

33 375 / 11



erea
URBANISME TRANSPORT ENVIRONNEMENT
39, rue Furtado
33800 BORDEAUX
Tél : 05 56 31 46 46
Fax : 05 56 31 40 77
e-mail : erea@erea-conseil.fr



URBANhymns
Place du Marché
17610 SAINT-SAUVANT
Tél : 05 46 91 46 05
Fax : 05 46 91 41 12
e-mail : uh@orange.fr



COHÉO
15 rue Paul Louis Lande
33000 BORDEAUX
Tél : 05 56 31 22 88
Fax : 05 56 31 25 57
n.pinel@coheo.com



APIETA
BUREAU D'ETUDES
Eau . Terre . Espace rural
17 Cours Xavier Arnozan
33082 BORDEAUX Cedex
Tél : 05 56 79 64 20
Fax : 05 56 79 64 24

PIECE N° **2.0**

PLAN LOCAL D'URBANISME



COMMUNE DE SAINT-AUBIN-DE-BRANNE



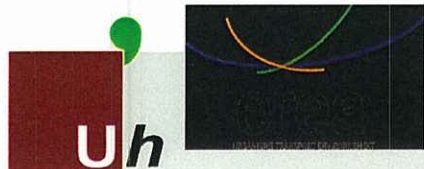
PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

REVISION ARRÊTÉE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 21 JUILLET 2008

REVISION APPROUVÉE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 1 FÉVRIER 2011

*Vu pour être annexé à la
délibération du 01/02/2011.*





COHÉO

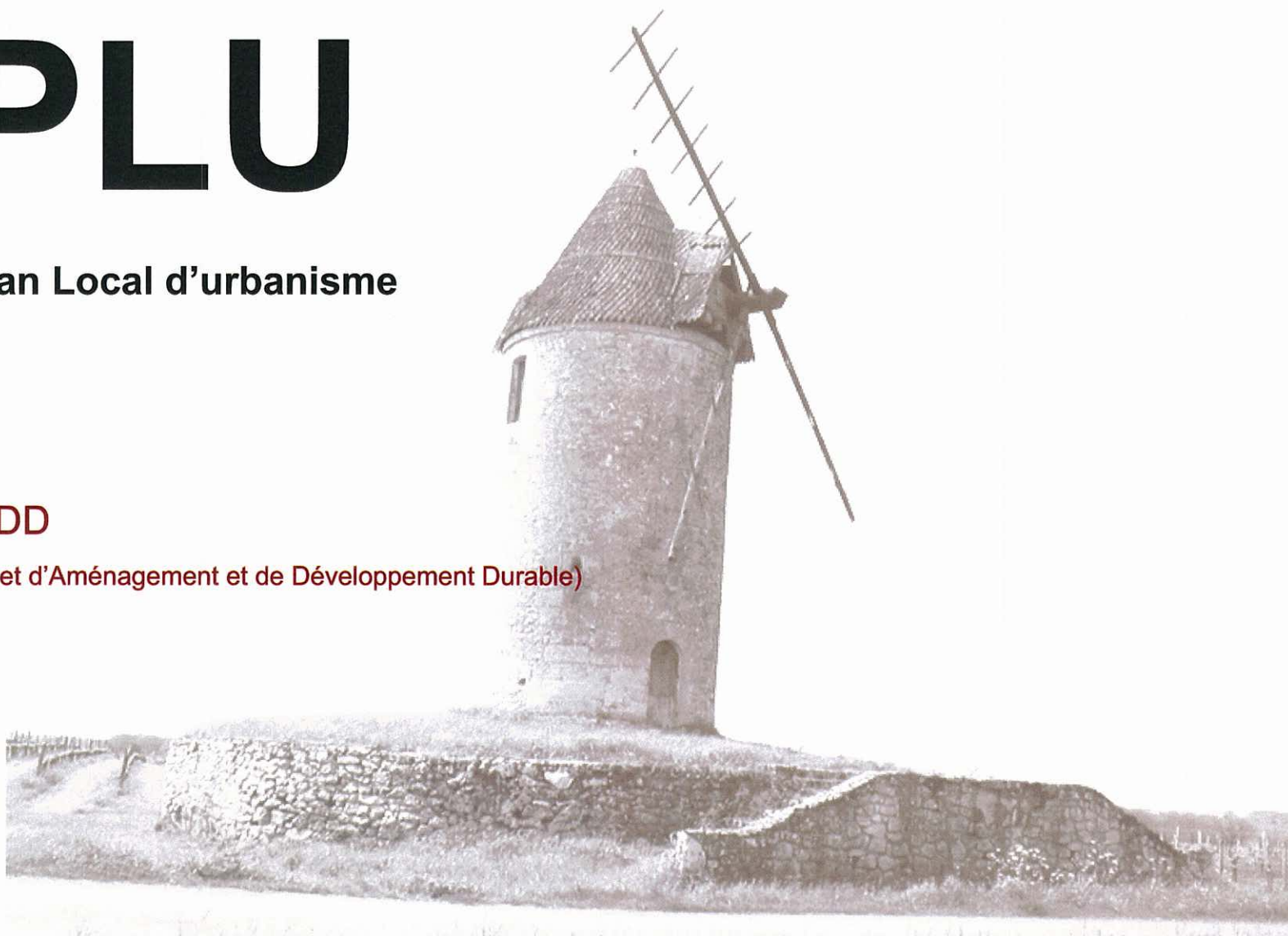
APIETA
BUREAU D'ETUDES
Eau - Terre - Espace rural

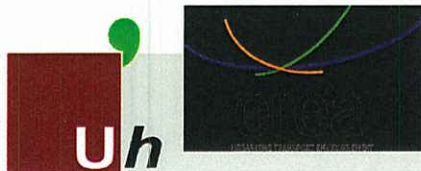
PLU

Plan Local d'urbanisme

PADD

(Projet d'Aménagement et de Développement Durable)





Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)** est un document de politique générale de nature à fournir une vision prospective du territoire communal (art. L.123-1 du code de l'urbanisme) à échéance admise d'environ une dizaine d'années.

C'est un document qui n'est pas opposable aux tiers, c'est-à-dire qu'il ne peut légalement pas être invoqué pour s'opposer à toute autorisation de construire. Cependant, l'esprit doit en être respecté.

Le **P.A.D.D.** est une pièce totalement nouvelle et à part entière du P.L.U. Il n'a pas de forme réglementaire stricte et doit être avant tout un document pédagogique, clair et accessible à tous.

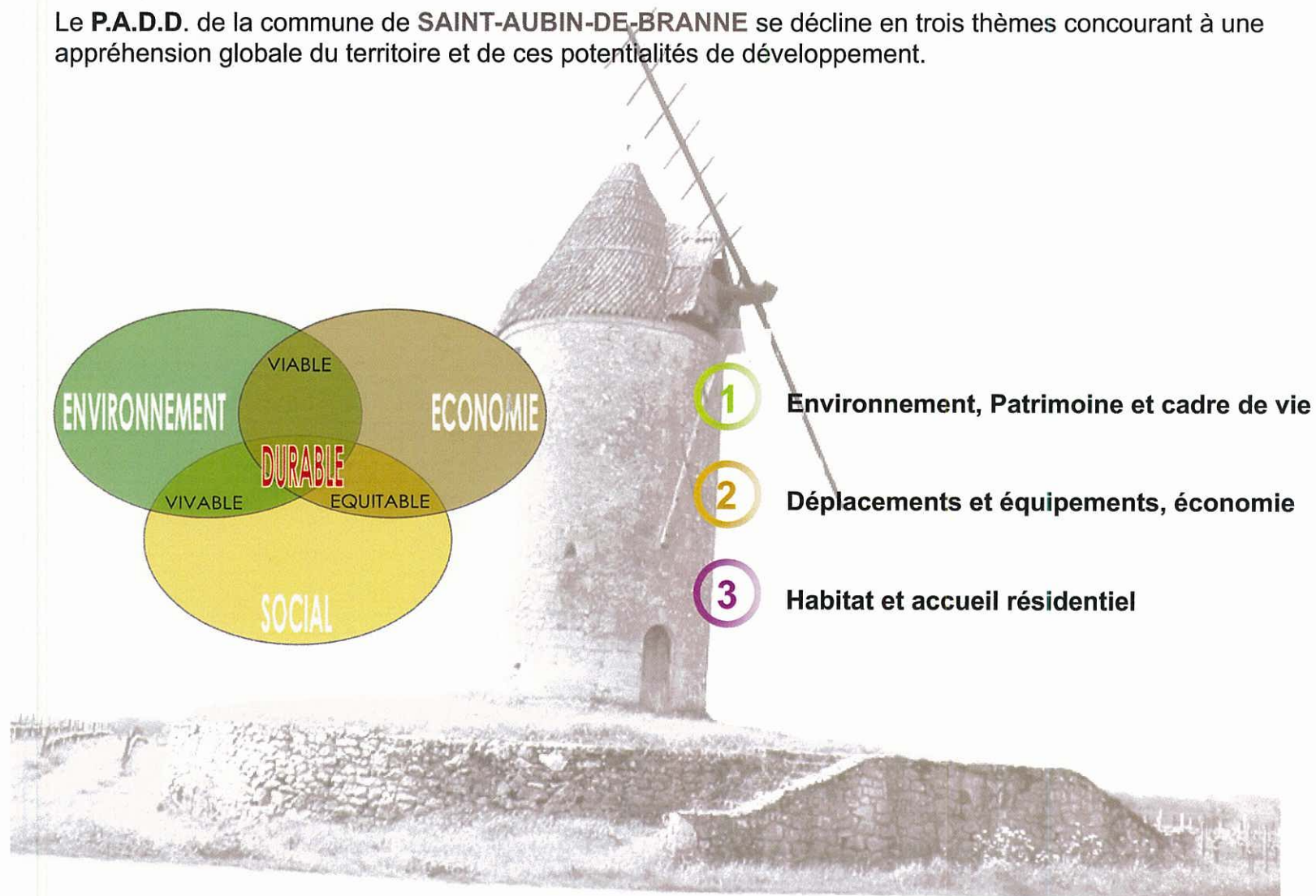
Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable de SAINT AUBIN DE BRANNE** est l'expression d'une **réflexion communautaire**, visant à la mise en cohérence de l'action de 11 communes du brannais, regroupées pour élaborer de concert leur P.L.U. respectif.

Il est construit sur les conclusions d'un « diagnostic territorial » partagé par ces 11 communes. Il dresse un état des lieux et met en avant les atouts et les faiblesses du territoire du Brannais. Il s'appuie également sur les principes et orientations qui constituent le « Projet de territoire » de ces communes pour proposer un faisceau de pistes d'intervention.

Fort de ces éléments, la municipalité précise dans ce document la manière dont elle se projette dans l'avenir, et imagine son développement à long terme en cohérence avec les territoires voisins.

Ce P.A.D.D. a été soumis à un débat sans vote lors du Conseil Municipal du 17 juillet 2007.

Le **P.A.D.D.** de la commune de **SAINT-AUBIN-DE-BRANNE** se décline en trois thèmes concourant à une appréhension globale du territoire et de ces potentialités de développement.



1

ENVIRONNEMENT, PATRIMOINE ET CADRE DE VIE

ELEMENTS DU DIAGNOSTIC

SAINT-AUBIN-DE-BRANNE est **une commune rurale du territoire du brannais**, rattachée au Pays du Libournais. Malgré un positionnement excentré de l'agglomération bordelaise, elle devient peu à peu une commune soumise à son attraction et ressent les effets de ce développement.

Bordée à l'Ouest par la Dordogne, le territoire communal est soumis au **risque d'inondation**. En raison de la présence de carrières souterraines et du phénomène de retrait-gonflement des sols argileux, il est également **de mouvement de terrain**. Ces phénomènes constituent de réels dangers pour les biens et les personnes.

La viticulture constitue une composante importante de l'occupation du sol et du paysage qu'elle participe à modeler. Bien qu'une grande partie de la commune soit couverte par une AOC, l'évolution des pratiques et les tendances économiques pourraient modifier profondément ces paysages à l'avenir.

Outre les paysages viticoles, la communes de SAINT-AUBIN-DE-BRANNE offre **une diversité paysagère** ponctuée par l'alternance de vallons et de coteaux, de zones humides et de ripisylves qui bordent la Dordogne et l'Engranne. Ils sont le **refuges d'une importante richesse écologique reconnue, mais sensible**. Ces éléments lui confèrent un cadre de vie d'une grande qualité qu'il convient de préserver pour les générations actuelles et futures.

Néanmoins, l'image de SAINT-AUBIN-DE-BRANNE est altérée par le dysfonctionnement de sa station d'épuration qui génère d'importantes pollutions sur le site de la Hage. **Les coûts de réhabilitation de ce site et d'assainissement pèsent sur le développement de la commune**. Aussi, la commune souhaite la mobilisation de partenaires institutionnels pour engager avec elle la dépollution et la réhabilitation de ce site.

Le patrimoine bâti ancien est encore très présent sur SAINT-AUBIN-DE-BRANNE. S'il demeure le témoin d'un passé et d'un mode de vie en parti révolu, il n'en est pas moins un **élément identitaire fort de son histoire**, dont la fragilité appelle sa protection et sa valorisation (château, moulin, lavoir, puit, port...)

L'architecture d'inspiration rurale et agricole nécessite des **mesures adaptées pour permettre son évolution et assurer sa pérennité** (changement/reconversion en habitation, extension des exploitations pérennes, ...).



GRANDES ORIENTATIONS

Préserver les secteurs ayant un intérêt écologique de toute urbanisation, afin d'assurer leur pérennité

Définir l'identité paysagère de la commune, notamment par la limitation de l'étalement urbain et la qualité de l'organisation urbaine du bourg

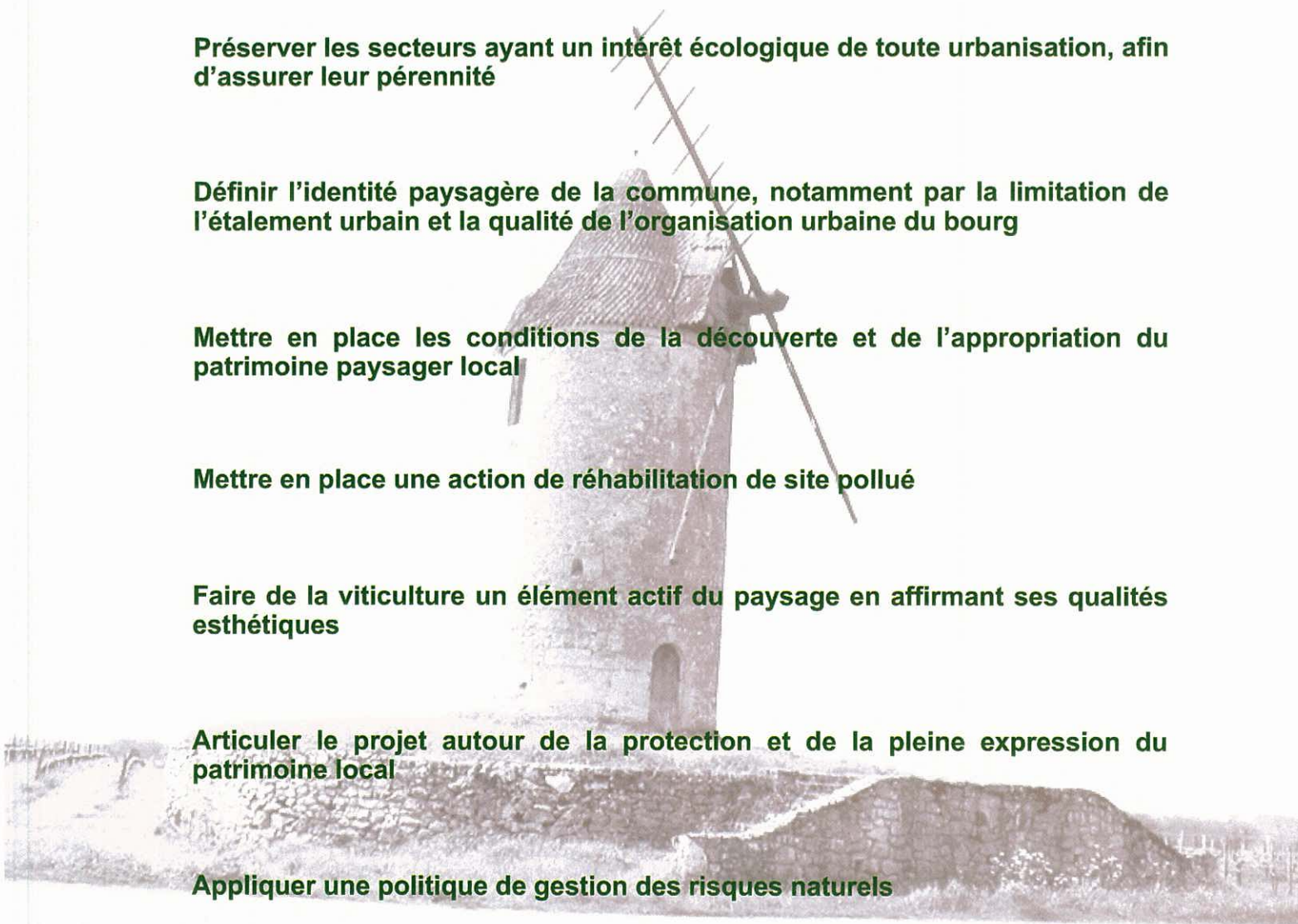
Mettre en place les conditions de la découverte et de l'appropriation du patrimoine paysager local

Mettre en place une action de réhabilitation de site pollué

Faire de la viticulture un élément actif du paysage en affirmant ses qualités esthétiques

Articuler le projet autour de la protection et de la pleine expression du patrimoine local

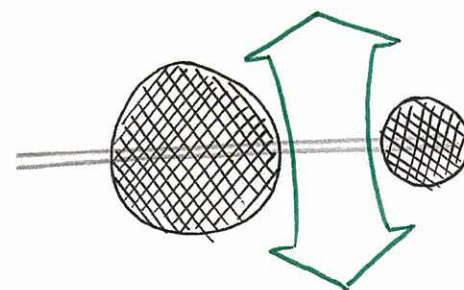
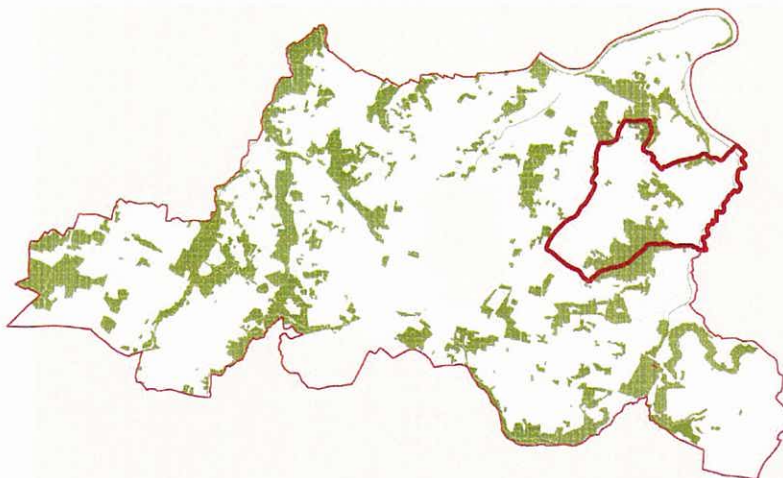
Appliquer une politique de gestion des risques naturels



MISE EN ŒUVRE DU PROJET

O Préserver les secteurs ayant un intérêt écologique, de toute urbanisation afin d'assurer leur pérennité

- Appliquer les mesures réglementaires de protection sur les sites reconnus (Natura 2000, ZNIEFF...) et rendre inconstructible les secteurs ayant un intérêt écologique et paysager identifié comme sensible :
 - la Dordogne, l'Engranne et leurs rives (valeur biologique, piscicole et halieutique des rivières, présence d'espèces rares),
 - Le ruisseau du Prieur et sa vallée (pour la diversité biologique)
 - la vallée de Corbeyre (pour la diversité biologique)
- Protéger les boisements et les alignements d'arbres remarquables par leur classement en Espace Boisé Classé (EBC), notamment le bois du Gard, Peyssan, Prieur, Artguelongue
- Réhabiliter des coupures vertes (haies, bosquets, champs cultivés ou prairies) par la définition de limites claires entre les espaces agricoles ou naturels et urbain
- Favoriser les pratiques agricoles et éco-citoyennes qui entretiennent et mettent en valeur les milieux naturels : jardins, pelouses (calicoles et mésophiles), les berges de la Dordogne, de l'Engranne et d'Esteys, les ripisylves...



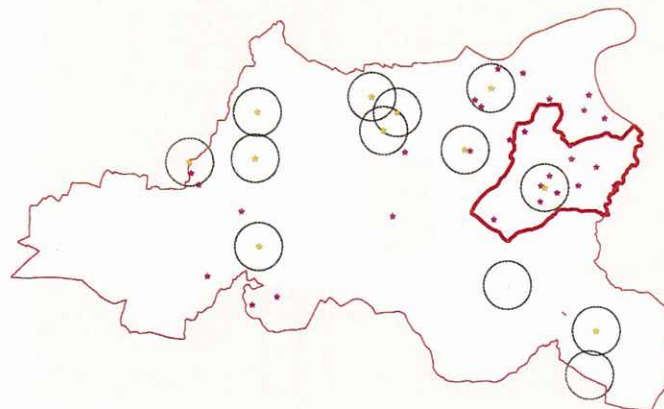
Ménager des coupures d'urbanisation

MISE EN ŒUVRE DU PROJET**O Définir l'identité paysagère de la commune, notamment par la limitation de l'étalement urbain et la qualité de l'organisation urbaine**

- Limiter les projets d'urbanisation à proximité des villages ou hameaux anciens, à l'exclusion de la réhabilitation du patrimoine ancien bâti (changement d'affectation)
- Déterminer une urbanisation aux fronts clairs et structurés au contact des espaces naturels et agricoles (traitement paysager spécifique et définition de principe de plantations en bordure de propriété ou de voie publique)
- Respecter les modalités anciennes de structuration et d'organisation de la forme urbaine en privilégiant un développement concentrique plutôt que linéaire, en réalisant de véritables quartiers connectés à leur environnement
- Proscrire l'urbanisation des rebords de coteaux
- Protéger les perspectives et les qualités esthétiques de sites naturels ou urbain, notamment vers la Dordogne, la Vallée de l'Engranne, le ruisseau du Prieur, le bourg, Le Pistoulet, vers Lugaignac

O Articuler le projet autour de la protection et de la pleine expression du patrimoine local

- Inventorier et inscrire la préservation du petit patrimoine et du bâti de qualité
- Soutenir la réhabilitation du patrimoine ancien bâti (entretien, extension, changement de destination...)
- Prendre en compte les mesures administratives de protection du patrimoine bâti (périmètre des Monuments Historiques et des sites archéologiques)



MISE EN ŒUVRE DU PROJET**O Mettre en place une action de réhabilitation de site pollué**

- Engager une action de dépollution de l'actuel station d'épuration de la Hâge (collecte de déchets et boues)
- Permettre les travaux de réhabilitation du site (remise en état des milieux naturels et raccordement à un nouveau système d'assainissement pour le hameau)

O Faire de la viticulture un élément actif du paysage en affirmant ses qualités esthétiques

- Préserver du développement résidentiel les terres viticoles classées en AOC, afin de ne pas compromettre la pérennité des exploitations et affirmer également leur qualités esthétiques

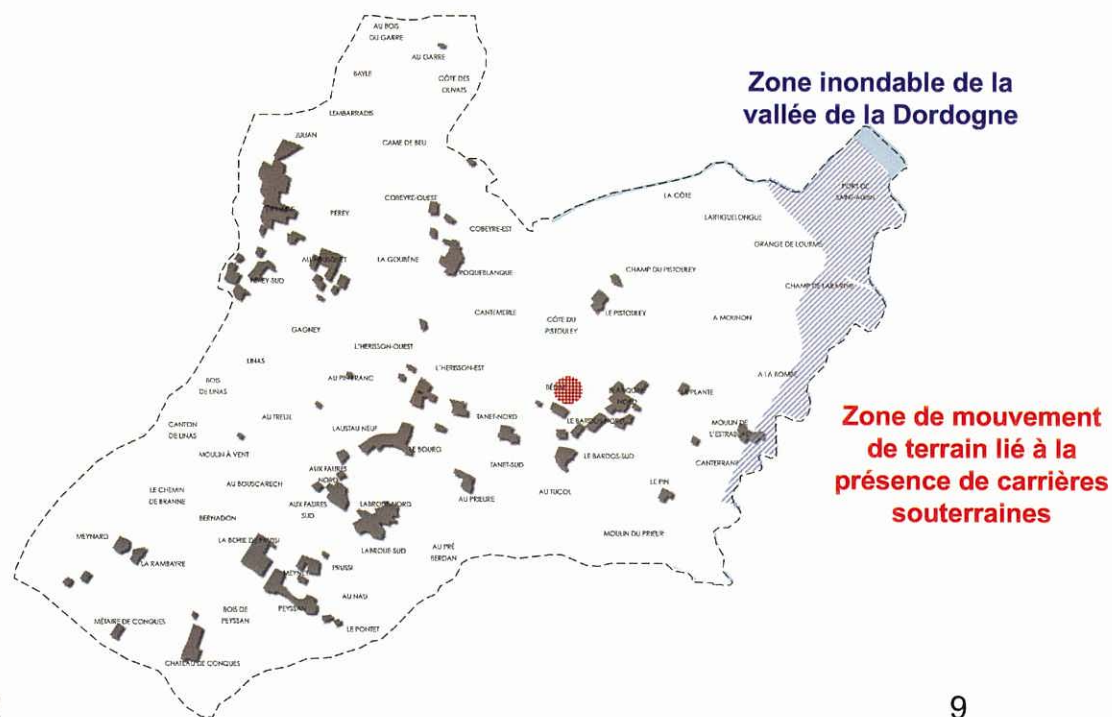
O Mettre en place les conditions de la découverte et de l'appropriation du patrimoine paysager local

- Aménager un réseau de chemins de randonnée offrant :
 - des liaisons entre les villages et le bourg,
 - des itinéraires parcourant le patrimoine naturel et bâti, les sites panoramiques,
 - un raccordement des boucles locales avec les chemins de randonnée départementaux,
 - un maillage avec les communes voisines de Lugaïnac, Naujan et Postiac.
- Mettre en valeur l'histoire et le patrimoine communal en permettant l'accueil touristique sur le port de Saint de Aubin et de ses abords, notamment avec la remise en état des accès et l'aménagement d'une aire de pic-nic

MISE EN ŒUVRE DU PROJET

O Appliquer une politique de gestion des risques naturels

- Prévenir et sécuriser les zones soumises au risque d'inondation et de mouvement de terrain, lié à la présence de carrières souterraines :
 - recenser les unités foncières concernées,
 - informer la population,
 - sécuriser les entrées et les puits de jour des carrières,
 - participer à l'élaboration d'un Plan de Prévention.
- Interdire toute nouvelle construction sur les secteurs concernés par le risque d'inondation
- Encadrer tout projet de construction et d'extension sur les secteurs soumis au risque de mouvement de terrain



Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Environnement, patrimoine
et cadre de vie

novembre 2006

Etat des lieux

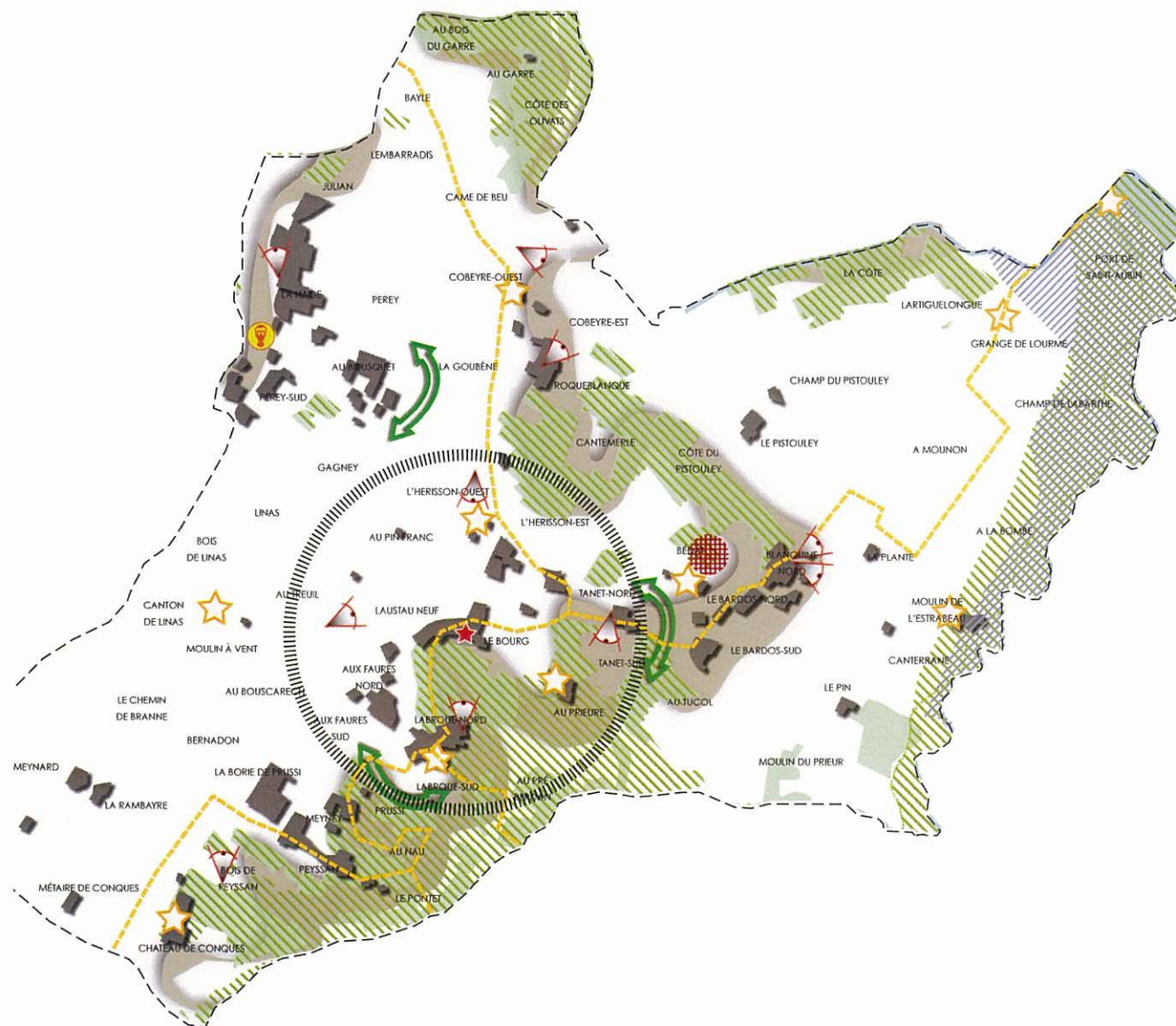
-  Limite de commune
-  Emprise urbaine
-  Couverture forestière
-  Réseau hydrographique
-  Coteaux

Matérialisation des enjeux

-  Protéger les sites d'intérêt écologique notable
-  Maintenir des coupures d'urbanisation
-  Repertorier et permettre la découverte du petit patrimoine
-  Assurer la protection du patrimoine inscrit ou classé
-  Mettre en valeur les principaux panoramas
-  Prévenir les zones soumises au risque d'effondrement de carrières souterraines
-  Développer des circuits de randonnées
-  Réhabiliter et dépolluer le site de la station d'assainissement



COHÉO



ELEMENTS DU DIAGNOSTIC

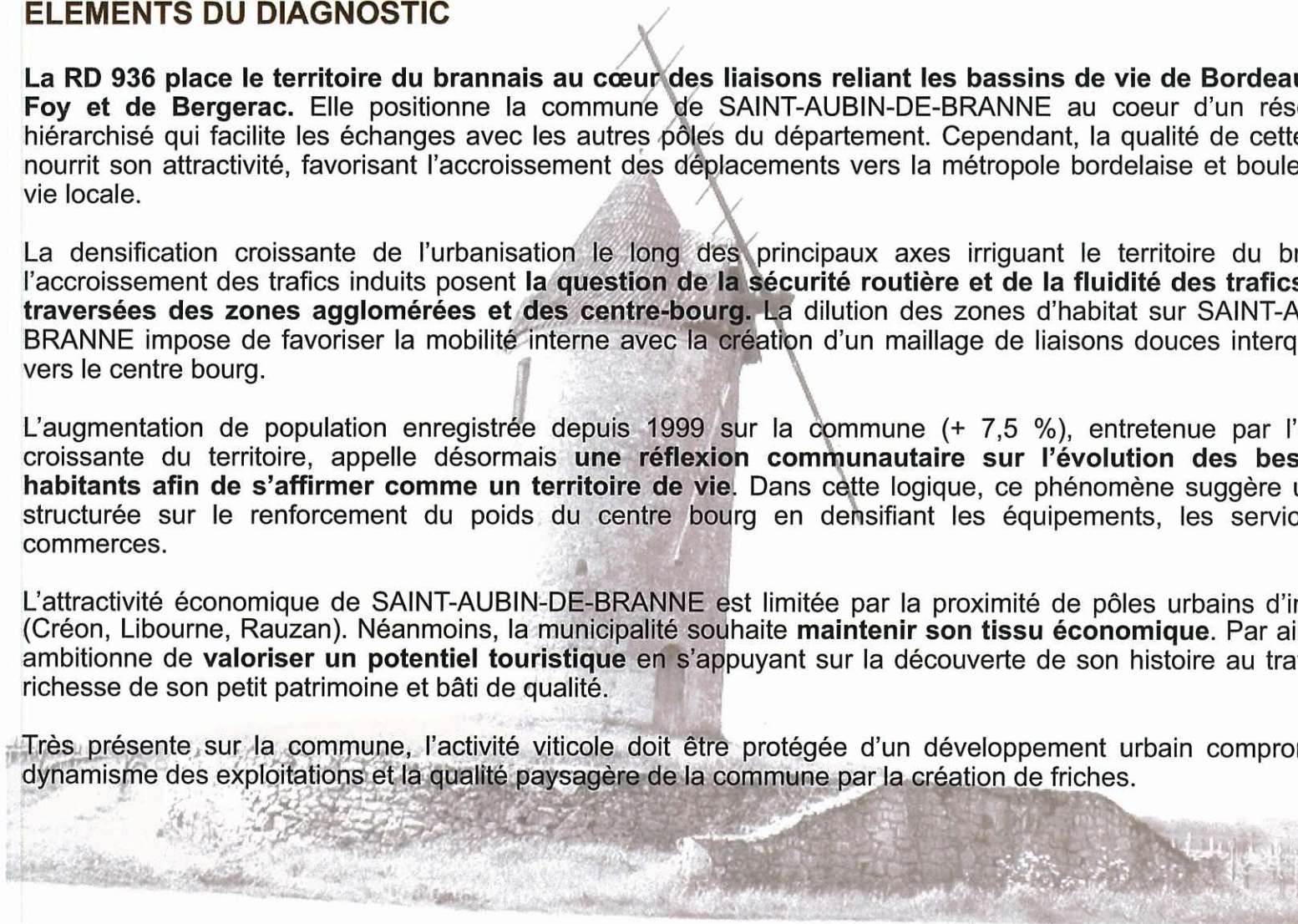
La RD 936 place le territoire du brannais au cœur des liaisons reliant les bassins de vie de Bordeaux, Sainte Foy et de Bergerac. Elle positionne la commune de SAINT-AUBIN-DE-BRANNE au cœur d'un réseau viaire hiérarchisé qui facilite les échanges avec les autres pôles du département. Cependant, la qualité de cette desserte nourrit son attractivité, favorisant l'accroissement des déplacements vers la métropole bordelaise et bouleversant la vie locale.

La densification croissante de l'urbanisation le long des principaux axes irriguant le territoire du brannais et l'accroissement des trafics induits posent **la question de la sécurité routière et de la fluidité des trafics lors des traversées des zones agglomérées et des centre-bourg**. La dilution des zones d'habitat sur SAINT-AUBIN-DE-BRANNE impose de favoriser la mobilité interne avec la création d'un maillage de liaisons douces interquartiers et vers le centre bourg.

L'augmentation de population enregistrée depuis 1999 sur la commune (+ 7,5 %), entretenue par l'attractivité croissante du territoire, appelle désormais **une réflexion communautaire sur l'évolution des besoins des habitants afin de s'affirmer comme un territoire de vie**. Dans cette logique, ce phénomène suggère une action structurée sur le renforcement du poids du centre bourg en densifiant les équipements, les services et les commerces.

L'attractivité économique de SAINT-AUBIN-DE-BRANNE est limitée par la proximité de pôles urbains d'importance (Créon, Libourne, Rauzan). Néanmoins, la municipalité souhaite **maintenir son tissu économique**. Par ailleurs, elle ambitionne de **valoriser un potentiel touristique** en s'appuyant sur la découverte de son histoire au travers de la richesse de son petit patrimoine et bâti de qualité.

Très présente sur la commune, l'activité viticole doit être protégée d'un développement urbain compromettant le dynamisme des exploitations et la qualité paysagère de la commune par la création de friches.



GRANDES ORIENTATIONS

Maintenir et renforcer les activités économiques dans le bourg

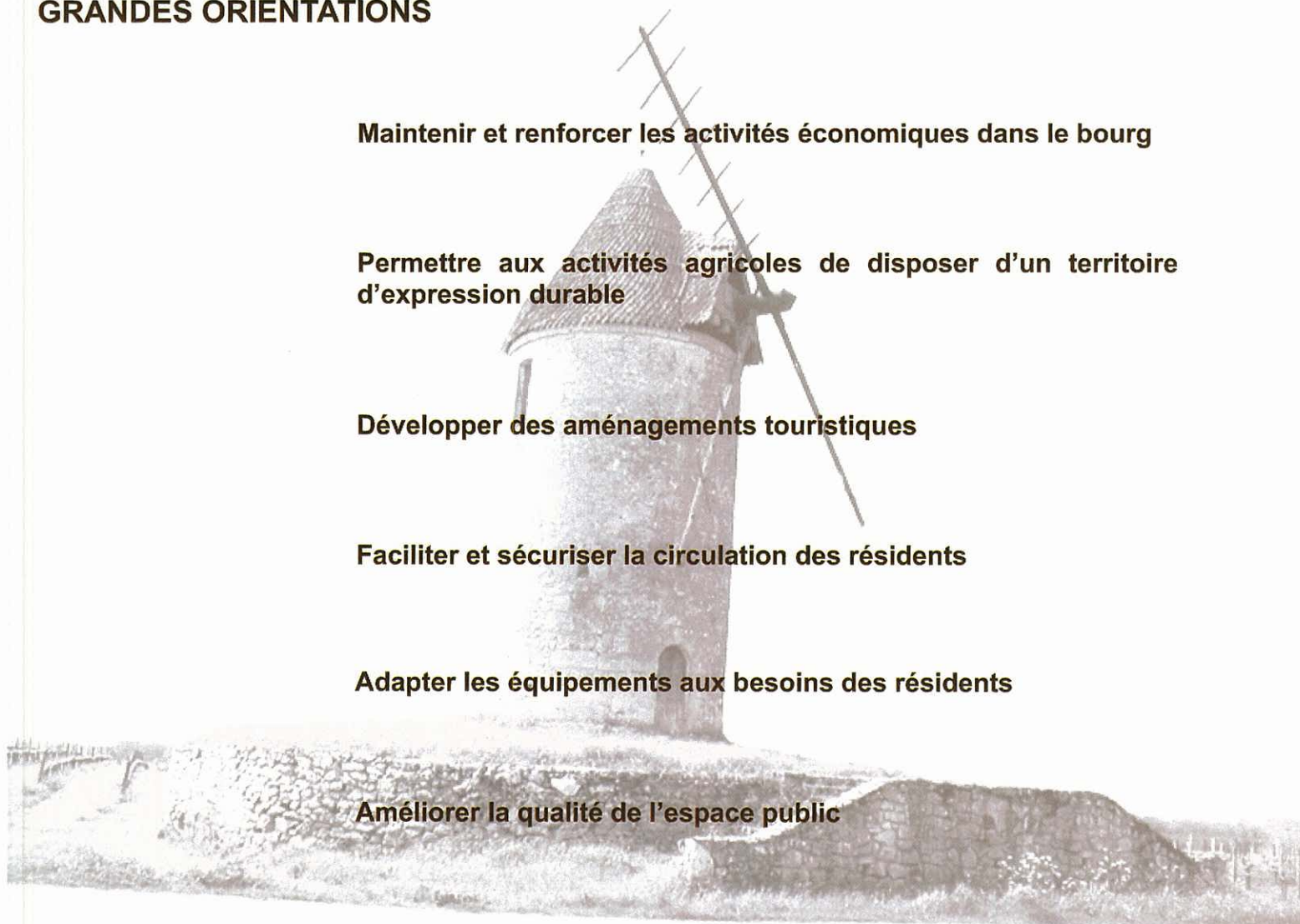
Permettre aux activités agricoles de disposer d'un territoire d'expression durable

Développer des aménagements touristiques

Faciliter et sécuriser la circulation des résidents

Adapter les équipements aux besoins des résidents

Améliorer la qualité de l'espace public



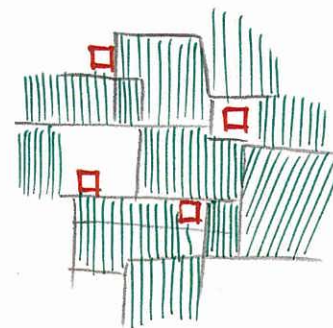
MISE EN ŒUVRE DU PROJET

O Soutenir et renforcer les activités économiques dans le bourg

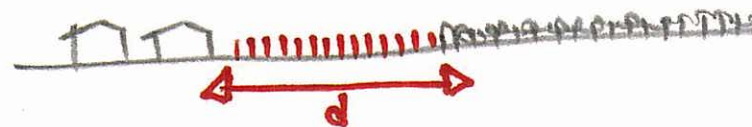
- Favoriser l'implantation de commerces et services de proximité sur le centre-bourg en laissant les possibilités d'évolution ou de restructuration du bâti

O Permettre aux activités agricoles de disposer d'un territoire d'expression durable

- Lutter contre la dilution de l'urbanisation et la constitution d'enclaves bâties
- Proscrire une urbanisation proche des exploitations agricoles afin d'éviter les conflits d'usage et ne pas entraver d'éventuelles extensions
- Permettre la diversification des activités agricoles (visites, vente directe de produits...)



Eviter le mitage des terres viticoles par l'urbanisation



Définir des périmètres de protection de bon voisinage entre constructions neuves et viticulture

MISE EN ŒUVRE DU PROJET**O Développer des aménagements touristiques**

- Promouvoir les chemins de randonnées par une signalétique adaptée et la mise en place de circuits thématiques en relation avec le patrimoine, les sites naturels et les activités touristiques :

- le circuit dit « du port »
- le circuit dit « de Roqueblanque »
- le circuit dit « du Moulin et de Peyssan »
- le circuit dit « du Prieuré »
- le circuit dit « du Nord »
- le circuit dit « du tour de la commune »

- Mettre en valeur l'histoire et le patrimoine communal en permettant l'accueil touristique sur le port de Saint de Aubin et de ses abords, notamment avec la remise en état des accès et l'aménagement d'une aire de pic-nic

O Faciliter et sécuriser la circulation des habitants de la commune

- Privilégier des connexions et des accès sécurisés pour les futurs quartiers d'habitat sur les principaux axes communaux
- Favoriser l'interconnexion des quartiers nouveaux aux quartiers anciens par la création d'une trame viaire perméable (proscription des voies en impasse)
- Développer la mobilité interne avec la création de cheminements piétons et cyclables entre les quartiers

MISE EN ŒUVRE DU PROJET**O Adapter les équipements et services aux besoins des résidents**

- Pratiquer une ouverture à l'urbanisation raisonnée en cohérence avec la capacité des équipements et services communautaires
- Participer à une réflexion communautaire sur l'amélioration des réseaux de distribution d'eau potable et à la politique intercommunale en matière de développement des équipements et services, notamment avec le projet d'accueil d'une maison de retraite médicalisée intercommunale sur le site de Perey.
- Améliorer l'assainissement collectif sur le secteur de La Hâge, Julian, Perey, Bousquet et Ganey, en se raccordant à la création de la station d'épuration sur Branne répondant aux besoins actuels et futurs en matière de développement des communes de Branne, Cabara, Grézillac, Lugaïnac
- Favoriser les activités culturelles et sportives pour dynamiser la vie associative dans le centre bourg et offrir un cadre intégrateur aux nouveaux résidents.
- Améliorer la couverture de la sécurité incendie sur l'ensemble du territoire communal avec l'implantation d'hydrants, et notamment la création d'une réserve d'eau au Moulin de l'Estrabeau (ou de l'Estrabol).

O Améliorer la qualité de l'espace public

- Revaloriser les espaces communs par la requalification des espaces publics du centre bourg et ceux des villages les plus importants

Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Economie, déplacements et équipements

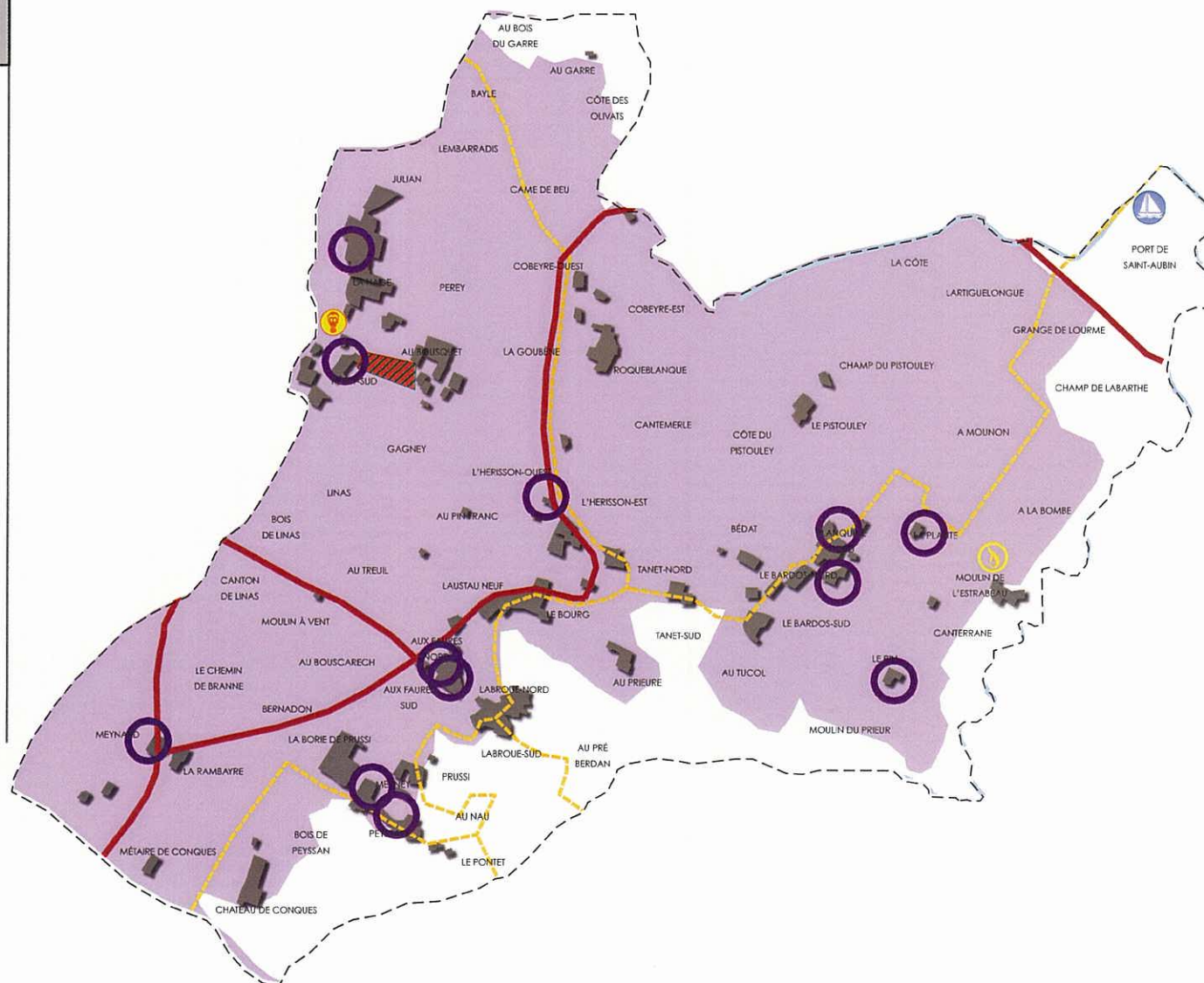
novembre 2006

Etat des lieux

-  Limite de commune
-  Emprise urbaine
-  Vignoble AOC
-  Réseau de voirie principal
-  Réseau hydrographique

Matérialisation des enjeux

- 
Développer des circuits de randonnées
- 
Protéger les exploitations viticoles
- 
Valoriser le fleuve avec des équipements nautiques
- 
Améliorer la sécurité incendie
- 
Réhabiliter et dépolluer le site de la station d'assainissement
- 
Accueillir un projet mixte d'équipement et d'habitat



ELEMENTS DU DIAGNOSTIC

Depuis 1999, le territoire du brannais connaît une dynamique urbaine très marquée qui ne cesse de croître chaque année. Ainsi sur SAINT-AUBIN-DE-BRANNE, ces 6 dernières années, le rythme de construction annuel a été multiplié par 1,6 par rapport à la décennie précédente.

Au-delà de l'accroissement de population, les effets de cette urbanisation non maîtrisée se traduisent par une modification profonde du cadre de vie, une empreinte durable sur les paysages et l'influence grandissante de comportements urbains sur des modes de vie ruraux.

Guidée par la faiblesse du prix du foncier, ce développement urbain s'appuie sur la production d'un seul type de logement : celui de la maison individuelle. Fortement consommatrice d'espace, cette urbanisation contemporaine s'accorde peu avec son environnement proche en s'affranchissant de la structure des hameaux et des centre bourg, et de son intégration paysagère.

De plus, la standardisation des constructions actuelles perturbe la lecture de l'espace communal en noyant le patrimoine rural et le bâti de qualité. Outre leur qualités esthétiques, ces éléments constituent un atout pour l'affirmation de l'identité communale associée à une image rurale qui doit être préservée.

Comme de nombreuses commune du brannais, SAINT-AUBIN-DE-BRANNE doit faire face au renchérissement de l'immobilier, aux contraintes foncières (relief, inondation, agriculture, assainissement et carrières souterraines), ainsi qu'au vieillissement d'une partie de sa population. Il est donc nécessaire d'apporter des réponses adaptées et diversifiées aux trajectoires résidentielles locales telles que le préfigure le PLH du Pays du libournais.

A l'horizon de 10 à 15 ans, SAINT-AUBIN-DE-BRANNE pourrait atteindre le seuil de 400 habitants. Au-delà des enjeux de mixité sociale et de renouvellement de population, il s'agit de se donner les moyens d'offrir à tous un habitat de qualité correspondant aux besoins de chacun.

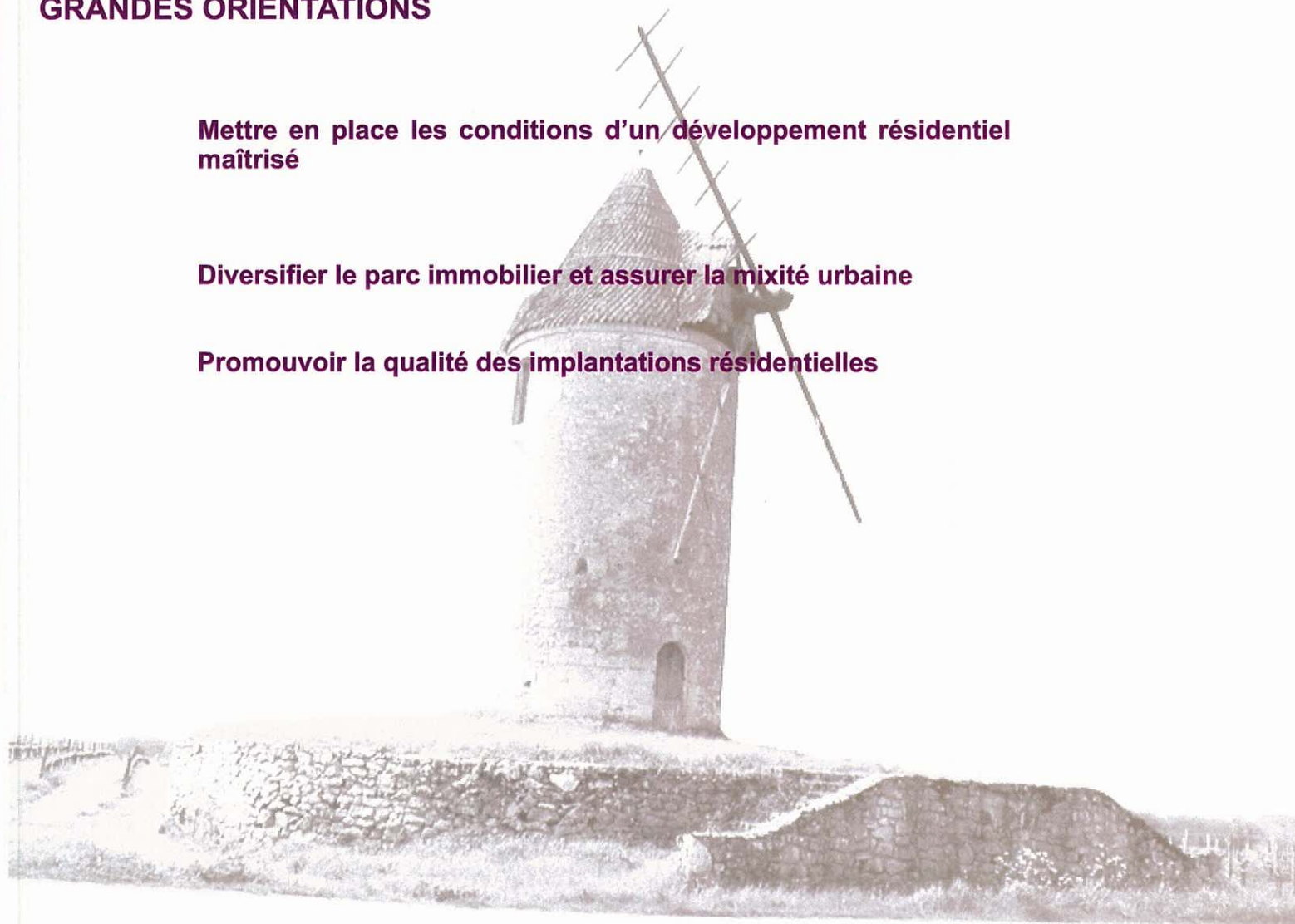


GRANDES ORIENTATIONS

Mettre en place les conditions d'un développement résidentiel maîtrisé

Diversifier le parc immobilier et assurer la mixité urbaine

Promouvoir la qualité des implantations résidentielles



MISE EN ŒUVRE DU PROJET

O Mettre en place les conditions d'un développement résidentiel maîtrisé

- Encadrer la demande croissante en matière résidentielle en mobilisant une surface urbanisable totale de 1,9 ha (hors projet maison de retraite). L'accroissement du parc est limité à la création de moins d'une vingtaine de logements à l'échéance de 10 à 15 ans.
- Densifier le centre bourg, notamment sur la partie de Labroue Nord
- Conforter les hameaux déjà constitués en renforçant l'offre foncière sur les sites pouvant s'affranchir de contraintes spécifiques (relief, inondation, agriculture, assainissement et carrières souterraines). Un site est retenu : Perey
- Pratiquer une ouverture à l'urbanisation raisonnée en cohérence avec la capacité des équipements et services communautaires : 1,9 ha sont proposés à long terme.

O Diversifier le parc immobilier et assurer la mixité urbaine

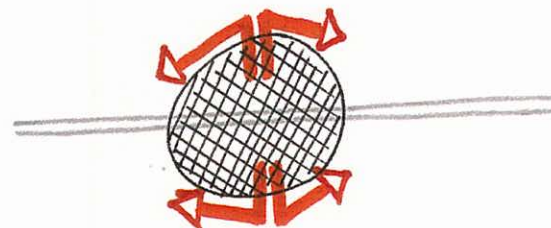
- S'adapter aux évolutions sociales et aux besoins des nouveaux foyers (jeunes couples, personnes âgées...) en proposant une diversification des produits immobiliers et fonciers (taille, locatifs, social, accession à la propriété...)
- Encourager et encadrer la rénovation du patrimoine bâti ancien

MISE EN ŒUVRE DU PROJET

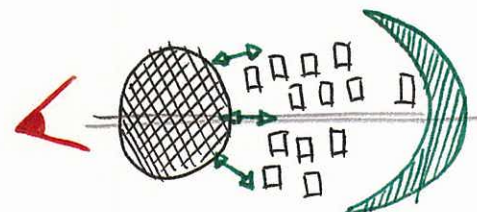
O Promouvoir la qualité des implantations résidentielles

- Veiller à la coexistence visuelle et fonctionnelle des ensemble bâtis contemporains et des ensemble anciens
- Promouvoir des formes urbaines diversifiées évitant la standardisation des ensembles pavillonnaires les plus récents
- Constituer des fronts clairs d'urbanisation produisant une perception lisibles de l'espace communal
- Définir des principes rigoureux d'urbanisation répondant de manière cohérente à la protection des sites écologiques, à l'insertion paysagère, et à la greffe dans la structure patrimoniales du bourg et hameaux anciens :

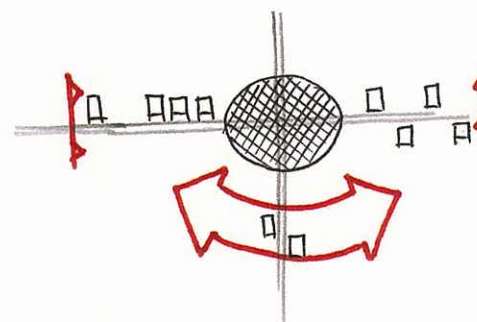
- formes architecturale (principes de charte),
- règlement de lotissement,
- disposition sur la parcelle et la voirie,
- densité,
- volume,
- accompagnement végétal...



Epaissir les môles anciens dans la limite des contraintes paysagères et fonctionnelles



Préserver des entrées de ville vierges de constructions neuves



Stopper l'étiement pavillonnaire

3

Habitat et accueil résidentiel

Etat des lieux

- ### Matérialisation des enjeux

- 

