



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



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



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



17 Cours Xavier Arnoz
33082 BORDEAUX Cedex
Tél : 05 56 79 64 20
Fax : 05 56 79 64 24

PIECE N° **2.1**



PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE SAINT-AUBIN-DE-BRANNE



DOCUMENT D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

REVISION ARRÊTÉE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 21 JUILLET 2008

REVISION APPROUVÉE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 1 FÉVRIER 2011

2ème modification du PLU prescrite par D.C.C. en date du 12/09/2019
2ème modification du PLU approuvée par D.C.C. en date du 28/01/2020



PLU

Plan Local d'urbanisme

Orientations d'aménagement

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Les Orientations d'Aménagement ont pour rôle de définir les grands principes d'aménagement des secteurs appelés à connaître une évolution significative.

Les principaux enjeux de développement de l'habitat et des équipements ont été définis dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Les sites appelés à connaître **une évolution significative** font l'objet d'une proposition de principes d'aménagement.

Il est à noter que **ces lignes directrices s'imposent aux futurs aménageurs** qu'ils soient publics ou privés. La collectivité fixe ainsi un cap à suivre.

Les futurs quartiers de la commune devront être conçus et réalisés pour la plupart, **sous la forme d'opérations d'ensemble**. Les aménagements portant sur ces secteurs prennent en compte le contexte général et l'environnement (urbain, naturel ou agricole dans lequel ils s'insèrent).

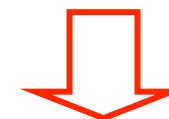
Un règlement d'urbanisme applicable aux zones 1AU (couvrant dans la plupart des cas les sites d'orientations d'aménagement) est défini ce qui permet à l'aménageur de percevoir précisément le cadre réglementaire dans lequel doit s'inscrire son opération

Le **PADD**

définit le projet de développement communal en abordant notamment la question de l'accueil résidentiel

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

(principes d'urbanisme s'imposant aux aménageurs publics ou privés)



Le **ZONAGE** et

Le **REGLEMENT D'URBANISME**

rendant « opposable au tiers » certains choix de la collectivité

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Concernant les mesures à prendre en compte dans les futurs aménagements, elles touchent les points essentiels suivants :

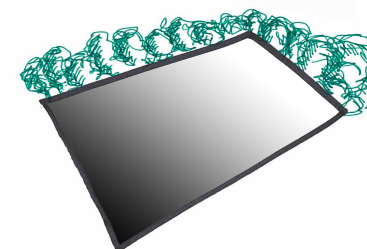
1. Les principes de desserte le plus souvent traversantes ou en boucle afin de faciliter les liaisons entre les quartiers



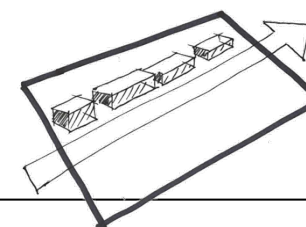
2. La définition d'espaces « structurants » ayant vocation à agrémenter la qualité du cadre urbain des quartiers



3. La réservation de franges vertes et la plantation de haies ou d'alignement le long de certaines voies ou en limite de zone afin d'assurer l'intégration dans le paysage de ces futurs ensembles à urbaniser



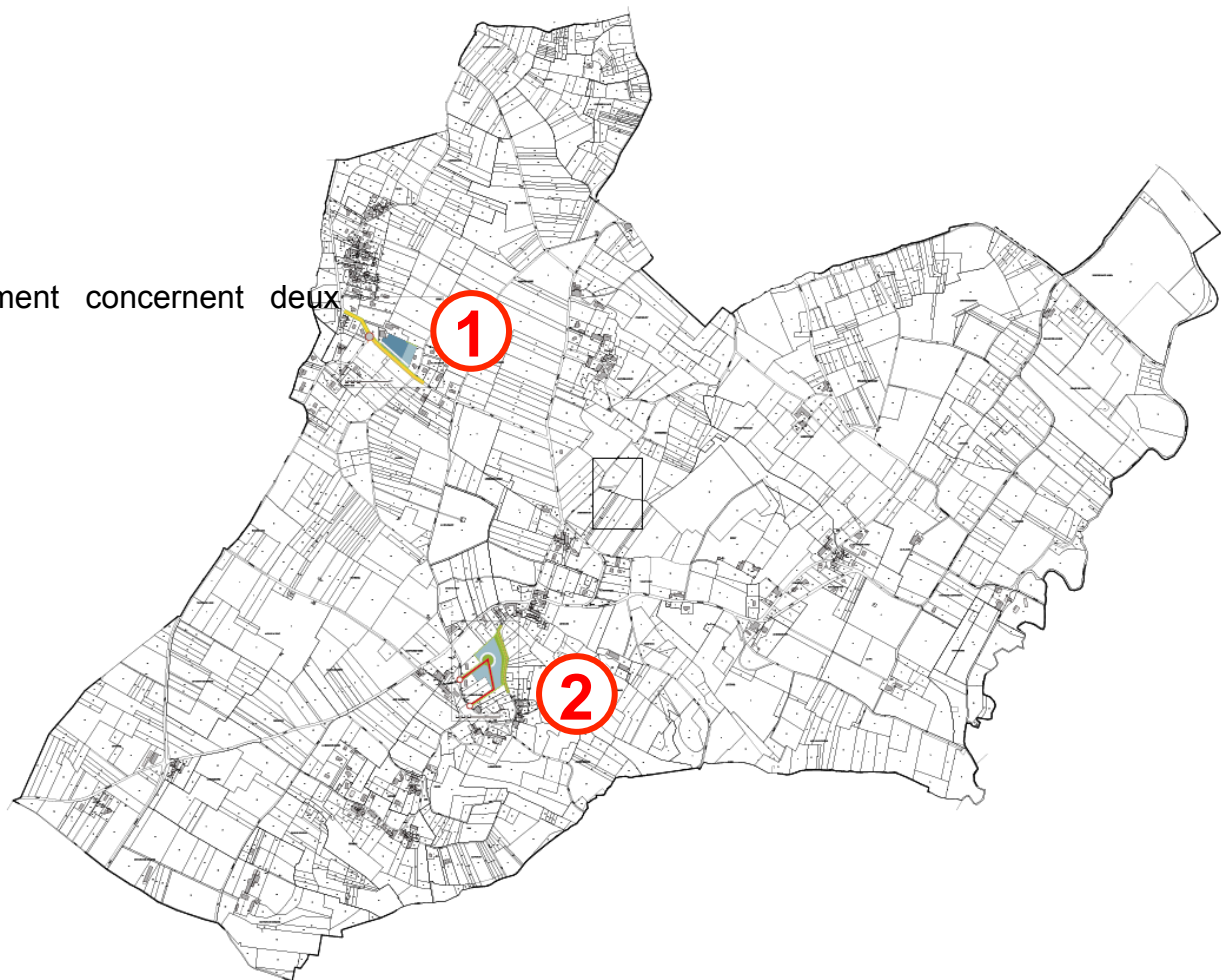
4. Des principes d'alignement des futures constructions par rapport aux voies et à certains espaces publics visant à **créer de véritables rues**



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Les orientations d'aménagement concernent deux secteurs sur la commune :

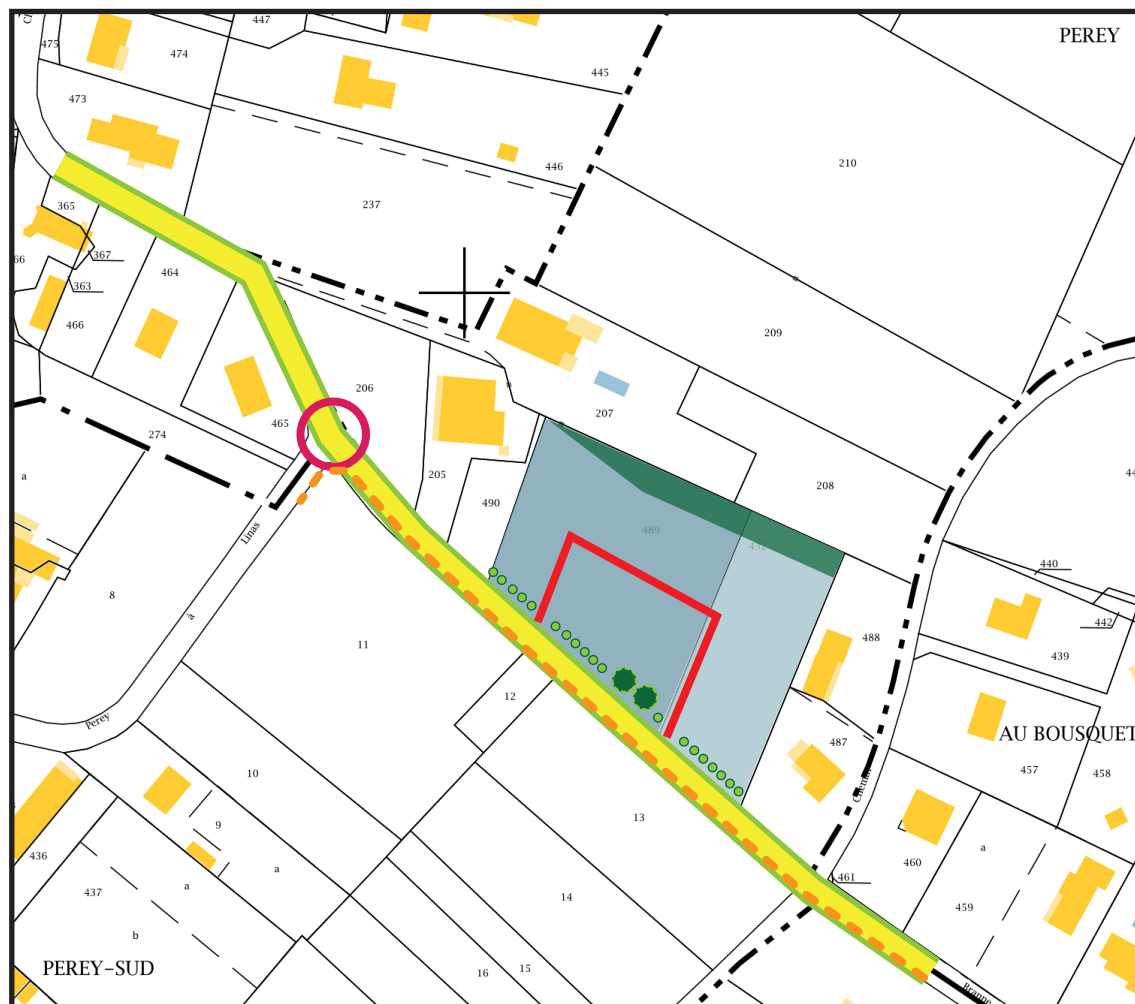
- 1 – PEREY
- 2 – LABROUE



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Superficie à aménager (ha) : 0.6ha

O SITE 1 : Perey (1AU)



COMMUNE DE SAINT-AUBIN DE BRANNE

Orientations d'Aménagement

Objectifs de densité :

4 logements minimum attendus

2 logements minimum attendus

Voiries structurantes à créer

Voiries secondaires à créer

Cheminements mixtes à créer

Voies existantes

Aménagement de carrefours



Espace public à dominante végétale

Accompagnement végétal

Espace privé à planter
(espace de transition avec la zone agricole)

Arbre fruitier existant, à préserver

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ORIENTATION 1 : un préalable

/ Conditionner l'ouverture à l'urbanisation du secteur à la réalisation d'une opération d'ensemble sur un terrain d'assiette d'une taille minimale de 3 500 m² (pouvant être réalisée en 2 phases) engageant une réflexion globale et une desserte par une voirie commune.

ORIENTATION 2 : accueillir de nouveaux programmes d'habitats

/ Renforcer le hameau existant et prévoir la création de 6 logements minimum et de typologies variées (lots à bâtir en construction libre, maisons, parcellaire plus étroit pour regrouper le bâti 2 à 2) dans un souci de mixité sociale et générationnelle et pour permettre une économie d'espace par rapport au modèle de la maison individuelle (en accord avec les densités prescrites par le SCoT du Grand Libournais). Ainsi, un minimum de 4 logements est envisagé sur la parcelle AB 489 et un minimum de 2 logements sur la parcelle AB 432.

ORIENTATION 3 : qualifier le système de desserte interne

/ Conditionner l'ouverture à l'urbanisation du secteur à la réalisation d'une voie de desserte mutualisée pour les deux opérations, toutefois un accès en impasse pourrait être accepté dans l'attente de l'aménagement de l'ensemble de l'opération, si le projet était réalisé en deux temps.

/ Prévoir l'emprise et le caractère de la nouvelle desserte en privilégiant l'aménagement d'une voie de gabarit modeste et de conception sobre préservant ainsi l'ambiance paysagère du hameau.

/ Ménager des emprises publiques latérales d'accotement principalement non revêtues et maintenues en pleine terre pour offrir un support aux pratiques de déplacements doux, aux dispositifs de gestion de l'hydraulique urbaine (noue ou fossé pour la gestion des eaux pluviales) et aux éventuelles plantations d'accompagnement paysager.

/ Réaliser les accès aux futurs lots/logements uniquement depuis la voie de desserte interne à l'opération (aucun accès direct depuis la voie communale).

ORIENTATION 4 : déployer une offre de stationnement ajustée

/ Déterminer les besoins quantitatifs engendrés par les nouveaux programmes (minimum de 6 logements supplémentaires soit une 12^{aine} de véhicules supplémentaires dédiés au stationnement des nouveaux habitants).

/ Prévoir l'offre de stationnement des nouveaux programmes en dehors des voies ouvertes à la circulation (sur la parcelle privée).

/ Identifier le besoin en offre de stationnement «visiteurs» dans le cas d'une opération d'ensemble et s'il nécessite la création de places mutualisées les envisager regroupées, éventuellement intégrées au sein d'espaces collectifs et limitant l'imperméabilisation des sols (réalisée sur emprises perméables).

ORIENTATION 5 : s'appuyer sur la topographie et la structure paysagère

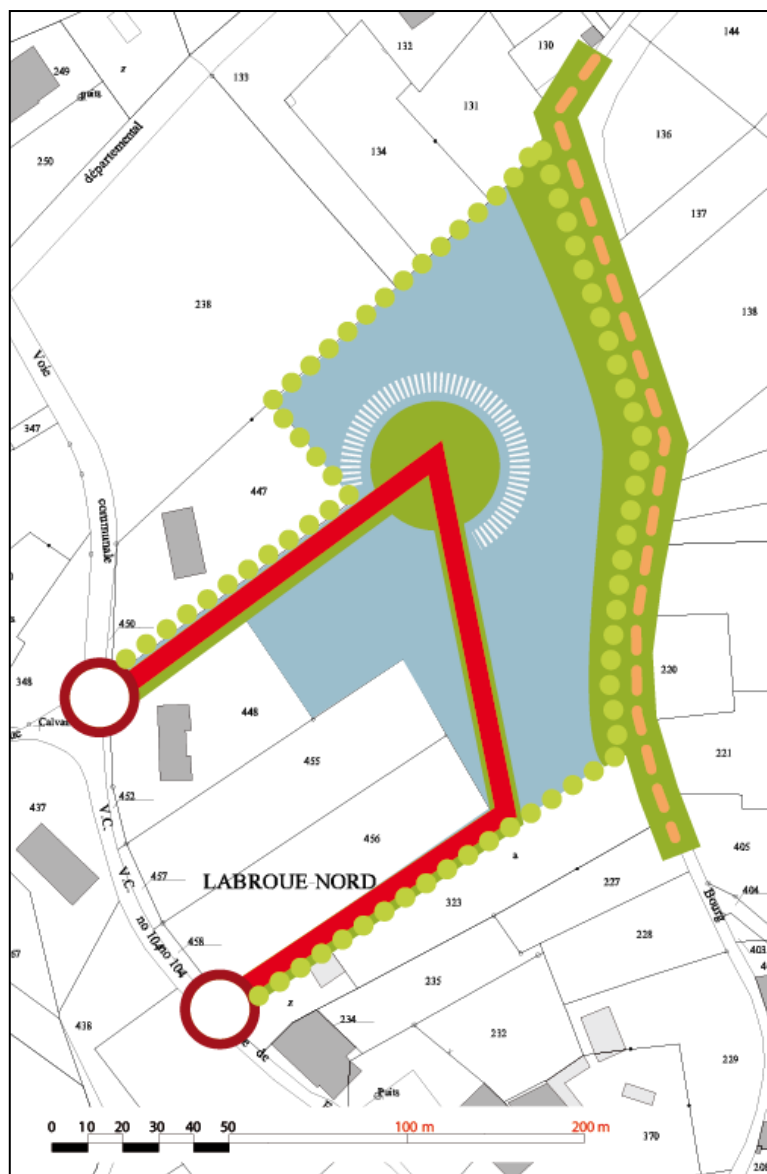
/ Prendre en compte la topographie, en pente douce vers le sud, ainsi que la ligne boisée en surplomb au nord lors de l'aménagement du site (réseau viaire, gestion des eaux pluviales) et de l'implantation des constructions en fonction de leur gabarit (privilégier les constructions en R+1 en bas de pente).

/ Prendre en compte la gestion alternative des eaux pluviales et de ruissellement (mettre en oeuvre des dispositifs d'infiltration à la parcelle, sur des accotements maintenus perméables, sur noue enherbée, pour éviter de recourir à la mise en oeuvre de seuls dispositifs hydrauliques aériens classiques).

/ Maintenir les structures végétales existantes repérées sur le site (arbres fruitiers le long de la voie).

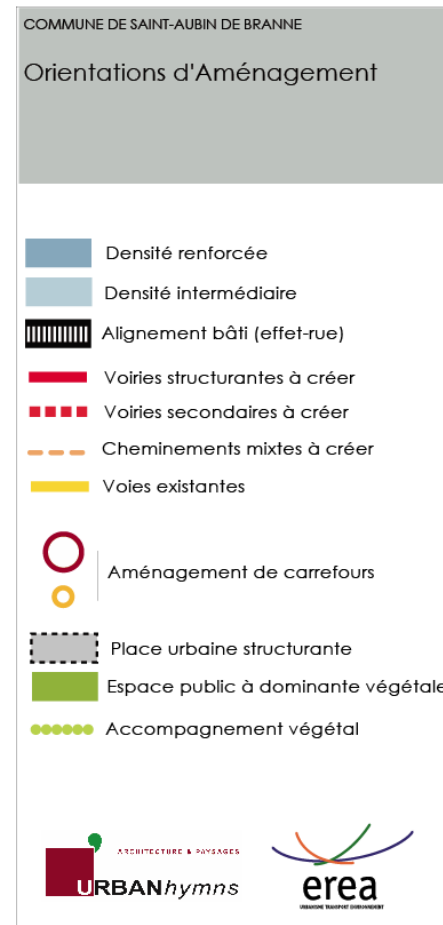
/ Préserver un espace de transition ou tampon le long des zones agricoles qui sera aménagé sous forme d'une bande boisée et arborée d'au moins 10m d'épaisseur. Elle sera composée d'espèces locales et variées, en veillant à son intégration dans le contexte local et à sa participation au confortement des continuités écologiques (conformément aux prescriptions du SCoT du Grand Libournais). Cet espace tampon pourra être maintenu en fond de parcelles privées.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



O SITE 2 : Labroue (2AU)

Superficie à aménager (ha) : 1.2ha



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Thématiques	Dispositions ayant une caractère obligatoire traduites dans le Règlement et le Zonage	Dispositions soumises à compatibilité dont l'esprit doit être respecté	Dispositions indicatives a simple titre de conseil
CIRCULATION VOIRIE	• Les voies en impasse sont autorisées à titre temporaire et doivent permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger • La cote précisant les largeurs de chaussée doit être respectée	• Création d'une voie nouvelle structurante de desserte interne • Distinguer les flux automobiles et piétons • Mettre en place une voirie interne devant répondre à des conditions satisfaisantes de desserte • Aménager des voies dans un souci de cohérence d'ensemble	• Le tracé des voies reporté sur le plan est indicatif
FORME URBAINE et ARCHITECTURE	• Envisager les règles d'implantation des constructions et de hauteurs dans un objectif de continuité urbaine et d'insertion paysagère • Etablir un recul minimal de 10 mètres par rapport aux limites avec les espaces agricoles et naturels	• Introduire une variation des densités bâties (forme et taille des parcelles à construire) • Assurer des alignements et des continuités bâties autour des espaces urbains structurants (rues et places) • Définir des espaces verts structurant et agrémentant les formes urbaines • Proposer une continuité avec les quartiers environnants	• Le tracé des ilots à bâtir, des alignements de constructions reporté sur le plan est indicatif • Mettre en œuvre une organisation des futurs quartiers en cohérence avec l'existant • Définir les règles permettant le développement d'un éco habitat
INSERTION PAYSAGERE	• Reconstituer un front paysager entre urbanisation future et espaces urbains, naturels ou agricoles	• Aménager des bandes paysagères non constructibles en bordure des voies les plus importantes (protection auditive et visuelle) • Elargissement des espaces publics diminution des surfaces dédiées à la circulation l'automobile • Création de cheminements piétons et cycles	• Le tracé des espaces verts, des coupures d'urbanisation et des bandes paysagères est indicatif • Les fonds de parcelles peuvent participer à l'élargissement des coupures vertes • Palette végétale : utilisation d'essences locales

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

O Palette végétale

1. Haie haute ou bande boisée (trois étages de végétation et production de bois intéressant)

Alisier torminal = *Sorbus torminalis*, essence forestière de 10-20m dont le bois est homogène et résistant aux frottement, utilisé en ébénisterie.

Aubépine monogyne ou épine-blanche = *Crataegus monogyna*, arbuste assez haut et bien garni à placer en position intermédiaire, bois homogène et dur utilisé pour des pièces mécaniques et des outils.

Aubépine épineuse = *Crataegus laevigata*, arbrisseau de 2-3m, à positionner en lisière de la haie, même type de bois que la précédente.

Charme = *Carpinus betulus*, arbre de 10-25m, produisant un très bon bois pour l'ébénisterie et pour le chauffage

Châtaignier = *Castanea sativa*, essence forestière de 25-35m de haut, bois très recherché pour son caractère imputrescible.

Chêne sessile = *Quercus petraea*, essence forestière de 20-40m, dont le bois d'œuvre est intéressant, notamment en charpente.

Cormier = *Sorbus domestica*, essence forestière de 5-20m, dont le bois est recherché car homogène et très dur, assez semblable à celui du poirier et utilisé notamment pour certains outils.

Cornouiller sanguin ou bois rouge = *Cornus sanguinea*, essence arbustive basse à utiliser au premier rang de végétation.

Erable champêtre = *Acer campestre*, cette essence de lisière de forêt permet de remplir l'espace entre deux essences de 12-15m, bois esthétique utilisé en marqueterie et lutherie.

Hêtre ou foyard = *Fagus sylvatica*, essence forestière de 30-40m dont le bois trouve de nombreux usages (pâte à papier, panneaux, parquets, ébénisterie).

Merisier = *Prunus avium*, essence forestière de 15-25m dont le bois est précieux pour l'ébénisterie.

Poirier sauvage = *Pyrus pyraster*, essence forestière de 8-20m dont le bois d'œuvre est précieux.

Prunellier ou épine-noire ou beuchon = *Prunus spinosa*, arbuste de taille moyenne, très fourni, à utiliser en garnissage.

Tilleul = *Tilia cordata*, essence forestière de 20-30m dont le bois est utilisé en ébénisterie.

2. Haie composée des espèces les plus courantes (de bonne longévité et permettant un usage polyvalent sur tous types de sols, soit en haie tondue, soit en haie moyenne ou haut)

Aubépine monogyne ou épine-blanche = *Crataegus monogyna*, 4-10m, très bon garnissage et stable dans le temps.

Aubépine épineuse ou épine-blanche = *Crataegus laevigata*, arbuste de taille plus réduite que la précédente 2-3m, mais présentant les mêmes caractéristiques.

Charme = *Carpinus betulus*, 10-25m de haut en forme libre, balivage possible, notamment en têtard.

Chêne = *Quercus robur*, 25-35m en forme libre, se taillant bien mais balivage possible pour bois d'œuvre.

Chêne sessile = *Quercus petraea*, 20-40m en forme libre, se taillant bien mais balivage possible pour bois d'œuvre.

Cornouiller mâle = *Cornus mas*, arbuste de taille moyenne 2-6m, offrant un bon garnissage et floraison intéressante.

Cornouiller sanguin ou bois rouge = *Cornus sanguinea* arbuste de taille réduite 2-5m, et offrant un bon garnissage.

Erable champêtre = *Acer campestre*, petit arbre (12-15m en forme libre) très fourni et pouvant être utilisé pour son bois intéressant.

Hêtre ou " foyard " = *Fagus sylvatica*, 30-40m en forme libre, espèce se taillant très bien mais pouvant bien sûr être utilisée.

Prunellier ou épine-noire ou beuchon = *Prunus spinosa*, 1-4m, essence pionnière, assez envahissante mais démarrant très bien ^ la plantation (surveiller ensuite).

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

O Palette végétale



Alisier torminal



Charme



Châtaigner



Aubépine



Tilleul



Chêne



Erable champêtre



Poirier sauvage



Cerisier

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

O Principe de profil de voirie

