

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

BRANNE

Élaboration du PLU prescrite par D.C.M. du 8/04/2016
Projet de PLU arrêté par Délibération du Conseil Communautaire du 5/12/2017
Dossier soumis à Enquête publique du 01/06/2018 au 02/07/2018
PLU approuvé par Délibération du Conseil Communautaire du 13/12/2018.
1^{ère} Modification Simplifiée du PLU approuvée par Délibération du Conseil Communautaire du

1^{ère} Modification simplifiée 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



SOMMAIRE

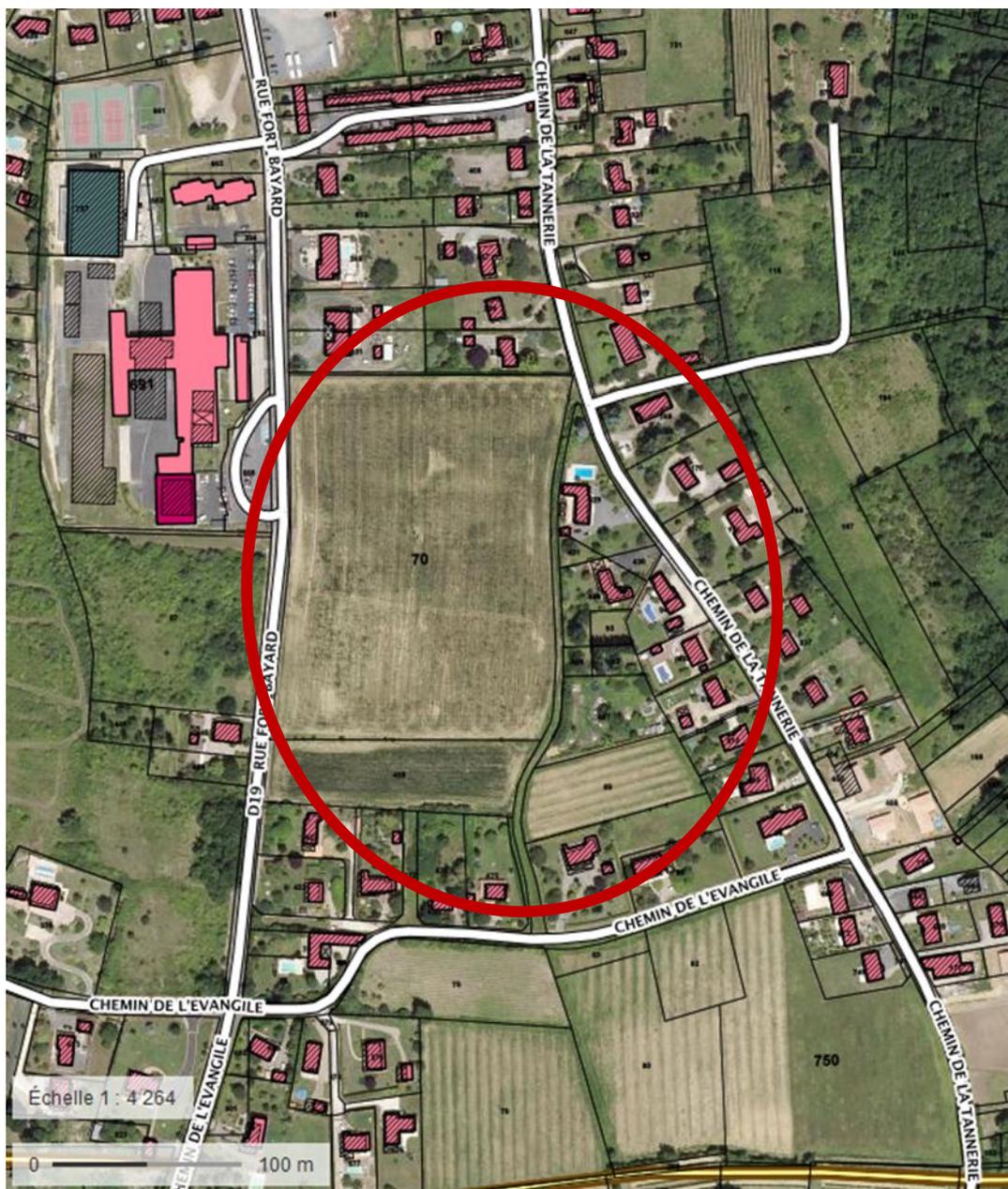
1.	SECTEUR DE PLACES	5
A.	PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU SITE	7
B.	SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT	8
C.	PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT	9
D.	PROGRAMMATION ET CONDITIONS D'ÉQUIPEMENTS	9

1. SECTEUR DE PLACES

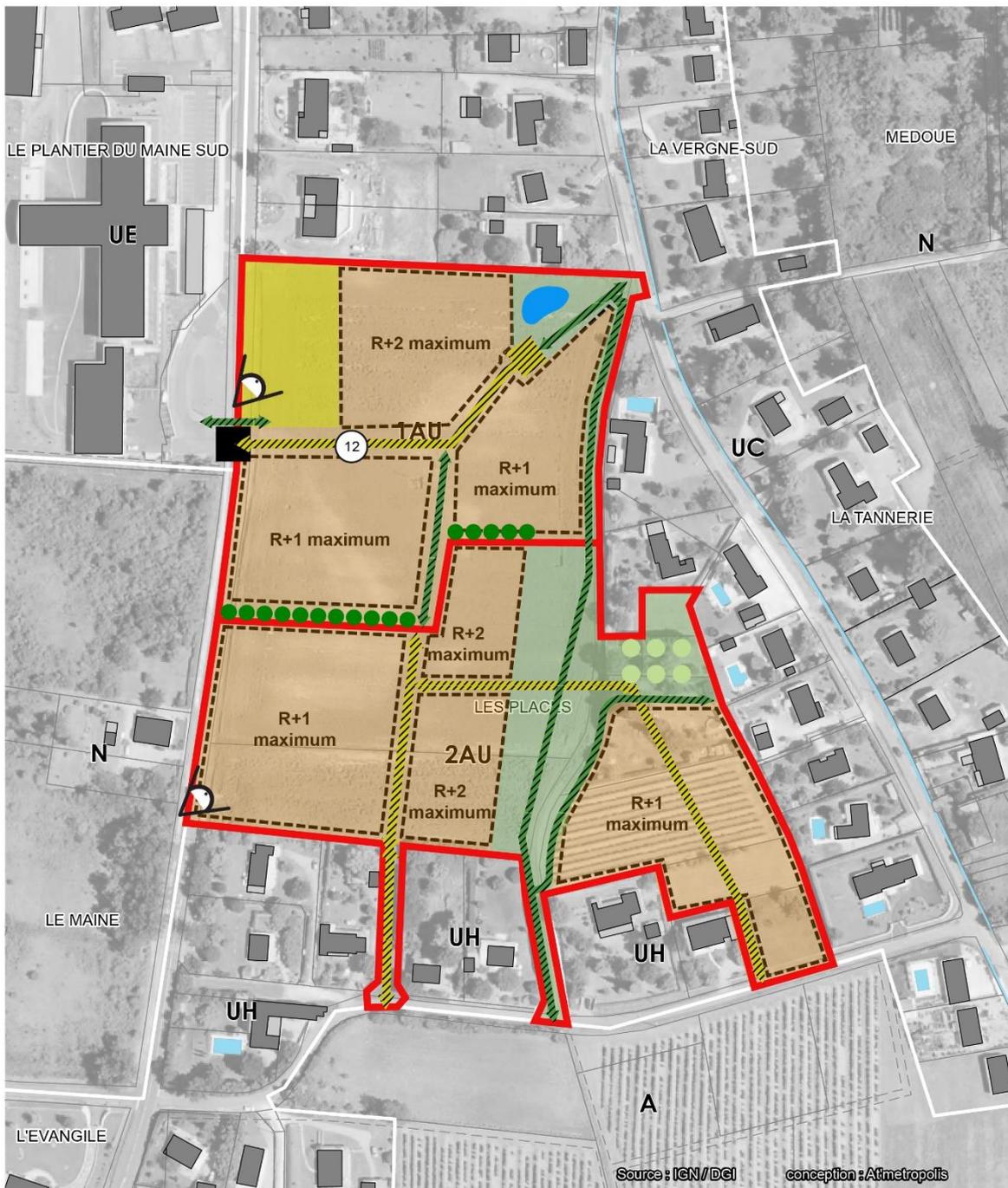
A. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU SITE

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. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Légende

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

VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES

- Mixte
- Equipement
- Habitat
- Commerce

PRINCIPE DE DESERTES DU SECTEUR

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

ORIENTATIONS URBAINES

- R+1 à R+2 Hauteur modulée maximale

PRINCIPE DE PLANTATION

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

VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES

- Espace vert public ou privé ouvert à améliorer
- emprise publique avec places de stationnement et/ou équipement public

PRINCIPE DE TRANSPARENCE VISUELLE

- à conserver ponctuellement

Source : ICN/DCI conception : Atmetropolis

0 25 50 Mètres

C. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- 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 10 000 m².
- L'ouverture de l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une ou plusieurs autorisations d'urbanisme. L'ensemble de ces autorisations doit garantir la réalisation minimum :
 - D'une emprise publique sous forme du parc de stationnement ;
 - D'une ou plusieurs constructions à vocation d'équipement public ou privé à usage collectif ;
 - De 20 logements.
 - Éventuellement de la réalisation de petits locaux commerciaux ou de bureaux
- 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. Cette voie sera aménagée sur une emprise publique minimale de 12 mètres permettant la circulation en double sens, 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.
- Selon le BRGM, le site est partiellement situé dans une zone d'aléa lié aux remontées de nappes souterraines (zone potentiellement sujette aux inondations de caves). Une étude permettant d'apprécier le niveau de sensibilité du site, et de définir le cas échéant des mesures constructives adaptées, est recommandé.
- Les emprises aux abords du fossé situé sur la frange Est du site de Places devront conserver un aspect naturel très faiblement aménagé pour :
 - Maintenir un minimum de 5 mètres non imperméabilisés depuis les hauts de berges du fossé.
 - 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'ÉQUIPEMENTS

- La zone 1AU sera ouvrable à l'urbanisation sous réserve d'apporter les garanties nécessaires attestant du raccordement du secteur des Places à un système d'assainissement collectif relié à un équipement en capacité de traitement des eaux usées au moment de sa livraison.
- 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.