

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 URBANISME

3.0 ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

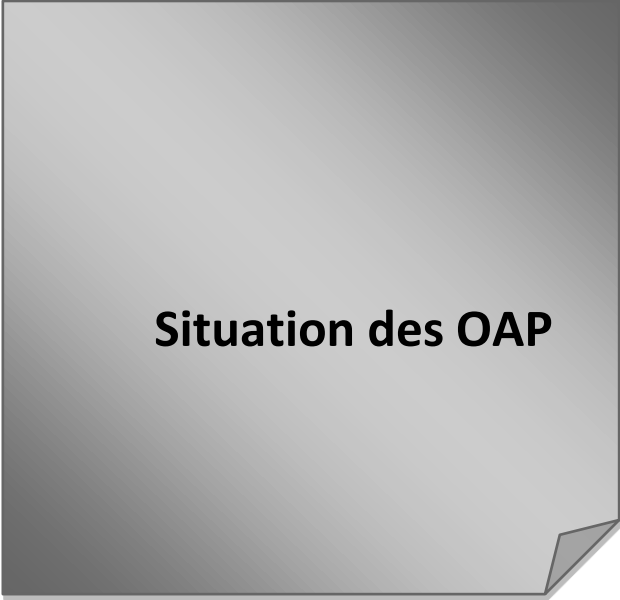


BIOTOPE
Agence Sud-Ouest
2 boulevard J-J Bosc
33 130 BEGLES



Sommaire

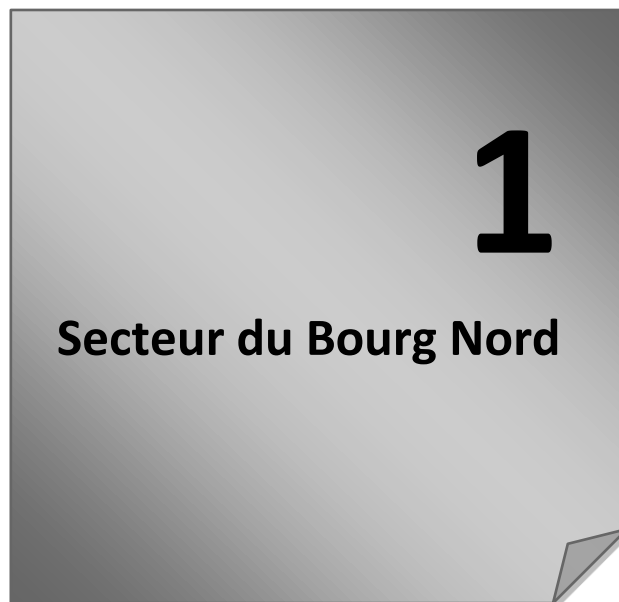
Situation des OAP	3
Secteur du Bourg Nord	5
Secteur de Pied Sec -Buchaud	11
Secteur de la Vergnée	17



Situation des OAP

Situation des trois OAP





Orientation d'aménagement et de programmation (O.A.P.) secteur du Bourg Nord

1. Situation du projet

Le premier secteur d'aménagement se situe dans le bourg de Braud et Saint Louis, le long de l'avenue de la République (la RD255) sur une frange de terrains non construits inclus dans la zone urbaine. La RD255 est une voie urbaine importante qui traverse le bourg et la commune de Braud et Saint Louis du nord au Sud.

D'une superficie de 1,92 hectares, ce secteur est en situation stratégique, dans le bourg de Braud, en continuité directe avec la zone urbaine de bourg.

Il est délimité à l'ouest par la RD255 (avenue de la République) et à l'est par les parcelles construites le long de la RD135. Il constitue une des zones à urbaniser à vocation d'équipement et d'habitat.



Plan de situation



2. Description des objectifs du projet

Le projet consiste à créer un secteur à vocation d'habitat en second rang d'urbanisation.

Le secteur du Bourg Nord à aménager se localise hors :

- PPRI,
- TVB,
- Natura 2000,
- ZNIEFF,
- zone archéologique.
- Périmètre de protection des monuments historiques

Par contre, il se situe en AOC et sur un secteur d'aléa faible de retrait et gonflement des argiles.

L'enjeu principal est d'éviter la fermeture complète de l'îlot sans qu'une voie structurante n'ait pu être réalisée préalablement afin de rationaliser la consommation d'espace nécessaire à la réalisation de nouveaux logements et d'équipements.

3. Conditions programmatiques

a. Conditions d'équipement

L'accès à la future zone se fera par :

la RD255,
la RD135 en utilisant la voie en impasse le long du lotissement André Beau et en prolongeant l'impasse du lotissement existant. Pour cela, une voie de desserte interne doit être créée.
la cité de la Garenne.

La desserte de la zone se fera par :

- La création d'une voie de desserte interne sur une emprise de 8m pour permettre de :
 - o séparer et de sécuriser les différents modes de circulation,
 - o créer des trottoirs accessibles (1,50m de large sans obstacle),
 - o créer des Aménagements d'espaces publics communs (en sur largeur), création de caniveaux, et raccordement aux réseaux d'eaux pluviales et infiltration des eaux pluviales des espaces publics dans les bandes enherbées, végétalisées ou plantées.
- La création d'une voie de desserte par l'impasse du Pin Franc, grâce à la mise en place d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune, afin de permettre :
 - o Le bouclage viaire dans le secteur à aménager,
 - o Une meilleure desserte de la zone plus sécurisée depuis le rue du Grand Jouan.

Les voies en impasse sont proscrites. Néanmoins, elles pourront être tolérées comme indiqué dans le schéma de principe pour rationaliser l'urbanisation du cœur d'îlot ou, durant une période donnée dans le cadre d'une coordination d'un aménagement de secteur. L'important est qu'à terme, toutes les voies créées soient connectées à un réseau de circulation contribuant au fonctionnement à l'échelle du quartier.

Au maximum, un seul accès pour deux habitations sera autorisé.

La future zone à urbaniser à vocation d'habitat et d'équipement sera raccordée par :

- le réseau électrique : extension du réseau à l'intérieur de l'opération ;
- le réseau d'assainissement collectif : le réseau d'assainissement collectif interne sera créé sous la chaussée lors de la création de la nouvelle voie ;
- le réseau numérique qui sera créé par la pose d'un fourreau sous la chaussée lors de la création de la nouvelle voie ;
- le réseau d'eau potable : un réseau d'eau potable interne sera créé sous la chaussée lors de la création de la nouvelle voie et raccordé au réseau d'eau potable existant.

La défense incendie est assurée depuis le domaine public en périphérie de de la future zone. Cependant, le propriétaire, le pétitionnaire ou le promoteur de la zone devront s'assurer que la défense incendie est assurée à l'intérieur de la zone et répondre aux exigences de la réglementation applicable :

Les ponts d'eau ne doivent pas être distants de plus de 200m du risque, sur des voies accessibles et offrant une force portante de 160 kilo-newton.

Le réseau de défense incendie doit assurer un débit de 120m/h pour ce type de zone.

Le secteur sera ouvert à l'urbanisation exclusivement à l'occasion d'une opération d'ensemble, sous réserve :

- que la taille minimale pour la mise en œuvre d'une telle opération (vocation habitat) soit de 650m² .
- que la taille minimale pour la mise en œuvre d'une opération à vocation d'équipement soit de 5500m² , soit la totalité du secteur à vocation d'équipement.

- de la desserte de la zone et du raccordement des constructions aux réseaux différents.

Tous les réseaux ne sont pas en capacité suffisante pour assurer le raccordement de cette zone.

La municipalité a programmé les travaux de renforcement des réseaux afin de permettre une desserte optimale de la zone, cette zone est classée en zone à urbaniser en priorité (1AU et 1AUe)

b. Conditions d'aménagement

- **Principales affectations des sols à conforter ou à créer**
 - Habitat
 - Secteur multifonctionnel : commerces, bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectif
- **Forme urbaine**
 - Implantation des constructions en recul de la RD 2 (route des Châteaux) et des voies publiques ou ouvertes au public.
 - Implantation des constructions en recul par rapport aux limites séparatives avec les espaces agricoles.
 - Implantation des constructions en recul à l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation,
 - Implantation des constructions en limites séparatives ou en retrait par rapport aux limites séparatives,
 - Implantation des constructions en recul par rapport aux limites séparatives de fond de parcelles et en recul par rapport aux espaces naturels et à la zone humide.
 - Hauteur des constructions : de la même forme urbaine que les constructions du bourg (2 niveaux, constructions accolées au moins deux à deux, ...)
- **Traitement des espaces publics et des espaces plantés**

Afin de garantir une bonne insertion paysagère du projet, et de minimiser son impact sur les zones naturelle périphérique, il conviendra de :

- paysager les limites de la zone, en créant des écrans végétaux diversifiés : une forme libre haies bocagères et champêtres à base d'essences endémiques et rustiques (prunelliers, aubépines, chênes en baliveaux, lauriers nobles, sureaux ...) ou ornementales (viornes, lilas, *weigela*, *eleagnus*, graminées...), afin d'apporter une diversité d'habitats et de ressources à la faune, à l'avifaune et aux diverses espèces d'insectes (emprise de 10m maximum).
- de préserver l'alignement d'arbres existants sur la limite est et sud de la zone à urbaniser avec la zone agricole.

Les reculs d'implantation des constructions seront plantés et végétalisés.

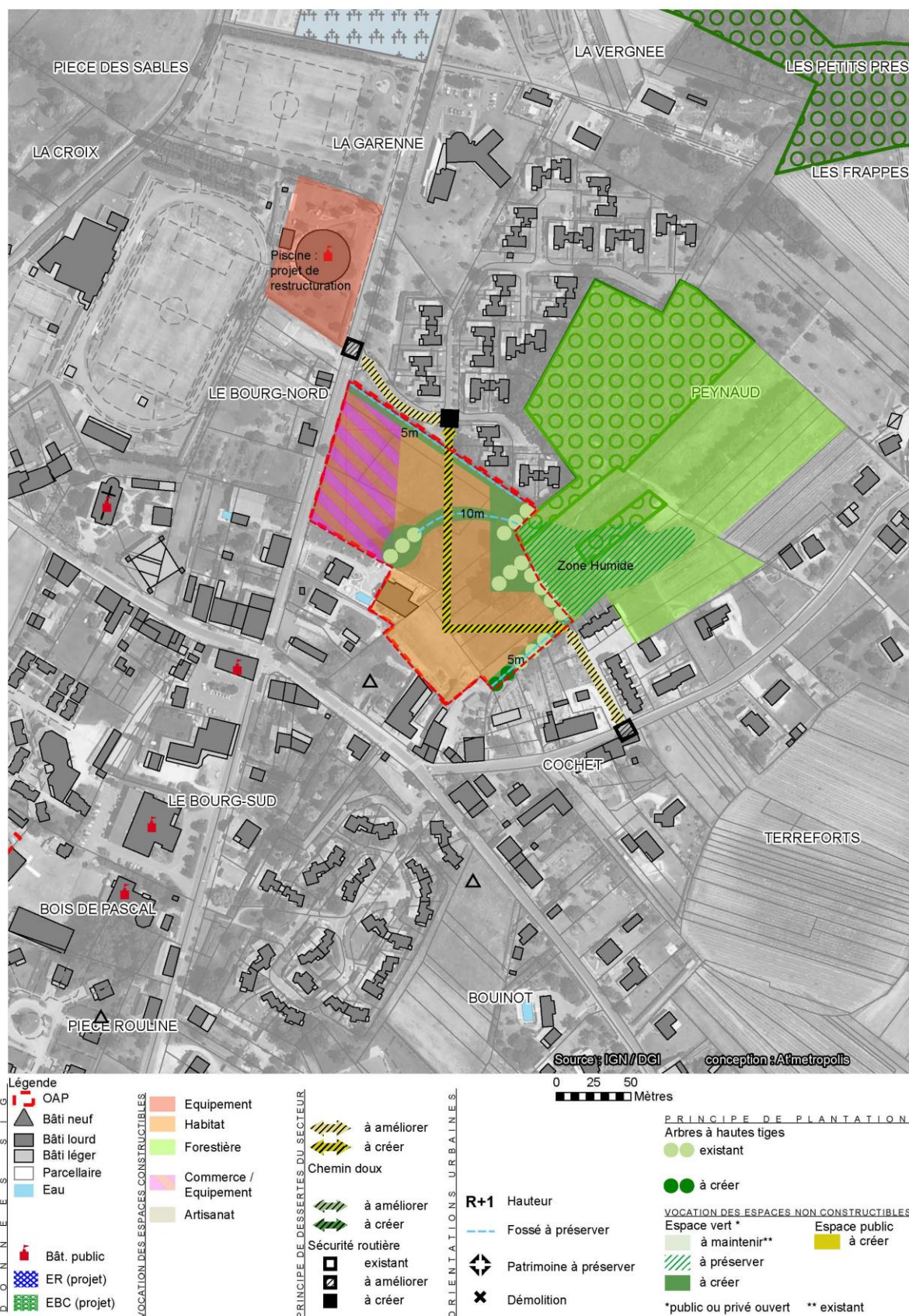
Afin de garantir une bonne circulation des eaux pluviales, des systèmes de récupération des eaux pluviales doivent être créés sur les parcelles ou sur les emprises des voies ouvertes au public afin de garantir la bonne circulation des eaux.

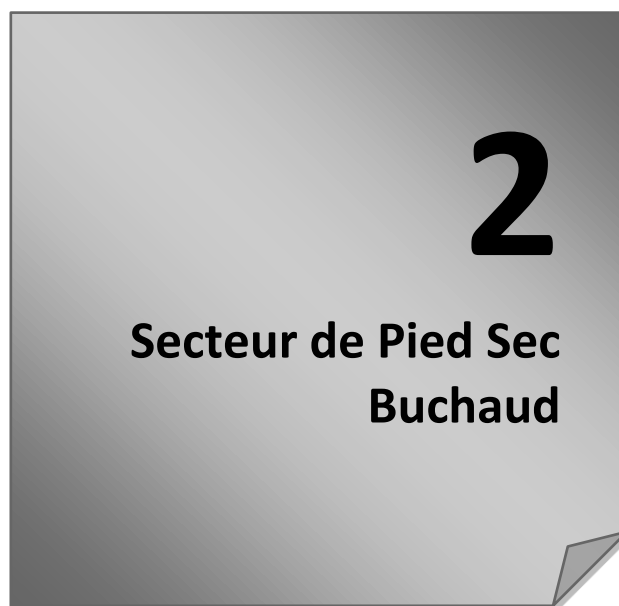
Afin de garantir une circulation des eaux de surface et de limiter l'impact sur la zone humide, il conviendra de :

- Préserver la mare et ses abords, ainsi que le fossé connecté à la zone humide à l'est de la zone à urbaniser.
- Préserver les fossés existants (3 fossés ont été recensés : en limite avec la cité de la Garenne, un au sud en limite avec les parcelles construites le long de la RD135 et un qui coupe la zone urbaniser.
- Aménager un espace libre de 5 mètres de part et d'autre de chacun des bords des fossés existants
- Délimiter un espace de transition tampon entre le secteur qui accueillera les constructions et la zone humide dans la partie boisée à l'est de la zone à urbaniser.

Le secteur sera ouvert à l'urbanisation exclusivement à l'occasion d'une opération d'ensemble, sous réserve :

- du respect des orientations urbaines et paysagères.



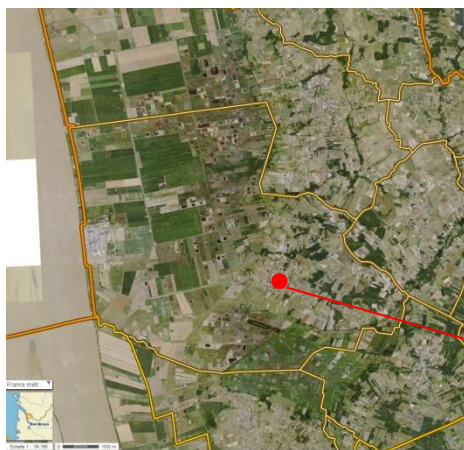


Orientation d'aménagement et de programmation (O.A.P.) secteur de Pied Sec

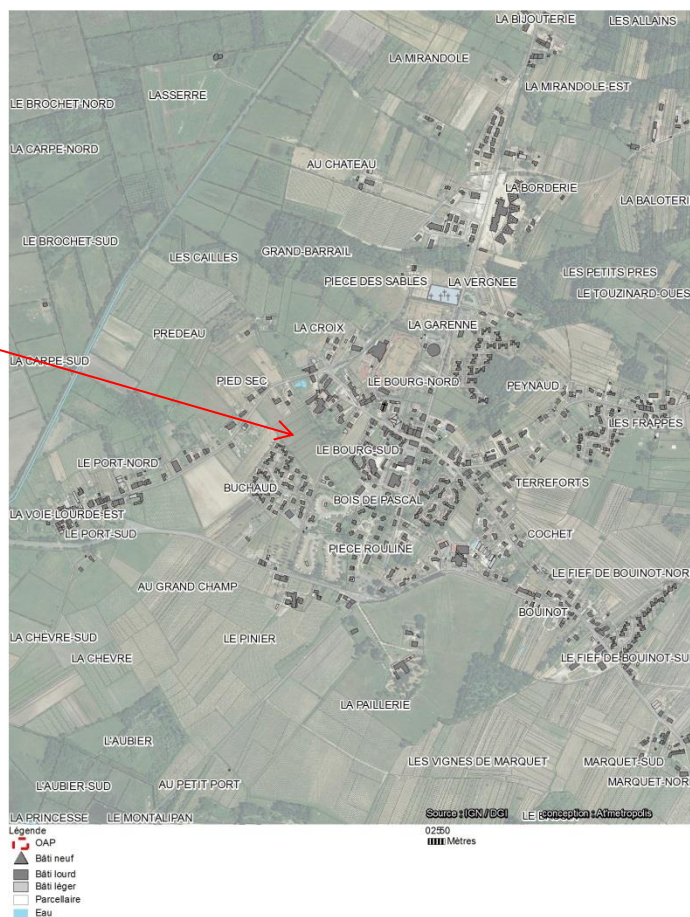
1. Situation du projet

Le troisième secteur concerné par une orientation d'aménagement et de programmation se situe à l'intérieur d'un îlot mixte (urbain et agricole) compris entre la Route du Port (RD136E3) à l'ouest, la route de Saint Louis (RD136) au sud et le chemin du Pinier à l'est.

D'une superficie de 4 hectares, ce secteur est l'occasion de développer l'urbanisation en continuité du bourg, d'affirmer la centralité du bourg et d'affirmer la priorité de l'habitat sur ce secteur.



Plan de situation



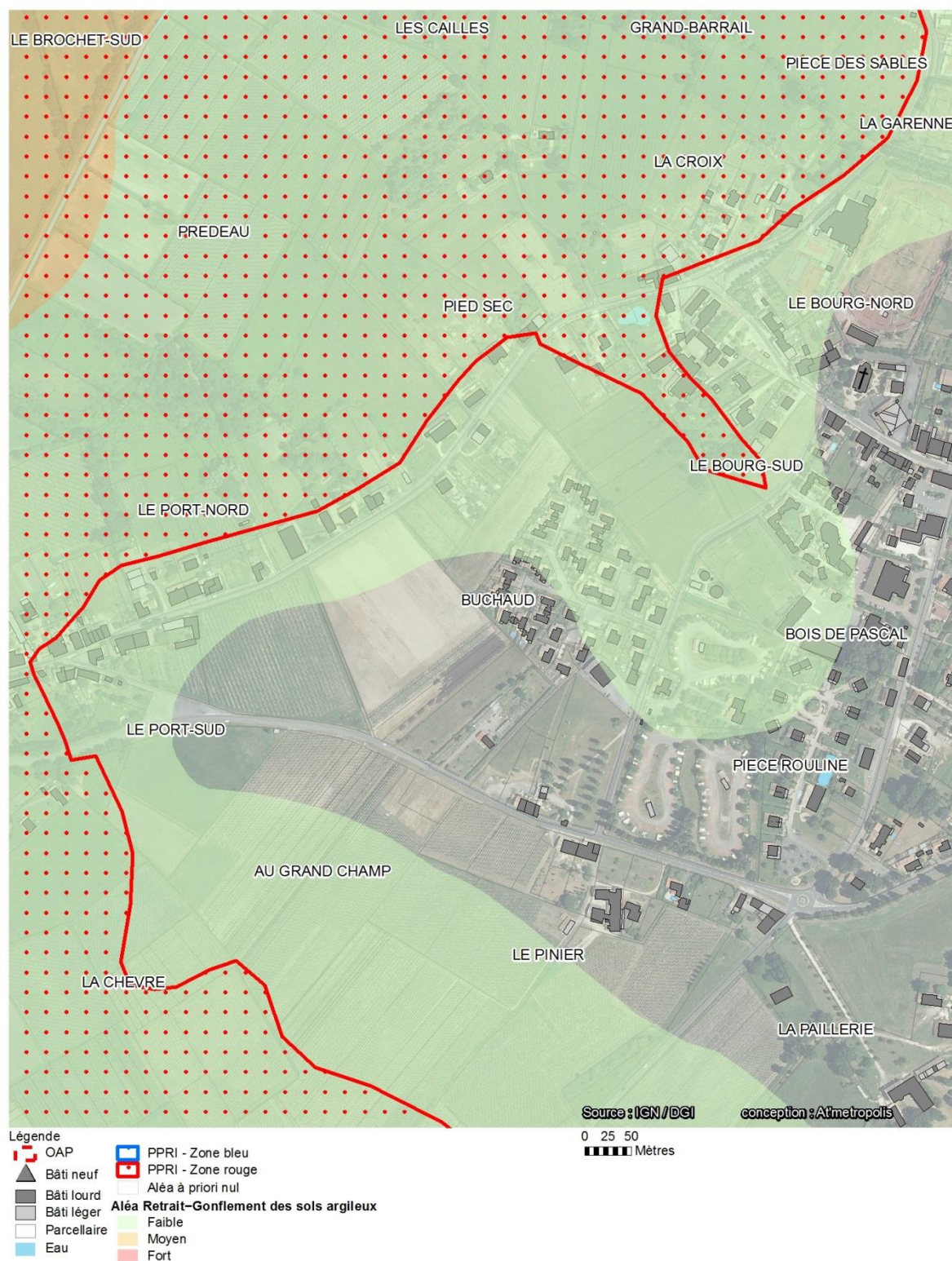
2. Description des objectifs du projet

Le projet consiste à créer un secteur à vocation habitat.

Le secteur à aménager se localise hors :

- TVB,
- Natura 2000,
- ZNIEFF,
- zone archéologique,
- Périmètre de protection des monuments historiques

Par contre, ils se situent en AOC, sur un secteur d'aléa faible de retrait et gonflement des argiles et PPRI (sur une petite partie).



3. Conditions programmatiques

a. Conditions d'équipement

L'accès à la future zone se fera par :

- La route du Port (RD136E3) à l'ouest,
- La route de Saint Louis (RD136) au sud,
- Le chemin du Pinier à l'est.

La desserte de la zone se fera par :

- La création d'une voie de desserte interne sur une emprise de 8m à partir de la route du Port, du chemin du Pinier pour permettre de :
 - o séparer et de sécuriser les différents modes de circulation,
 - o créer des trottoirs accessibles (1,50m de large sans obstacle),
 - o créer des aménagements d'espaces publics communs (en sur largeur), création de caniveaux, et raccordement aux réseaux d'eaux pluviales et infiltration des eaux pluviales des espaces publics dans les bandes enherbées, végétalisées ou plantées.
- La création d'une voie de desserte par la cité EDF (secteur de Buchaud), grâce à la mise en place d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune, afin de permettre :
 - o Le bouclage viaire dans le secteur à aménager,
 - o Une meilleure desserte de la zone plus sécurisée vers les zones à urbaniser au nord et au sud de cette opération.

Les voies en impasse sont proscrites. Néanmoins, elles pourront être tolérées comme indiqué dans le schéma de principe pour rationaliser l'urbanisation du cœur d'îlot ou, durant une période donnée dans le cadre d'une coordination d'un aménagement de secteur. L'important est qu'à terme, toutes les voies créées soient connectées à un réseau de circulation contribuant au fonctionnement à l'échelle du quartier.

Au maximum, un seul accès pour deux habitations sera autorisé.

La future zone à urbaniser sera raccordée par :

- le réseau d'adduction en eau potable, l'opération sera raccordée au réseau d'eau potable et ceci en capacité suffisante.
- le réseau d'électricité : la municipalité s'engage dans le renforcement du réseau électrique en périphérie de la zone (augmentation de puissance du transformateur au regard des besoins de la zone et des besoins de chaque construction qui peut venir s'implanter dans la zone : chauffage électrique, climatisation, pompe à chaleur, ...).
- le réseau d'assainissement collectif.
- le réseau de défense incendie.

La défense incendie est assurée en périphérie de de la future zone. Cependant, le propriétaire, le pétitionnaire ou le promoteur de la zone devront cependant vérifier que la défense incendie est assurée à l'intérieur de la zone et répondre aux exigences de la réglementation applicable : Les points d'eau ne doivent pas être distants de plus de 200m du risque, sur des voies accessibles et offrant une force portante de 160 kilo-newton.

Le réseau de défense incendie doit assurer un débit de 60m/h pour ce type de zone.

Le secteur sera ouvert à l'urbanisation exclusivement à l'occasion d'une opération d'ensemble, sous réserve :

- que la taille minimale pour la mise en œuvre d'une telle opération soit de 1300 m².
- de la desserte de la zone et du raccordement des constructions aux différents réseaux.

Tous les réseaux ne sont pas en capacité suffisante pour assurer le raccordement de cette zone. Cependant, la municipalité a programmé les travaux de renforcement des réseaux (voirie et électricité) afin de permettre une desserte optimale de la zone, cette zone est classée en deux secteurs : une partie en zone à urbaniser en priorité (1AU) où les réseaux sont en capacité suffisante.

Une seconde partie sera ouverte à l'urbanisation lorsque les réseaux seront mis en capacité suffisante sur la partie sud le long de la RD136 (Route de Saint Louis - 2AU).

b. Conditions d'aménagement

- **Principales affectations des sols à conforter ou à créer**
 - Habitat
 - Equipements publics (projet de gendarmerie, extension de l'école primaire, extension de la station d'épuration)
- **Forme urbaine**
 - Implantation des constructions soit à l'alignement des voies et emprises ouvertes à la circulation, soit en recul à l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation,

- Implantation des constructions en limites séparatives ou en retrait par rapport aux limites séparatives,
- Implantation des constructions en recul par rapport au fossé existant et par rapport à la zone inondable.

- **Traitement des espaces publics et des espaces plantés**

Création d'espaces publics verts permettant également la desserte de l'ensemble des équipements aux différents types d'usagers (automobilistes, cyclistes, piétons) et intégrant les normes d'accessibilité pour les personnes handicapées.

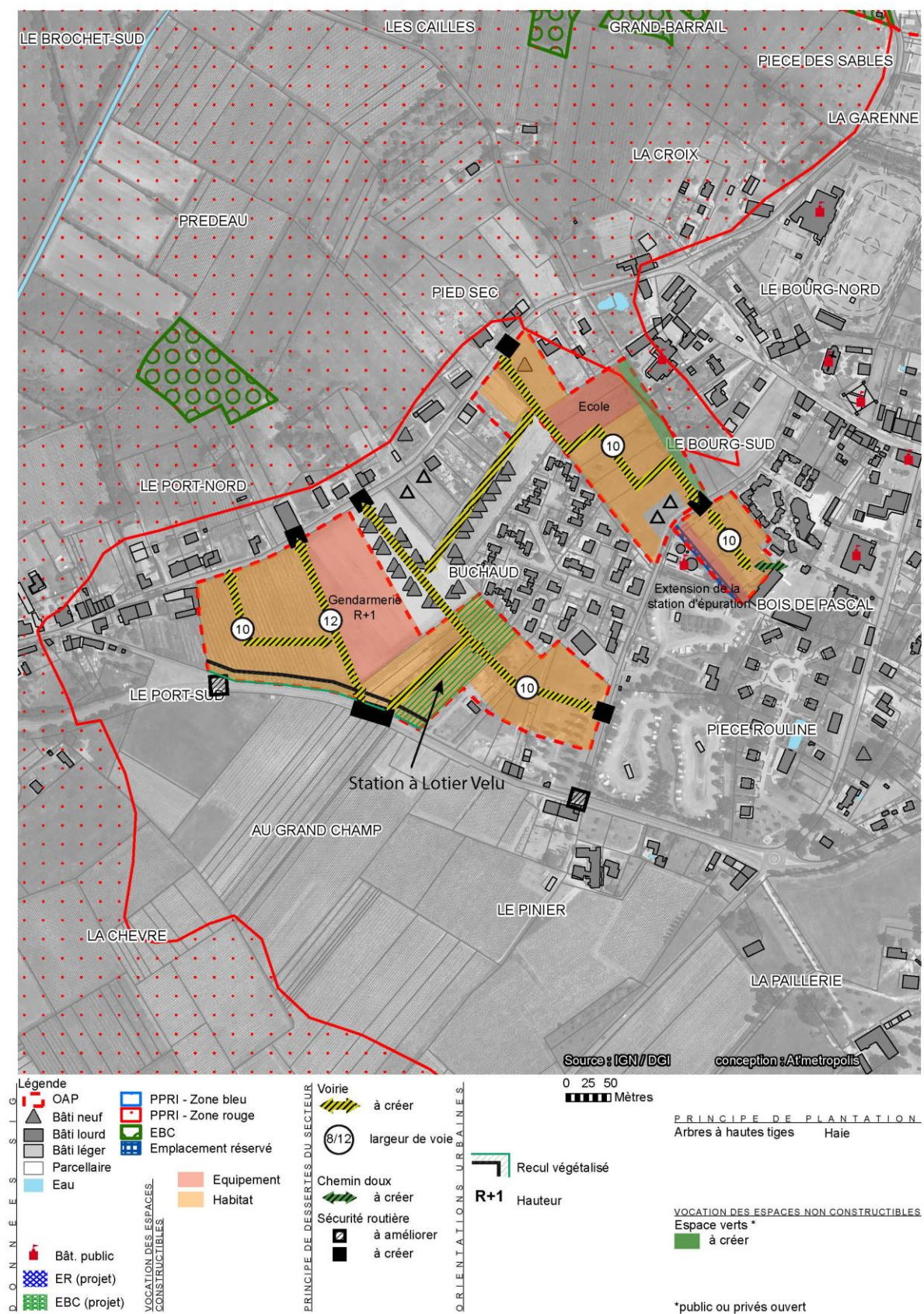
Les reculs d'implantation des constructions seront plantés et végétalisés.

Afin de garantir une bonne circulation des eaux pluviales, des systèmes de récupération des eaux pluviales doivent être créés sur les parcelles ou sur les emprises des voies ouvertes au public afin de garantir la bonne circulation des eaux.

Afin de garantir une bonne insertion paysagère du projet, et de minimiser son impact sur les zones agricoles périphériques, il conviendra de paysager les limites de la zone, en créant des écrans végétaux diversifiés : une forme libre haies bocagères et champêtres à base d'essences endémiques et rustiques (prunelliers, aubépines, chênes en baliveaux, lauriers nobles, sureaux ...) ou ornementales (viornes, lilas, *weigela*, *eleagnus*, graminées...), afin d'apporter une diversité d'habitats et de ressources à la faune, à l'avifaune et aux diverses espèces d'insectes (emprise de 10m maximum).

Les reculs d'implantation des constructions seront plantés et végétalisés.

La station de lotier velu présente au sud du secteur ne fait pas l'objet d'une compensation pour l'instant. Lors de la prochaine révision du PLU pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU au sud, le long de la RD136 (route de Saint Louis), des inventaires floristiques devront être réalisés afin de confirmer ou non la présence de l'espèce. Le cas échéant, des mesures de compensation en cas de destruction d'individus d'espèce devront être proposées si le statut de celle-ci le demande toujours.



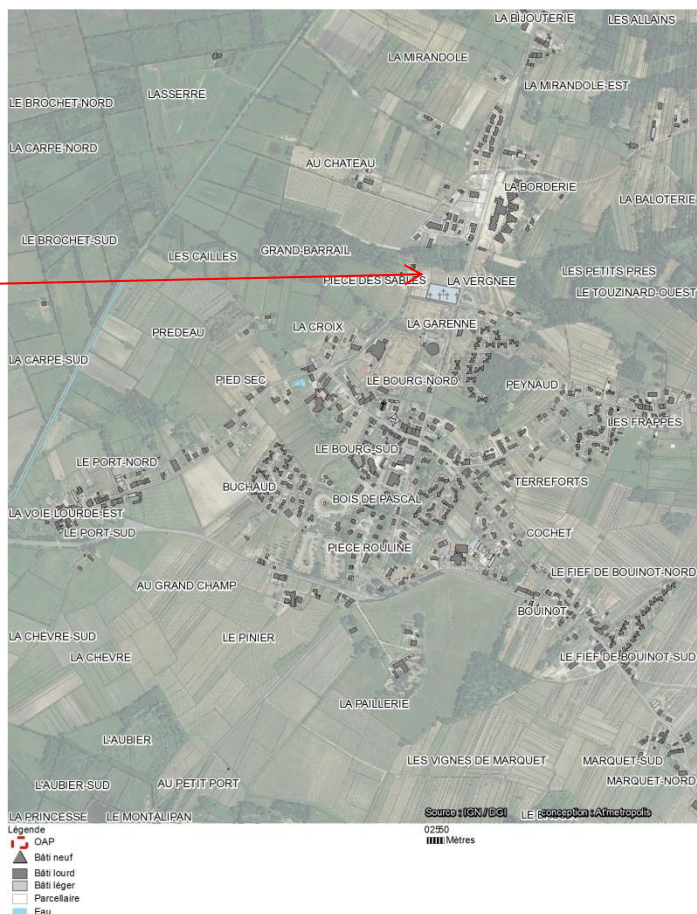


Orientation d'aménagement et de programmation (O.A.P.) secteur de la Vergnée

1. Situation du projet

Le quatrième secteur concerné par une orientation d'aménagement et de programmation se situe entre l'avenue de la République (RD255) et la route du Stade, dans la continuité de la zone d'équipements du bourg.

D'une superficie de 8600 mètres carrés, ce secteur est l'occasion de compléter le secteur d'équipements de portée intercommunale par l'implantation d'un centre aéré lui aussi à vocation intercommunale.



Plan de situation

2. Description des objectifs du projet

Le projet consiste à créer un secteur à vocation de commerce, d'habitat et d'équipement public ou d'intérêt collectif.

Le secteur à aménager se localise hors :

- PPRI,
- Natura 2000,
- ZNIEFF,
- zone archéologique,
- Périmètre de protection des monuments historiques.

Par contre, il se situe sur un secteur d'aléa faible de retrait et gonflement des argiles et à proximité immédiate de la TVB.

Le terrain sur lequel il est projeté le nouvel équipement est une zone humide (cf analyse du site en annexe)

3. Conditions programmatiques

a. Conditions d'équipement

L'accès à la future zone se fera par :

- La RD255 (avenue de la République),
- La route du Stade,

La future zone à urbaniser sera raccordée par :

- le réseau viaire : La RD255 (avenue du Haut Médoc), la rue du Stade,
- le réseau d'adduction en eau potable, l'opération sera raccordée au réseau d'eau potable et ceci en capacité suffisante.
- le réseau d'électricité : la municipalité s'engage dans le renforcement du réseau électrique en périphérie de la zone (augmentation de puissance du transformateur au regard des besoins de la zone et des besoins de chaque construction qui peut venir s'implanter dans la zone : chauffage électrique, climatisation, pompe à chaleur, ...).
- le réseau d'assainissement collectif le long de la RD255), la route du Stade.
- le réseau de défense incendie.

La défense incendie est assurée en périphérie de de la future zone. Cependant, le propriétaire, le pétitionnaire ou le promoteur de la zone devra cependant vérifier que la défense incendie est assurée à l'intérieur de la zone et répondre aux exigences de la réglementation applicable :

- ***Les points d'eau ne doivent pas être distants de plus de 200m du risque, sur des voies accessibles et offrant une force portante de 160 kilo-newton.***
- ***Le réseau de défense incendie doit assurer un débit de 60m/h pour ce type de zone.***

Le secteur sera ouvert à l'urbanisation exclusivement à l'occasion d'une opération d'ensemble, sous réserve :

- que la taille minimale pour la mise en œuvre d'une telle opération soit de 0,86 ha.
- de la desserte de la zone et du raccordement des constructions aux différents réseaux.

Tous les réseaux sont en capacité suffisante pour assurer le raccordement de cette zone et l'accueil de ce nouvel équipement

b. Conditions d'aménagement

- **Principales affectations des sols à conforter ou à créer**
 - Equipement.
- **Forme urbaine**
 - Implantation des constructions soit à l'alignement des voies et emprises ouvertes à la circulation, soit en recul à l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation,
 - Implantation des constructions en limites séparatives ou en retrait par rapport aux limites séparatives,
 - Hauteur des constructions : 1 niveau.
- **Traitement des espaces publics et des espaces plantés**

Amélioration de l'espace vert existant situé au nord du futur équipement afin d'en conforter le fonctionnement écologique par une gestion différenciée et un entretien régulier pour limiter la colonisation par les ronces et permettre l'expression de la strate herbacée typique.

Un recul d'implantation des constructions est imposé entre la limite nord de la zone UE et l'aulnaie de la zone naturelle. Cet espace tampon sera planté et végétalisé. Il participera à l'espace de loisir du centre aéré.

Afin de garantir une bonne circulation des eaux pluviales, des systèmes de récupération des eaux pluviales doivent être créés sur les parcelles ou sur les emprises des voies ouvertes au public afin de garantir la bonne circulation des eaux.

De plus, la création de 30 places de parking avec sortie sur la RD255, enherbés pour permettre l'infiltration des eaux pluviales.

Les bâtiments du centre aéré, s'ils sont en toiture terrasse, devront être végétalisés.

La création d'un mur végétalisé entre le cimetière et le futur secteur réservé au centre aéré.

Les clôtures devront être conçues de façon à ne pas créer de barrière infranchissable à la petite faune locale (exemple : clôture grillagée) et doublées d'une haie bocagère et champêtre constituée d'essences qualitatives endémiques et rustiques, propices à l'accueil de la biodiversité : prunellier, chêne pédonculé, érable champêtre, cornouiller sanguin, églantier, charme... Les espèces exotiques, envahissantes ou peu qualitatives sont prosrites (herbe de la Pampa, buddleja, érable negundo, chêne rouge d'Amérique, thyua...).

Dans la cadre de la compensation de la destruction de la Zone Humide du site du futur centre aéré, les parcelles situées à l'ouest de la zone d'équipement et de la route du stade sont proposées comme espace de compensation.

Il s'agit :

- De restaurer cet espace humide en assurant la maîtrise foncière par les des collectivités (CDC ou mairie) et en améliorer l'intérêt écologique par une gestion différenciée par un entretien régulier pour limiter la colonisation par les ronces et permettre l'expression de la strate herbacée typique,

- De classer en espace boisé classé les boisements de ce site,

- De préserver ce secteur en classant cette zone humide parmi les espaces remarquable au titre de l'application de la loi littoral,

- D'aménager cet espace comme un espace récréatif (promenade) dans un espace au fonctionnement lié aux marais de Braud. Des panneaux pédagogiques pourront être installés de sensibiliser le grand public à l'intérêt des zones humides (eu égard à leur importante multifonctionnalité) et à la biodiversité qu'elles abritent.

