

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

BRANNE

Elaboration du PLU prescrite par D.C.M. du 8/04/2016
Projet de PLU arrêté par D.C.C. du 05/12/2017
Dossier soumis à Enquête publique du 01/06/2018 au 02/07/2018
PLU approuvé par D.C.C. du/....

PLAN LOCAL D'URBANISME

3.0 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

sarl METROPOLIS, atelier d'urbanisme
10 rue du 19 Mars 1962
33 130 BEGLES



Fabien CHARLOT, paysagiste dplg
75 rue Paul Camelle
33 100 BORDEAUX

sarl PHOSPHORE, architecte
10 rue du 19 Mars 1962
33 130 BEGLES



SIMETHIS, Bordeaux Productic
3 chemin de Marticot
33 610 CESTAS

SOMMAIRE

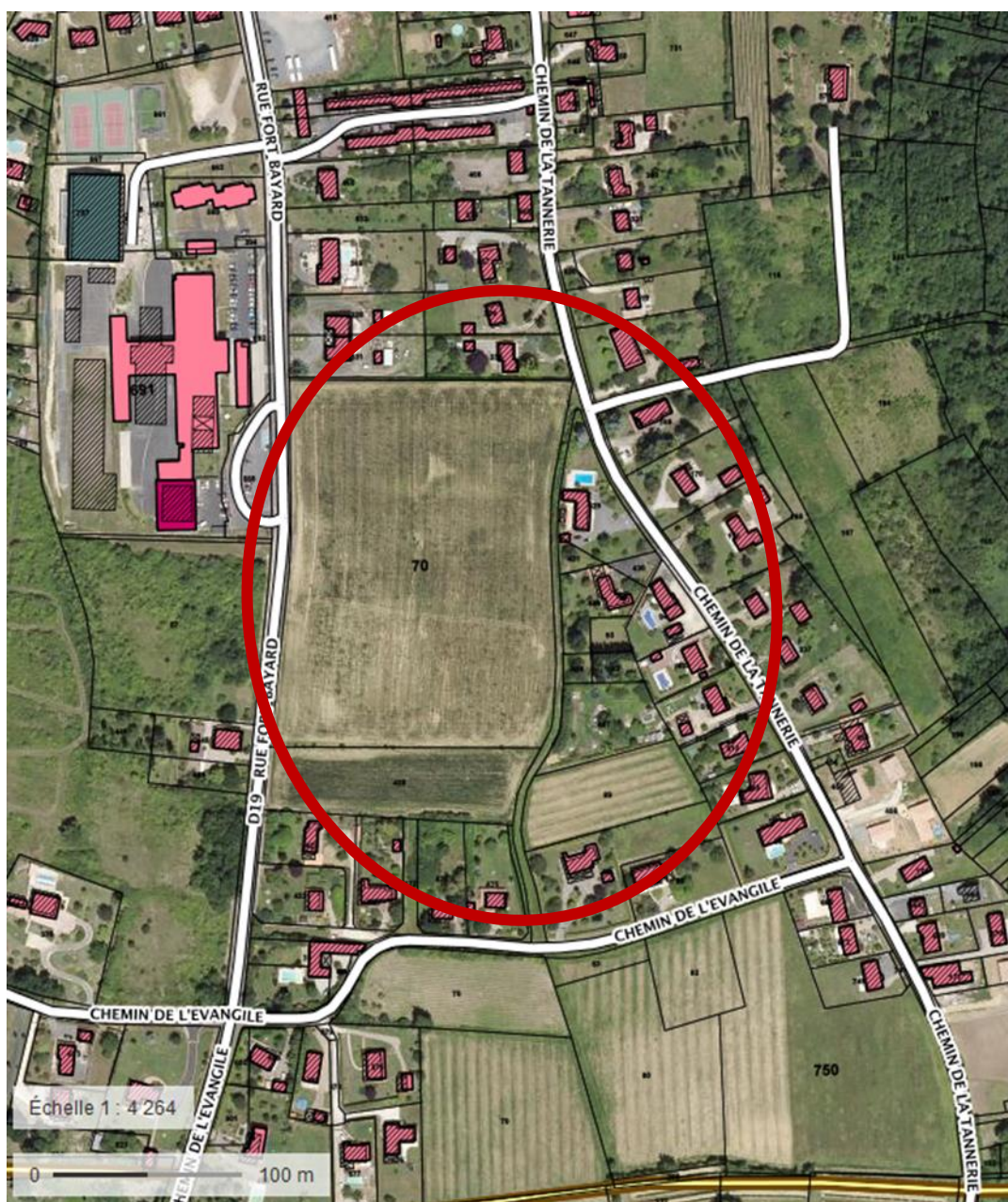
1.	SECTEUR DE PLACES	5
A.	PRESENTATION GENERALE DU SITE	7
B.	SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	8
C.	PRINCIPES D'AMENAGEMENT	9
D.	PROGRAMMATION ET CONDITIONS D'EQUIPEMENTS	9

1. SECTEUR DE PLACES

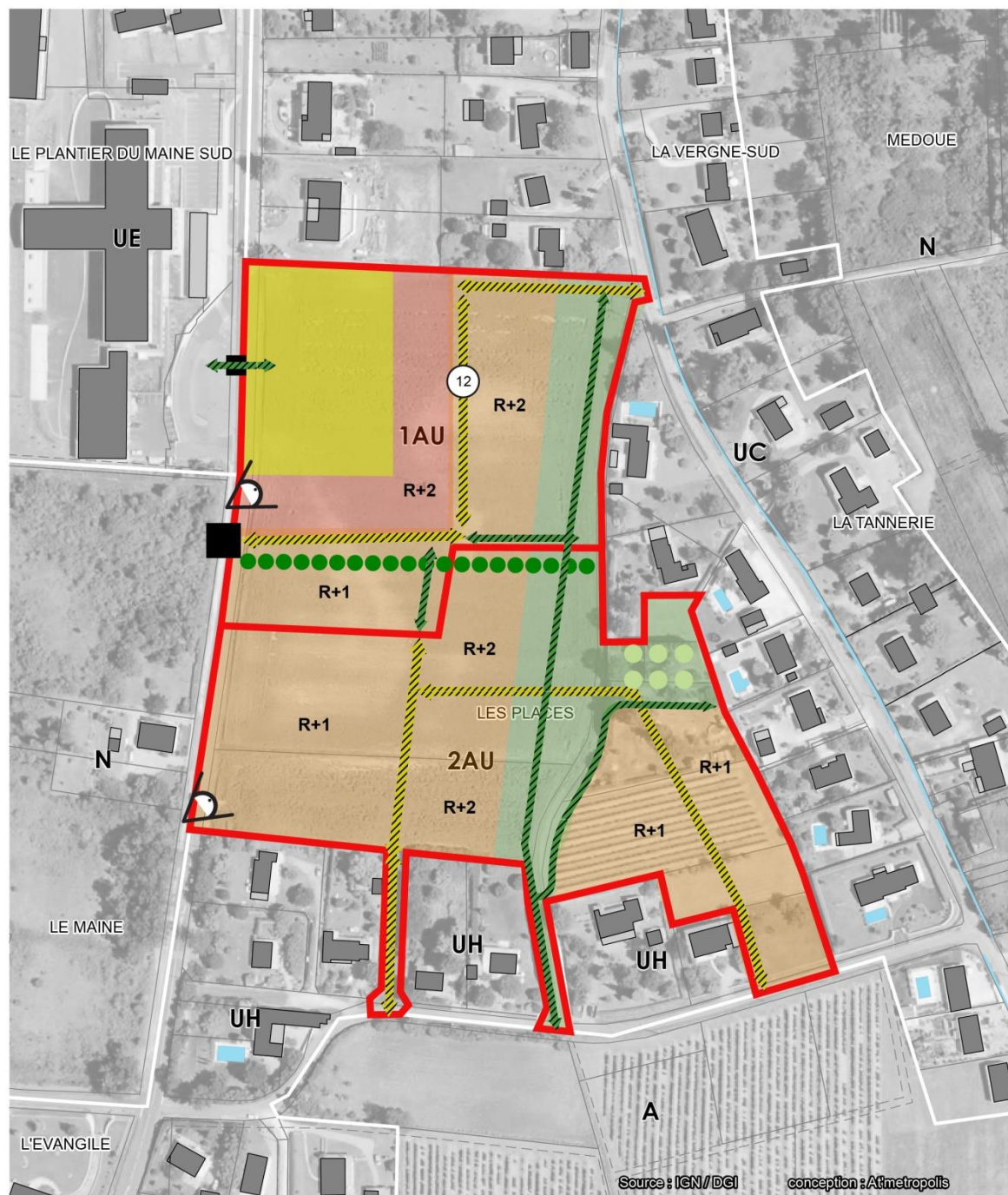
A. PRESENTATION GENERALE DU SITE

Le secteur 1AU de Places est constitué d'un grand îlot bordé par la RD 19 sur sa frange Ouest. Le secteur est cerné par un développement urbain de type pavillonnaire sur tous les autres côtés. Les caractéristiques physiques de ce secteur sont particulières puisque la topographie du terrain offre une forte déclivité vers l'Est où se trouve le passage d'un ruisseau drainant en limite de secteur. Les enjeux de bonne intégration de l'urbanisation future dans ce site sont donc particulièrement importants. Cela touche l'intégration du projet dans le grand paysage avec une vue aujourd'hui dégagée sur les coteaux boisés mais aussi une bonne appréhension de l'écoulement des eaux pluviales.

D'un point de vue programmatique, l'enjeu de développement urbain de ce secteur est de permettre sa bonne intégration en entrée de ville, en matérialisant notamment une continuité urbaine avec le pôle d'équipements situé sur l'autre rive de la RD 19 avec le gymnase et le collège. Par ailleurs, la surface du site est importante et un phasage du programme doit être envisagé en fonction de la mise en œuvre du raccordement aux équipements d'assainissement.



B. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Légende

- ▲ Bâti neuf
- Bâti lourd
- Bâti léger
- Parcellaire
- Eau

VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES

- Mixte
 - Equipement
 - Habitat
 - Commerce
- Monofonctionnel
 - Habitat

PRINCIPE DE DESSERTES DU SECTEUR

- Voirie
 - à créer
- Chemin doux
 - à créer
- Sécurité routière
 - à créer
- largeur d'emprise publique
 - 12

ORIENTATIONS URBAINES

R+1 à R+2 Hauteur modulée

PRINCIPE DE PLANTATION

- Arbre à haute tige
 - à créer
- Haie
 - à créer
 - existant

VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES

- Espace vert *
 - à améliorer
- Espace public
 - à créer avec places de stationnement, éventuellement accompagné d'un espace d'agrément



Principe de transparence visuelle à conserver ponctuellement

C. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- L'ouverture de l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. A ce titre, la taille minimale pour la mise en œuvre d'une première opération est de 14 000 m².
- L'ouverture de l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. L'ensemble de ces opérations doit garantir la réalisation minimum :
 - D'un espace public situé au droit des emprises du parc de stationnement du collège permettant de positionner un parc de stationnement supplémentaire éventuellement complété d'un parc d'agrément ;
 - D'une ou plusieurs constructions permettant l'accueil d'un équipement public et/ou la réalisation de petits locaux commerciaux ou de bureaux. Dans ces derniers cas, chaque unité ne pourra excéder une surface commerciale ou une surface de bureau de 50 m² ;
 - La réalisation d'un minimum de 20 logements.

Possibilité est donnée d'optimiser la réalisation de stationnement sous forme de silo.

- Compte-tenu du caractère paysager du site, il convient que l'urbanisation future conserve une certaine perméabilité pour ne pas fermer totalement les vues sur les coteaux boisés depuis les emprises publiques de la RD 19.
- Structurer l'urbanisation en cœur d'îlot par la réalisation d'une voie de desserte interne sans impasse et reliant la RD 19 au Chemin de la Tannerie. Cette voie sera aménagée sur une emprise publique minimale de 12 mètres permettant la circulation en sens unique, la mise en place de stationnements publics et la réalisation de cheminements piétons.
- Dans l'attente d'une ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, le fonctionnement en impasse pourra être autorisé, et sera délaissé en espace vert, jusqu'à l'accomplissement complet des opérations d'urbanisation.
- Les emprises aux abords du fossé drainant situé sur la frange Est du site de Places devront conserver un aspect naturel très faiblement aménagé pour :
 - Conserver les fonctions essentielles de traitement des eaux pluviales ;
 - Dédier ces espaces en espace vert ouvert au public, et créant un lien inter-quartier.

D. PROGRAMMATION ET CONDITIONS D'EQUIPEMENTS

- La zone 1AU sera ouvrable à l'urbanisation dès que le raccordement à l'assainissement collectif sera réalisé.
- La zone 2AU sera ouvrable à l'urbanisation, après procédure de révision du PLU sous la double condition :
 - que l'opération d'aménagement de la zone 1AU soit achevée ;
 - que l'opération nouvelle puisse être raccordée à un système d'assainissement collectif en capacité suffisante.