

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

Commune de LA BREDE

Révision du PLU prescrite par D.C.M. du 4 juin 2014
Projet de PLU arrêté par D.C.M. du 13 juin 2018
PLU approuvé par D.C.M. du 8 octobre 2019
Vu pour être annexé à la délibération du 8 octobre 2019

PLAN LOCAL d'URBANISME

2.0 PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

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



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



Introduction - Cadre législatif

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit, conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD s'applique sur la totalité du territoire communal et veille à respecter les principes énoncés à l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° 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 du patrimoine bâti remarquables ;
- 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.

1° Orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

1.1 Politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme

■ **Renforcer le développement autour du pôle urbain du bourg**

- Pôle urbain du bourg à conforter, notamment par l'urbanisation le long de l'avenue de l'Esprit des Lois et de l'avenue du château ainsi que par la requalification de la place des pompiers.
- Poursuivre la couture urbaine et boucher les « dents creuses ».

■ **Contenir un développement urbain maîtrisé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine définie au SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise**

- Maintenir le cadre de vie des brédois par un encadrement réglementaire des formes urbaines tenant compte de leur éloignement du centre-ville et de la desserte en réseaux.
- Contenir dans l'enveloppe urbaine du SCOT les secteurs ouverts à l'urbanisation à vocation d'habitat.
- Encadrer l'évolution des secteurs de constructions isolées du SCOT ainsi que les secteurs éloignés du Bourg par des règlements adaptés et restrictifs.
- Gestion de l'existant dans les zones agricoles, naturelles et forestières.
- Requalifier le secteur de Souriguy.

■ **Développer les zones à fort potentiel économique**

- Aménager un secteur de projet en entrée de ville : zone commerciale à restructurer et à conforter avenue Charles de Gaulle.
- Etendre la zone d'activité de l'Arnahurt dans le prolongement de la zone d'activité des Grands Pins d'Ayguemorte-les-Graves.
- Identifier un site potentiel de production d'énergie renouvelable sur le site d'une ancienne carrière (parc photovoltaïque) inscrit dans un zonage particulier et un règlement adapté.

■ **Adapter les équipements au développement urbain**

- Adapter les équipements publics et les réseaux publics au développement urbain et démographique prévus au PLU.
- Favoriser la mutualisation des équipements sportifs au niveau du plateau sportif de la Sauque.
- Marquer les entrées de ville par des aménagements sécurisant les carrefours et par des cheminements doux les reliant au centre bourg.
- Prévoir une réserve foncière pour l'extension du cimetière.
- Prévoir une réserve foncière pour le développement des équipements publics autour du Parc de l'Espérance et de l'ancienne gare.

▪ Protéger le patrimoine brédois

- Prendre en compte le périmètre de protection des deux monuments historiques, le domaine du château de La Brède et l'église Saint Jean d'Etampes, avec mise en place d'un périmètre délimité des abords (PDA) pour l'église à la demande du Préfet et l'Architecte des Bâtiments de France.
- Le cœur des anciens hameaux historiques fait l'objet d'une délimitation précise dans laquelle il convient de préserver leur identité patrimoniale par une exigence architecturale particulière. Ils sont protégés dans leur totalité et identifiés en éléments du patrimoine et de paysage à protéger (EPP).
- Identifier en éléments du patrimoine à protéger (EPP) : les hameaux anciens ainsi que le patrimoine architectural et hydraulique.

1.2 Politiques de paysage et de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

▪ Le paysage et l'environnement

- Assurer et garantir une liaison écologique entre les différents espaces naturels et agricoles. 3 trames vertes et une trame bleue (*réseau hydrographique du Saucats et de son affluent, le Brousteyrot*) ont été identifiées afin de constituer des continuités écologiques et paysagères à l'échelle communale et intercommunale.
- Participer à la protection des espaces naturels majeurs dont la réserve naturelle géologique, le site Natura 2000 (*réseau hydrographique du Saucats et du Brousteyrot*) et les terroirs viticoles.
- Préserver la rive droite du Saucats, au Sud du bourg, dont la qualité paysagère est à préserver.
- Préserver les "panoramas et les points de vue" identifiés par notamment des zonages de préservation (agricoles ou naturels).

▪ Les terroirs agricoles

- Définir les terroirs viticoles classés en espaces naturels majeurs au SCOT comme espaces minimaux de préservation de l'activité viticole. Ils sont repris dans la zone agricole A.
- Encadrer les nouveaux projets de constructions et assurer la diversification de l'activité agricole, par l'identification des constructions agricoles pouvant changer de destination, notamment pour favoriser les projets à vocation touristique en lien avec l'activité agricole.
- Les constructions destinées à l'habitation, dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité agricole, pourront être autorisées en zone agricole (A) alors que les constructions destinées à l'habitation non agricole ne pourront être qu'étendues de façon limitée en zone agricole.
- Afin de réduire les conflits d'usage et limiter les nuisances liées à l'exploitation agricole, imposer un espace de transition non-aedificandi par un aménagement paysager avec haie de bourrage, d'une épaisseur minimale de 10 m pour toute zone d'urbanisation future en lisière avec des espaces agricoles, naturels ou forestiers.

▪ Les réseaux et les risques

- Intégrer un schéma directeur des eaux pluviales pour mieux appréhender les problèmes hydrauliques sur le territoire communal et intégrer dans le règlement des prescriptions relatives

à la récupération des eaux pluviales des surfaces imperméabilisées de chaque projet d'aménagement ou de construction.

- Réduire la vulnérabilité des personnes et des biens à l'égard du risque inondation en préservant les champs d'expansion des crues le long du Saucats.
- Prendre en compte les aléas retrait et gonflement des argiles dans la partie réglementaire du PLU.
- Réviser le schéma d'assainissement Eaux Usées en collaboration avec le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable et d'Assainissement (SIAEPA) de la région de La Brède et le prendre en compte dans le zonage du PLU.
- Préserver les zones humides et les ripisylves qui accompagnent les ruisseaux du Saucats, du Brousteyrot, la Rouille d'Avignon et la Rouille de Mons.
- Respecter les espaces de respiration non urbanisés le long de la RD108 (Avenue du Château) vers Saucats, identifiés au SCOT. Ces espaces forment une coupure de l'urbanisation et une continuité naturelle et paysagère préservée de part et d'autre de l'infrastructure routière.

2° Orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs

2.1 L'habitat

■ Un objectif de développement à 10 ans (2018-2028) aux alentours d'un peu plus de 5 100 habitants soit environ 46 logements à construire par an.

Le SCOT contient le développement des bassins de vie périphériques où s'inscrit la commune de La Brède en tant que centralité relais locale.

La commune de La Brède a pour objectif de garder la maîtrise de l'accroissement de la population.

Les projections démographiques, avec un taux de croissance annuel de 1,6 %, correspondent aux objectifs fixés au sein de la Communauté de Communes de Montesquieu en corrélation avec les objectifs du SCOT.

■ Maîtriser la consommation de l'espace

- Renforcement du développement urbain autour du centre-bourg afin de limiter la dispersion urbaine et rationaliser la consommation d'espace.
- Contenir un développement urbain maîtrisé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine définie au SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise.
- Poursuivre la couture urbaine et boucher les « dents creuses ».
- Maintenir le cadre de vie des brédois par un encadrement réglementaire des formes urbaines tenant compte de leur éloignement du centre-ville et de la desserte en réseaux.

- Contenir dans l'enveloppe urbaine du SCOT les secteurs ouverts à l'urbanisation à vocation d'habitat, et notamment les secteurs de plus d'un hectare situés :

- ♦ à Monplaisir, en continuité du tissu urbanisé existant sur un terrain desservi par tous les réseaux en capacité suffisante et sans potentialité agricole ;
- ♦ à La Perrucade, en continuité du tissu urbanisé existant sur un terrain desservi par tous les réseaux en capacité suffisante et sans potentialité agricole ;
- ♦ au Besseau, secteur en dent creuse en intervalle du tissu urbanisé existant, dans un environnement paysager de qualité à préserver ;
- ♦ à Feytaud, secteur dans le prolongement du tissu urbanisé existant, dans un environnement paysager de qualité à préserver.

- Les secteurs de constructions isolées du SCOT ont été repris et adaptés dans le PLU. Correspondant aux secteurs du Reys, de Marsalette, de Moras et de Ninon, ils n'ont pas vocation à se densifier et seront inscrits dans des zonages aux règlements adaptés et restrictifs. D'autres secteurs éloignés du Bourg pourront être classés de la même façon.

■ Diversifier l'habitat :

- En imposant la mixité sociale dans les opérations à vocation d'habitat dans certaines zones urbaines et à urbaniser afin de diversifier l'offre en habitat.

2.2 Les transports et les déplacements

■ Améliorer la desserte routière

- Gérer l'impact des flux automobiles entre l'A 62 et les communes du Sud, se reportant sur le territoire de La Brède au niveau de la RD 108 - Avenue Charles de Gaulle et surtout sur les autres routes départementales (RD 109 - Avenue du Reys, RD109^{E1} - Avenue de la Sauque et RD 220 - Avenue du Peyret), et transitant par les voies inter-quartiers comme l'Avenue de Bellevue et le Chemin du Stade.

- Créer une voie de franchissement du Saucats afin de désengorger le centre-bourg vers lequel convergent actuellement les flux de la RD 108 et des quartiers pavillonnaires des coteaux.

- Réfléchir à une possibilité de liaison supplémentaire au niveau de la ZA de Coudougney.

■ Sécuriser les principaux carrefours

Améliorer les conditions de sécurité routière (*ralentissement de la vitesse, visibilité*) à travers l'aménagement des carrefours les plus fréquentés et présentant des dysfonctionnements :

- Intersection entre la RD109^{E7}, le chemin du Stade (VC201) et l'avenue de la Sauque (RD109^{E1})

- L'avenue du Château (RD108), au niveau de l'entrée du Château de La Brède

- Intersection entre l'avenue de Bellevue (VC9), le chemin Haut Reynaut (VC112) et l'avenue du Reys (RD109), au lieu-dit « Roman »

- Intersection entre l'avenue du Reys (RD109) et l'avenue de la Sauque (RD109^{E1}), au lieu-dit « Picaut »

- Intersection entre l'avenue de la Sauque (RD109^{E1}) et le chemin Haut Reynaut (VC112)

- Intersection entre l'avenue de Bellevue (VC9), le chemin d'Eyquem (VC7) et le chemin de la Chicane (VC109), au lieu-dit « Eyquem »

- Intersection entre l'avenue du Peyret (RD220) et l'avenue Georges Hébert (VC3)
- Intersection entre l'avenue de l'Esprit des Lois (RD109) et l'avenue Edouard Capdeville (VC12), au lieu-dit « Barradey »
- Intersection entre le chemin Feytaud (VC106), l'avenue Charles Cante (VC11) et l'avenue des Cassignols (VC203),
- Intersection entre le chemin de Prévost (VC20) et l'avenue du Peyret (RD220)

■ Développer l'offre de transports vers des modes alternatifs à la voiture

- Inscrire La Brède dans le processus de métropolisation de l'aire urbaine bordelaise afin que la commune puisse bénéficier d'une meilleure desserte en transports collectifs.
- Favoriser le covoiturage en prévoyant la création d'une aire au niveau de l'ancienne gare de La Brède afin de mutualiser l'offre de stationnement et s'inscrire dans un réseau de modes de déplacements alternatifs et complémentaires.
- Développer le partenariat avec le Département de la Gironde en matière de transport collectif.
- Pérenniser le transport scolaire avec la Communauté de Communes de Montesquieu (collège) et la région (lycées), développer l'aménagement des abris-bus, favoriser l'accessibilité des abris-bus, ...

■ Permettre des liaisons alternatives aux déplacements automobiles

- Développer le maillage des cheminements doux piétons-cyclistes, des cheminements alternatifs pour permettre aux brédois d'accéder à tous les points du centre utile de la commune : le centre-bourg, les établissements scolaires, le stade, les commerces et services, le château de La Brède, ...
- Relier les différents quartiers sud et ouest au centre-bourg (Picaut-Roman, Armingas), et les relier à la piste départementale Hostens-La Brède
- Remettre en fonctionnement la boucle de circuit de randonnées dite "boucle de La Brède".

2.3 Les réseaux d'énergie

La création d'un réseau d'énergie dépend principalement de contraintes de faisabilité technico-économiques déterminées autant par la conception du réseau que par les choix d'aménagement urbain et de stratégies d'urbanisation : densité du bâti, mixité des usages, qualité thermique des bâtiments existants ou à créer, usage des bâtiments.

Afin de permettre la viabilité économique d'un réseau de distribution d'énergie, et notamment de chaleur, produite de façon centralisée, il est nécessaire que la densité thermique (*nombre de bâtiments raccordés par kilomètre de conduite posée*) soit aussi élevée que possible.

Compte tenu de l'éloignement des équipements publics et collectifs et de la densité urbaine sur le territoire de La Brède, la mise en place d'un réseau d'énergie collectif ne semble pas cohérente.

2.4 Le développement des communications numériques

Le développement des communications numériques n'est pas de la compétence communale.

La commune est déjà bien desservie en Haut-Débit - ADSL.

Sur La Brède, 97 % des lignes ont un débit satisfaisant disposant d'une offre Tripleplay (*supérieure à 8 Mbits*) permettant de capter la télévision via internet.

Seules 13 lignes (1 %) situées dans des secteurs trop éloignés (*zone grise – inférieur à 2 Mbits*) ont un débit faible nécessitant une installation par satellite pour internet.

Gironde Numérique, structure publique qui fédère le Département de la Gironde et 36 Communautés de communes ainsi que le Conseil Régional d'Aquitaine et Bordeaux Métropole, est en train de développer le réseau Très-Haut-Débit en Gironde.

Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) de 2012 est réalisé. Il a permis aux zones économiques, aux établissements scolaires et aux services publics d'être desservis en Très Haut Débit (fibre optique).

Le SDTAN, voté en décembre 2015, pour la tranche de 5 ans 2017-2022 prévoit la fibre optique Très-Haut-Débit pour les habitations situées dans les secteurs les plus denses de la commune de La Brède.

2.5 L'équipement commercial

▪ Pôle commercial de proximité au SCOT

La commune de La Brède est une centralité relais locale au SCOT. Elle joue un rôle essentiel dans la structuration de son bassin de vie.

En termes de maillage commercial, elle est répertoriée au SCOT comme centralité périphérique principale.

L'objectif pour le pôle commercial de proximité de La Brède est de pérenniser et de renforcer la fonction de proximité du commerce.

▪ Restructurer et renforcer le développement commercial en entrée de ville

- Restructurer la zone commerciale du Coudougney pour lui apporter une meilleure qualité architecturale et paysagère et accroître son attractivité.

- Améliorer l'insertion de ce pôle commercial dans le centre élargi de la commune.

- Conforter cette zone par l'implantation de nouvelles activités commerciales pour répondre aux besoins des habitants en termes de commerces et de services de proximité.

- Créer si possible une liaison douce paysagère le long du Saucats.

2.6 Le développement économique

■ Requalifier l'ancien site de « Simflex » :

Créer un secteur de projet sur l'ancien site industriel de « Simflex », situé sur la rive droite du Saucats, avenue Charles de Gaulle, et sur la rive gauche du Saucats, allée des Lettres Persanes avec pour objectifs :

- Clarifier le développement économique de la « ZI du Coudougney » sur la rive droite du Saucats, avenue Charles de Gaulle.
- Favoriser le renouvellement urbain à vocation commerciale, artisanale, de service et de mixité fonctionnelle avec de l'habitat sur les espaces périphériques de la zone commerciale situés avenue Charles de Gaulle, en continuité de la ZAC de Filleau et sur l'ancien site industriel Simflex.
- Réduire l'activité économique au profit de l'habitation sur la rive gauche du Saucats à Sourigüey, allée des Lettres Persanes, tant pour des raisons de mauvaise desserte routière que pour des raisons d'incompatibilité avec le voisinage résidentiel, agricole et naturel.
- Réfléchir à une connexion entre les deux rives du Saucats dans ce secteur.
- Préserver la trame bleue du Saucats sur ce secteur.

■ Créer une offre foncière nouvelle, en site dédié à proximité de l'échangeur autoroutier :

- Etendre la ZA de l'Arnahurt au sud dans le prolongement de la ZA des Grands Pins d'Ayguemorte-les-Graves, pôle économique local d'équilibre du SCOT.

■ Pérenniser les activités agricoles

- Protéger les espaces agricoles, et notamment les terroirs viticoles du SCOT afin de ne pas compromettre la pérennité de cette activité.
- Afin de tenir compte de la nécessaire diversification des sources de revenus des agriculteurs, les hébergements de type gîtes, chambres et tables d'hôtes, et le cas échéant des espaces pour le commerce des produits de la ferme, complémentaires d'une exploitation, peuvent être créés dans une construction existante, selon les dispositions règlementaires du PLU.

2.7 Les loisirs

- Créer dans le pôle urbain du bourg un aménagement vert permettant la pratique de sports de plein air et un espace de promenade avec des liaisons douces entre le bourg et les établissements scolaires.
- Maintenir et conforter le Parc de l'Espérance en lieu intergénérationnel récréatif et de loisirs.
- Réfléchir à la requalification de l'ancienne gare en cohérence avec la vocation récréative du Parc de l'Espérance.
- Développer et conforter le plateau sportif de La Sauque avec une mutualisation des équipements offerts aux clubs sportifs.
- Poursuivre le maillage des cheminements doux à travers la commune et les mettre en connexion avec la piste cyclable départementale Hostens-La Brède.
- Remettre en fonctionnement la boucle de circuit de randonnées dite "boucle de La Brède".

3° objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Évolution des surfaces

	Surface en hectares*	%
Espace maintenu en zone urbaine ou à urbaniser (U / AU)	≈ 367 ha	16 %
Espace maintenu en zone agricole ou naturelle (A / N)	≈ 1 733 ha	74 %
Passage de zone U / AU en zone A / N (dont 190,20 ha de la zone 2AUt soit plus de 8 %)	≈ 204 ha	9 %
Passage de zone A / N en zone U / AU (dont 12 ha à vocation habitat et 4 ha à vocation économique)	≈ 23 ha	1 %

Superficie totale du territoire communal	2 327 ha	100,00 %
---	-----------------	-----------------

* surfaces approximatives arrondies, données à titre indicatif

Modération de la consommation d'espace :

Le diagnostic a montré la réalisation d'un nombre important de constructions à vocation d'habitation entre 2004 et 2012 (423 constructions dans les zones urbaines et à urbaniser), une grande consommation d'espace (36,23 hectares) pour une surface moyenne de terrain de 856 m² par construction.

L'objectif est de réduire cette surface moyenne constructible.

Dans les zones urbaines et à urbaniser, près de 40 hectares d'espace à vocation d'habitat disponibles sont comptabilisés.

L'objectif théorique, découlant de la croissance démographique attendue à 1,6 % (env. 5100 habitants en 2028) et du point mort, (estimé à 150 logements, conséquence du desserrement des ménages), serait d'environ 462 logements supplémentaires. La surface moyenne d'un terrain à bâtir serait alors d'environ 727 m²/logement.

Dans le cadre de la révision du PLU, la capacité résiduelle réelle a été étudiée par secteur et serait de 460 logements environ (430 en nouvelles constructions et 30 dans le bâti existant) soit une densité moyenne d'environ 698 m² par logement (surface moyenne de terrain à bâtir par zone).

Lutte contre l'étalement urbain :

- ◆ 90 % du territoire communal est maintenu soit dans les zones U ou AU (16 %) soit dans les zones A ou N (74 %) du PLU.
- ◆ 9 % du territoire, classé en zone U ou AU au PLU 2004, passe en zone A ou N. Le projet de révision du PLU restitue la totalité de la zone 2AUt aux zones agricoles et naturelles soit environ 190 ha ainsi qu'environ 14,50 ha des zones urbaines aux zones agricoles et naturelles.
- ◆ Seul 1 % du territoire est concerné par l'étalement urbain et passe des zones A ou N en zones U ou AU. Sur ces 23 ha, 12 ha sont à vocation d'habitat, 7 ha sont à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif (UE) et 4 ha sont à vocation de développement économique. Ces extensions limitées sont prévues dans l'enveloppe urbaine du SCOT.