

BRAUD ET SAINT LOUIS



Elaboration du PLU prescrite par D.C.M. du 24/11/2010
Projet de PLU arrêté par D.C.M. du 26/10/2016
Dossier soumis à Enquête publique du 19/09/2017 au 19/10/2017
PLU approuvé par D.C.M. du 13/03/2018

PLAN LOCAL d'URBANISME

2.0 PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

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



Céline LE MAIRE, architecte dplg
10 rue du 19 Mars 1962
33 130 BEGLES

Céline Lemaire
architecte dplg 
 urbaniste dess

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



BIOTOPE
Agence Sud-Ouest
2 boulevard J-J Bosc
33 130 BEGLES



PRÉAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est un document du dossier du Plan Local d'Urbanisme qui définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble du territoire communal dans le respect des principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'urbanisme. Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour l'aménagement de Braud-et-Saint-Louis.

Les Plans Locaux d'Urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer (article L.101-2 du Code de l'urbanisme) l'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
 - b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
 - c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
 - d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
 - e) Les besoins en matière de mobilité ;
- 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- 4° La sécurité et la salubrité publiques ;
- 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Braud-et-Saint-Louis s'inscrit résolument dans une logique de développement durable par la juste prise en compte du cadre qualitatif, quantitatif et technique de la commune et l'émergence d'un projet raisonnable privilégiant et garantissant le cadre de vie des habitants actuels avant d'envisager la venue de nouvelles populations.

Dans ce cadre, le projet répond pleinement à la nécessité de « répondre aux besoins du présent sans compromettre les besoins des générations futures ».

Les orientations générales du P.A.D.D ont été élaborées en fonction d'un diagnostic concerté et débattu au sein d'un comité de pilotage rassemblant les élus et différents services de l'État ou associés.

A. PRÉSERVER LES ESPACES REMARQUABLES ET LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE

Braud-et-Saint-Louis dispose de vastes espaces naturels ou agricoles et, tout particulièrement, de très larges zones humides correspondant aux marais de l'estuaire de la Gironde. En tant que garants de l'occupation traditionnelle du territoire et de ses principaux échanges écologiques, il convient de les ménager. Ils constituent un cadre, dans lequel doit s'inscrire le projet de développement urbain, mais aussi des vecteurs de projets, sur lesquels appuyer une politique de développement durable ainsi qu'une ambition pour l'ensemble du territoire.

Soucieuse de la préservation de ses paysages et de son environnement, Braud-et-Saint-Louis souhaite s'inscrire dans une démarche plus globale de développement durable et le PLU doit être un outil parmi d'autre pour réaliser des avancées significatives dans ce domaine.

L'élaboration du Plan local d'urbanisme propose des mesures compensatoires à la création de nouvelles zones urbaines, tant au niveau environnemental (imperméabilisation des sols, replantation d'espaces verts par parcelles, par groupements d'habitations....), que paysager (arbres de hautes tiges, création de nouvelles lisières plantées en « tampon » autour des secteurs à construire...).

1- PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS SENSIBLES

La dimension rurale de Braud-et-Saint-Louis repose en grande partie sur son intérêt paysager et environnemental de ses espaces naturels. Si les espaces littoraux de l'estuaire de la Gironde apparaissent comme des ressources stratégiques vis-à-vis de l'activité énergétique nationale et économique, ces milieux jouent un rôle régulateur indispensable.

Braud-et-Saint-Louis est une commune bordant l'estuaire de la Gironde et qui est, à ce titre, soumise à l'application de la loi littoral. Une large moitié ouest de son vaste territoire est constituée de marais qui ont une valeur patrimoniale tout à fait remarquable, inventoriée à travers des zones Natura 2000, et qu'il s'agira de préserver. Les marais sont également concernés par un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), qui contribue aussi à leur sanctuarisation. Ces zones humides sont drainées par un réseau de canaux et de digues qui participent à l'entretien du milieu. Bon nombre de polders ayant été gagnés sur la Gironde, l'entretien de ces ouvrages hydrographiques est essentiel pour assurer la gestion des eaux et le fonctionnement du milieu. Les systèmes de franchissement ou les bâtiments agricoles légers doivent eux-aussi pouvoir être installés et entretenus. Ces aménagements sont partie intégrante de la qualité du cadre naturel-paysager estuarien.

La gestion des eaux doit être également assurée par la protection et le maintien d'espaces tampons. Ces zones tampons, qui recoupent souvent les corridors écologiques et la trame verte et bleue (TVB), sont d'autant plus importantes à préserver qu'elles contribuent à réguler les écoulements. Le projet de développement communal doit donc leur porter une attention particulière. Il s'agit notamment des boisements situés entre le bourg et le canal de ceinture ou, au nord, en bordure des marais de la Vergne. Ces boisements étant relativement peu nombreux sur le territoire communal, leur préservation en tant que lisière relève d'un véritable enjeu paysager et environnemental.

Les collines agricoles dont de nombreux espaces viticoles qui occupent l'est du territoire proposent, malgré des reliefs très peu prononcés, une forme de péninsule qui s'avance entre les marais de la Vergne au sud et les vastes marais de l'ouest et du nord de la commune.

Les hameaux agricoles traditionnels, y compris le bourg de Braud-et-Saint-Louis, occupent pour la plupart la bordure de cette péninsule, marchepied qui les place en limite des marais et de l'inondabilité. La gestion des eaux usées et de l'imperméabilisation des sols y est donc une priorité puisqu'elle aura une incidence directe vis-à-vis des zones Natura 2000 et de la TVB.

D'une manière générale, la commune bénéficie de nombreuses ouvertures sur les marais et sur l'estuaire. La qualité des paysages étant l'une des principales caractéristiques de la commune et un argument majeur de sa qualité de vie, le document d'urbanisme doit être l'occasion de préserver ces paysages, qui sont pris en compte dans la gestion de l'urbanisation et les priorités de la commune.

2- PRÉSERVER LES ESPACES AGRICOLES ET LES BOISEMENTS

De larges surfaces sont occupées par des cultures céréalières ou des espaces de pacage dans le marais. Compte tenu de leur position, elles ne sont pas sous pression de l'urbanisation et leur pérennité est liée à l'entretien des aménagements de régulation des eaux et de drainage. La péninsule collinaire est occupée par des paysages à dominante viticole beaucoup plus caractéristiques du nord Gironde. Cette partie est de la commune est parfois ponctuée de métairies et d'ensembles bâtis remarquables. Ce sont des éléments incontournables de la qualité du cadre de vie rural.

En cohérence avec la loi littoral, le projet de valorisation du paysage communal entend s'appuyer sur ces espaces et sur leurs qualités en les préservant du mitage et des pressions urbaines, tout en permettant les évolutions des bâtiments qui s'y trouvent (nécessaires à leur occupation et à leur entretien). Il s'agit notamment des espaces où la pratique de l'agriculture repose sur des entités confortables pour le travail et la pérennité des exploitations, où il est donc nécessaire de limiter les conflits d'usage entre agriculture et habitat et où il est souhaitable de privilégier la vue sur les espaces cultivés.

Ce secteur rassemble également la grande majorité des ensembles boisés de la commune qui s'intercalent entre les ensembles agricoles. Ils jouent ponctuellement un rôle de régulation vis-à-vis des petits cours d'eau qui rejoignent les marais et sont également constitutifs du caractère rural de Braud-et-Saint-Louis comme de la qualité paysagère du territoire. Leur entretien et, éventuellement, leur exploitation concourent à leur préservation.

B. MAITRISER L'EXTENSION URBAINE TOUT EN PERMETTANT L'ACCUEIL D'HABITANTS ET LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

1- APPLIQUER UN PRINCIPE DE GESTION DANS LES HAMEAUX

Soumise à la loi littoral, la commune de Braud-et-Saint-Louis se doit d'être particulièrement attentive aux obligations d'économie de l'espace et de lutte contre le mitage qui sont celles du Code de l'urbanisme.

La municipalité s'engage ainsi à réduire la quantité d'espaces consommables par l'urbanisation de presque 50% par rapport à ce qu'ils étaient dans la carte communale actuellement en vigueur.

Ces obligations s'appliquent tout particulièrement aux différents hameaux périphériques d'origine agricole dispersés autour du bourg de Braud-et-Saint-Louis, mais qui ont souvent perdu leur vocation d'origine. Le bâti agricole, même minoritaire, y est encore présent et ne doit pas se trouver encerclé par des bâtiments d'habitation.

Prenant acte de ses obligations et des principes de développement durables dont elles découlent, la commune a décidé d'appliquer un principe de gestion de l'urbanisation dans ces hameaux. Les travaux d'entretien, de réhabilitation ou d'extension raisonnable des constructions existantes doivent demeurer possibles. De même que les aménagements nécessaires aux changements de destination des constructions agricoles, lorsqu'elles ont perdu leur vocation d'origine. Ces dispositions sont nécessaires à la préservation de constructions anciennes et de patrimoines bâtis, notamment d'origine agricole, ainsi qu'au maintien de bonnes conditions d'habitabilité et d'agrément de nombreux logements. Les travaux susceptibles d'améliorer les performances thermiques et environnementales des logements participent de ces conditions d'habitabilité. En revanche, en application de la loi littoral, les possibilités d'extension de l'urbanisation sont interdites.

Ce principe général de gestion de l'urbain incorpore différents objectifs. Il doit permettre de ménager les coupures d'urbanisation, notamment dans les hameaux en discontinuité du bourg (Les Paques, Les Loges), de limiter les pressions éventuelles sur les zones humides (la Blancheterie, Azac) ou de ne pas démembrer l'outil de travail des agriculteurs qu'est le terroir. Plus globalement, il permet de ne pas compromettre l'image et les paysages ruraux de la commune. En effet, l'histoire communale se lit au travers du patrimoine bâti qui caractérisent ces lieux dits anciens, au travers des hameaux qui ponctuent l'espace rural et qui en valorisent l'image. Celle-ci ne doit pas être dénaturée par une urbanisation contemporaine plus banalisante.

Le bourg historique d'Azac apparaît cependant moins contraint du point de vue environnemental et présente un certain nombre de dents creuses. La commune y ayant effectué des efforts en matière d'assainissement collectif, ce hameau peut être complété, dans la limite d'un nombre de constructions limité et d'une enveloppe générale maîtrisée. Ce bourg ancien, qui maintient une vie autour du patrimoine bâti et dans un cadre rural, pourra accueillir de nouvelles constructions, mais dans le respect des formes urbaines et des implantations traditionnelles.

Ce principe de gestion sera donc gradué en fonction de la situation de chaque hameau, en ayant toujours à l'esprit qu'ils nécessitent des efforts de préservation. Par ailleurs, ces dix dernières années, l'urbanisation contemporaine a consommée une surface moyenne de 1500 m² par logement. Le Plan Local d'Urbanisme vise une diminution de la consommation des espaces naturels et agricoles en faisant descendre cette moyenne à 900 m² par logement, soit une diminution d'environ 30 %.

2- ÉPAISSIR LA STRUCTURE DU BOURG DE BRAUD-ET-LOUIS

Centre urbain de la commune qui s'est constitué par l'agglomération de hameaux anciens et de « cités EDF », le bourg de Braud-et-Louis rassemble les principaux équipements, commerces et services de la commune. Il constitue un noyau à partir duquel il est prioritaire de développer de nouvelles extensions urbaines. L'application d'un principe de continuité entre urbanisation future et urbanisation existante permet de rester compatible avec les ambitions du développement durable,

notamment en garantissant aux nouveaux habitants un bon niveau d'accès aux aménités du centre-bourg. C'est également une obligation de la loi littoral de n'étendre que les bourgs constitués.

Le développement urbain et démographique de la commune est nécessaire pour renforcer la population permanente. Il permettra ainsi de pérenniser et de mieux mettre à profit (donc de mieux rentabiliser) des équipements existants : Braud-et-Saint-Louis, centre de services à l'échelle de sa communauté de communes étant particulièrement bien doté de ce point de vue.

L'urbanisation de Braud-et-Saint-Louis doit être pensée à court, moyen et long-terme. Ce bourg dispose de nombreuses dents creuses et cœurs d'îlots non bâtis et de vastes parcelles divisibles, qui sont prioritaires afin d'accueillir de nouvelles populations. Le projet communal entend concentrer les extensions urbaines en privilégiant ces espaces, notamment lorsqu'ils sont susceptibles de redonner davantage de cohérence et d'épaisseur à une forme urbaine jusqu'à présent trop marquée par l'urbanisation linéaire. Certains de ces terrains ont également un caractère stratégique pour compléter et améliorer les équipements de la commune, en fonction des besoins induits par l'arrivée de nouveaux habitants. Il s'agira également de limiter les constructions « en seconde ligne », forme susceptible de nuire à la qualité de la composition urbaine comme à la sécurité des entrées sur la voirie publique.

L'objectif est de parvenir à composer une urbanisation relativement dense tout en ménageant les boisements et les paysages au contact du bourg. La réussite du projet se mesurera dans sa capacité à créer une identité urbaine, avec tout ce que cela peut supposer d'attention pour les implantations des constructions et, surtout, de qualité apportée aux espaces publics.

La densité et la diversité des opérations doit garantir la capacité de la commune à accueillir une plus grande mixité de population, notamment en développant une offre à destination des jeunes ménages. Un traitement paysager soigné doit être pensé pour prendre en compte les spécificités du site, en particulier sa proximité avec des espaces agricoles et boisés qui valorisent les paysages alentours.

Compte tenu de leur importance pour le développement communal, l'organisation de ces secteurs voués à être urbanisés sera l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP), afin que les terrains à vocation d'équipement soient repérés et que le déploiement de l'urbanisation y respecte des principes de desserte, d'économie de l'espace et de compensation des impacts. Les nouvelles constructions et les nouveaux quartiers devront pouvoir s'intégrer aux formes urbaines environnantes et laisser une grande place aux modes de déplacement doux, davantage susceptibles de favoriser le lien social.

L'ouverture de nouvelles zones à urbaniser doit permettre de rationaliser et de phaser dans le temps le développement urbain. Ce principe va dans le sens d'une meilleure structuration de l'espace urbanisé et d'une meilleure intégration des futures zones d'habitats, notamment destinée à stopper le développement linéaire le long des axes de communication.

La vocation à long-terme du centre-bourg est de bénéficier du très haut débit internet. Le réseau de fibre optique de la Gironde traverse la commune de Braud-et-Saint-Louis (branche Nord de la Gironde). Ce réseau est terminé depuis 2011 et en phase d'exploitation pour les professionnels. Dans un premier temps, le bourg sera raccordé à la ligne principale de cette branche nord-girondine de la fibre optique. La municipalité travaille avec les différents opérateurs et les concessionnaires des réseaux afin de permettre le réemploi d'anciennes canalisations ou d'anciens fourreaux. Enfin, des ramifications sont à créer afin de permettre le raccordement de toutes les habitations de la commune.

3- PERENNISER LE POLE ECONOMIQUE DE LA BORDERIE

Si Braud-et-Saint-Louis a globalement bénéficié de la présence sur son territoire de la Centrale nucléaire, on trouve tout de même dans le hameau de la Borderie, le long de la RD255, un pôle économique communal important. Il regroupe plusieurs entreprises artisanales et industrielles. L'ambition municipale est de garantir le maintien sur place de ces activités, les seules de ce type sur la commune. Elles devront pouvoir évoluer et se développer si nécessaire.

La vocation à long-terme de ce pôle, comme du centre-bourg, est de bénéficier du très haut débit internet. Néanmoins, Braud-et-Saint-Louis s'inscrivant dans la politique économique de la Communauté de Communes de l'Estuaire, les efforts locaux de déploiement de ce réseau ciblent comme priorité la zone d'activité intercommunale de Reignac-St Aubin.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Commune de Braud et Saint Louis

LEGENDE

-  Bourg à conforter et à développer
-  Extensions projetées
-  Hameau à compléter et à réparer
-  Site de la centrale nucléaire
-  Présevation des espaces d'intérêts communautaires (Natura 2000)
-  Préservation / valorisation des corridors écologiques
-  Enveloppe naturelle et agricole à préserver
-  Continuités agricoles à préserver
-  Limite des espaces proches du rivage



0 1 2 Kilomètres