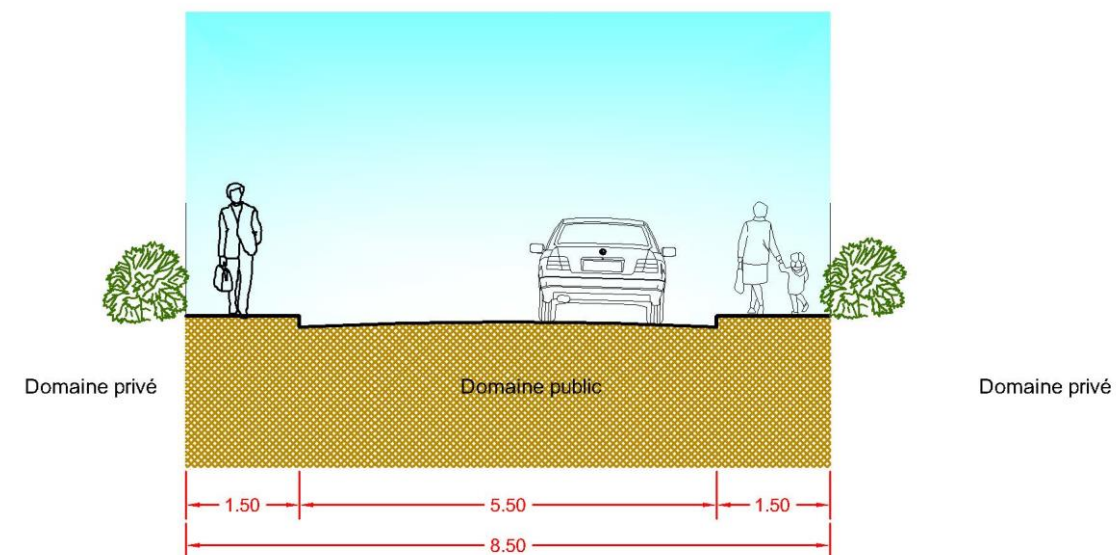
VOIES NOUVELLES ET EMPRISES PUBLIQUES A CREER

➤ PROFIL N°1 : voie nouvelle (secteur route de Castelnau)



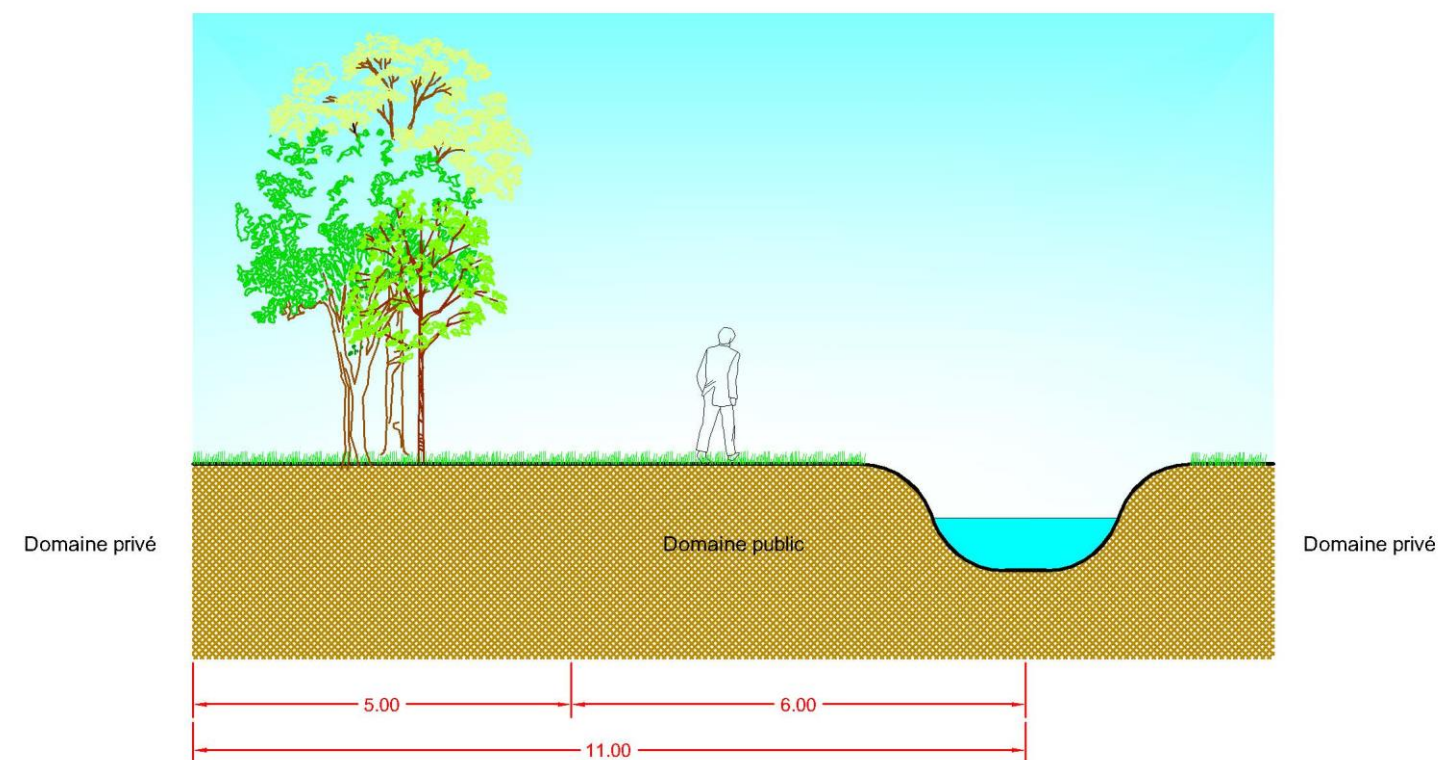
Echelle : 1/100ème

➤ PROFIL N°2 : voie nouvelle



Echelle : 1/100ème

➤ PROFIL N°3 : bande paysagère le long des fossés



Echelle : 1/100ème

