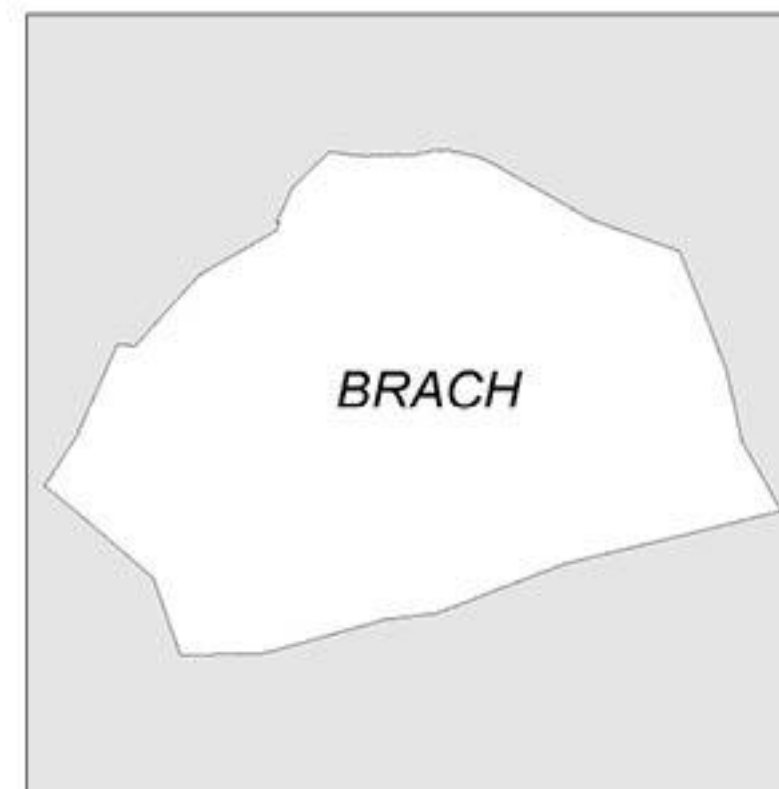




COMMUNE DE BRACH

PLAN LOCAL D'URBANISME

2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



PROJET DE P.L.U. ARRETE
par délibération du Conseil Municipal
Le **19 JUILLET 2016**

PROJET DE P.L.U.
soumis à ENQUETE PUBLIQUE
du **7/11/2016** au **7/12/2016**

P.L.U. APPROUVE
par délibération du Conseil Municipal
le **22 DECEMBRE 2016**

Architectes D.P.L.G.

Urbanistes D.E.S.S.

Paysagistes D.P.L.G.

38, quai de Bacalan
33300 BORDEAUX

Tél : 05 56 29 10 70

Email :
contact@agencemetaphore.fr



Affaire n°14-11e

SOMMAIRE

- I. LA NOTION DE PROJET D’AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES 4
 - I.1. OBJET DU PADD4
 - I.2. LE CONTENU DU PADD4
 - I.3. LA PORTEE DU PADD.....4
- II. RAPPEL DU CONTEXTE 5
- III. EVALUATION DES BESOINS EN MATIERE DE POPULATION ET DE LOGEMENTS 6
 - III.1. DEFINITION DES PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES6
 - III.2. ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS.....6
 - III.3. BESOINS FONCIERS6
- IV. ORIENTATIONS GENERALES D’URBANISME ET D’AMENAGEMENT 7
 - IV.1. LES PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT URBAIN.....7
 - IV.2. LES PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT ET DE RENOUVELLEMENT URBAINS8
 - IV.3. LES PRINCIPES DE PROTECTION DE L’ENVIRONNEMENT, DE PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DE MISE EN VALEUR PAYSAGERE11
- V. SCHEMA D’ORGANISATION DU TERRITOIRE 12
- VI. SCHEMA D’ORGANISATION DU CENTRE-BOURG..... 12

I. LA NOTION DE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

I.1. OBJET DU PADD

Les modifications du Code de l'Urbanisme issues notamment des lois du 13 décembre 2000 (dite loi Solidarité et Renouvellement Urbains-SRU), du 2 juillet 2003 (dite loi Urbanisme et Habitat), du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite « Grenelle 2 »), du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (dite « loi ALUR »), et de leurs décrets d'applications, introduisent dans les nouveaux documents d'urbanisme communaux appelés Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), un outil fédérateur pour l'élaboration du projet communal : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Ainsi, à travers l'élaboration de son PLU, la commune de Brach doit mener une réflexion globale sur l'avenir de son territoire, en vue de définir des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme intégrant des principes de développement durable.

Sur les secteurs à enjeux, des orientations d'aménagement et de programmation plus précises seront par ailleurs définies de manière à assurer des principes d'aménagement cohérents.

Ce PADD constitue également un document d'information pour tout citoyen quant au développement de sa cité.

I.2. LE CONTENU DU PADD

Suite à la Loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové dite loi ALUR du 24 mars 2014, l'article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme stipule que :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit 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. »

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

L'Article R.123-3 du Code de l'Urbanisme précise également que :

« Le projet d'aménagement et de développement durables comprend l'ensemble des éléments mentionnés à l'article L. 123-1-3.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, le projet d'aménagement et de développement durables énonce, en outre, les principes et objectifs mentionnés aux a à c et f de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale qui est autorité organisatrice des transports urbains, le projet d'aménagement et de développement durables détermine, en outre, les principes mentionnés à l'article L. 1214-1 du code des transports. »

I.3. LA PORTEE DU PADD

Le PADD est un document obligatoire du PLU mais il n'est pas opposable aux tiers. Il a désormais pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir au travers des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune. Il a un caractère informatif renforcé ainsi qu'il a été précisé par son exposé dans un document distinct du rapport de présentation.

Il constitue cependant le document de référence de l'ensemble du PLU. L'ensemble des autres documents doit être cohérent avec lui. Les règles d'urbanisme qui seront adoptées dans les parties opposables du document ne doivent pas forcément répondre de manière systématique aux orientations générales, mais ne doivent pas faire obstacle à sa mise en œuvre.

Lorsque la commune souhaitera modifier le document, l'évaluation des modifications à apporter permettra de définir la procédure à engager :

- si les modifications ne portent pas atteinte aux orientations générales du PADD, une procédure de modification suffit,
- si les modifications souhaitées remettent en cause les orientations générales, il convient d'engager une procédure de révision.

II. RAPPEL DU CONTEXTE

Brach bénéficie d'une situation géographique avantageuse au centre du triangle médocain constitué par l'agglomération bordelaise (au Sud-Est), Soulac-sur-Mer (au Nord) et le Bassin d'Arcachon (au Sud-Ouest).

En effet, sa position géographique à proximité de l'agglomération bordelaise, sa bonne desserte routière ainsi que son identité « villageoise » font de Brach une des communes les plus attractives du médoc forestier. Au recensement réalisé par l'INSEE en 2012, la population légale de Brach s'élevait à 582 habitants. La population réelle en tenant compte des derniers permis de construire accordés et des projets d'opérations d'aménagement en cours de réalisation peut, quant à elle, être estimée à 700 habitants.

Cette attractivité résidentielle s'est traduite par un mode de développement urbain qui s'est réalisé essentiellement sous la forme de lotissements à caractère pavillonnaire, engendrant, de ce fait, une extension progressive de l'enveloppe urbaine.

Le développement durable de la commune implique dès aujourd'hui la recherche d'une croissance démographique et urbaine maîtrisée afin de respecter notamment les objectifs du Grenelle II de l'environnement.

Cette croissance nécessite, et c'est l'objet du présent PADD, de prendre en compte et d'adapter la capacité des équipements (scolaires, sociaux, culturels, loisirs, ...) et des infrastructures (réseaux, voirie, station d'épuration...).

Par ailleurs, la commune de Brach souhaite définir une urbanisation respectueuse de l'environnement et de l'activité forestière afin de préserver son identité rurale, garante d'un cadre de vie de qualité pour ses habitants.

Dès lors, afin d'assurer les conditions d'un développement et d'une gestion durable de son territoire, la commune de Brach a défini cinq grandes orientations :

- **Maîtriser et harmoniser le développement de l'urbanisation**
- **Améliorer le cadre de vie dans une optique de développement durable et favoriser la mixité urbaine et sociale du centre-bourg**
- **Préserver la vocation forestière de la commune**
- **Pérenniser les activités agricoles présentes sur la commune**
- **Permettre l'accueil d'activités économiques sur la commune et favoriser la dynamisation du centre-bourg**

III. EVALUATION DES BESOINS EN MATIERE DE POPULATION ET DE LOGEMENTS

III.1. EVALUATION DES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

Trois hypothèses d'évolution démographique peuvent être envisagées pour les 10 prochaines années. Ces hypothèses correspondent **aux besoins cumulés** de la Carte Communale approuvée en 2015 et du présent PLU.

- Une hypothèse basse de **+2 %/an** correspondant à un scenario de maîtrise de la croissance démographique au regard de celle qui a pu être observée depuis 1990. Cette hypothèse est fondée sur l'équilibre entre un solde naturel de 1%/an et un solde migratoire de 1%/an.
- Une hypothèse médiane de **+2,5 %/an** correspondant aux tendances observées à l'échelle de la commune entre 1990 et 1999. Cette hypothèse est fondée sur un solde naturel de 1%/an et un solde migratoire de 1,5%/an.
- Une hypothèse haute de **+3,6 %/an** correspondant à la limite de croissance démographique à ne pas dépasser pour la commune afin de ne pas compromettre les équilibres territoriaux (niveau d'équipements de la commune, pression sur les espaces agricoles et naturels...). Cette hypothèse est fondée sur un solde naturel de 1%/an et un solde migratoire de 2,6%/an.

évolutions démographiques 2015-2025

	Hypothèse basse (+2%/an)	Hypothèse moyenne (+2,5%/an)	Hypothèse haute (+3,6%/an)
croissance de population sur 10 ans	+ 153 habitants	+ 196 habitants	+ 300 habitants
croissance de population annuelle	+ 15 habitants/an	+ 20 habitants/an	+ 30 habitants/an
Population 2025	853 habitants	896 habitants	1 000 habitants

Ces 3 hypothèses permettent d'obtenir des projections démographiques contrastées avec au terme des 10 prochaines années une prévision susceptible de varier entre **153 habitants et 300 habitants** supplémentaires.

III.2. ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

Les besoins en logements sont évalués en fonction des hypothèses démographiques définies précédemment. En effet, les hypothèses de croissance démographique définies ci-contre sont rapportées à une occupation moyenne des ménages de **2,7 personnes par foyer** correspondant à la moyenne observée ces dernières années.

	Hypothèse basse	Hypothèse moyenne	Hypothèse haute
croissance sur 10 ans	57 logements	73 logements	111 logements
croissance annuelle	6 logements/an	7 logements/an	11 logements/an

Globalement, les trois hypothèses formulées encadrent le rythme de construction observé ces dernières années. Ces estimations varient entre **57 et 111 logements**.

III.3. BESOINS FONCIERS A MOBILISER DANS LE PLU SELON LES HYPOTHESES

Comme cela a été expliqué précédemment, les hypothèses démographiques et les besoins de logements pour les dix prochaines années correspondent aux besoins cumulés de la Carte Communale approuvée en 2015 et du présent PLU.

Or, la Carte Communale doit permettre la réalisation d'un lotissement communal de 10 lots.

Dès lors, l'estimation des besoins en logements pour le PLU sont ramenés à 47, 63 et 101 logements selon les hypothèses envisagées.

Les besoins fonciers évalués ci-dessous ne tiennent pas compte des espaces nécessaires à la réalisation des voiries et des espaces verts collectifs qui peuvent être estimés à 20% de l'emprise totale des opérations d'aménagement.

Besoins en logements	Besoins en ha selon les scenarios		
	scenario 8,7 logts/ha (1 150m²)	scenario 10 logts/ha (1 000m²)	scenario 11 logts/ha (900m²)
47	5,4	4,7	4,3
63	7,2	6,3	5,7
101	11,6	10,1	9,2

IV. ORIENTATIONS GENERALES D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

Faisant suite au diagnostic et aux premières réflexions stratégiques qui ont été dégagées, le P.A.D.D. (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) présente les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, et se décline en 3 grands volets : les principes de fonctionnement urbain, les principes de développement – renouvellement urbains et les principes de protection de l'environnement et de mise en valeur paysagère.

Afin d'améliorer la lisibilité de ce document, une traduction graphique de ces orientations générales d'aménagement et d'urbanisme est proposée d'une part à l'échelle du territoire communal (schéma d'organisation du territoire présenté page 11) et d'autre part à l'échelle du centre-bourg (schéma d'organisation du centre-bourg présenté page 12).

IV.1. LES PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT URBAIN

Les principes de fonctionnement urbain doivent permettre d'assurer de bonnes conditions d'accessibilité (qualité des entrées du bourg, notions de repères, de sécurité, de lisibilité des parcours, de bouclages des déplacements, ...) et favoriser les pratiques de proximité urbaine (pratique de modes de déplacements doux piétons et/ou cyclables, valorisation des espaces publics de manière à constituer des lieux polyvalents de rencontre et de convivialité pour différents usages, ...).

➤ Respecter la hiérarchie du réseau de voirie

Afin de favoriser un mode de développement urbain cohérent, il conviendra de bien respecter la hiérarchie du réseau de voirie.

Le développement urbain de la commune devra ainsi s'appuyer sur un réseau de voiries hiérarchisé et structuré afin d'assurer de bonnes conditions de sécurité routière et de lisibilité des déplacements tant à l'échelle intercommunale, communale qu'à l'échelle du centre-bourg.

Ainsi, la distinction entre les voies de transit intercommunale, les voies de liaisons inter-quartiers et les voies de desserte à usage local devra être clairement définie et leurs fonctions respectées.

Par conséquent, il s'agira :

- de réserver les voies primaires structurantes (RD 207, RD 104, RD 104^{E4}) à une fonction d'échange à l'échelle intercommunale et non comme support direct à l'urbanisation ; A travers cette orientation, il s'agit de réduire les risques liés à l'importance du trafic automobile, de limiter les coûts des équipements publics dû à l'allongement des linéaires de réseaux et de prendre en compte les principes du Règlement Départemental de Voirie qui proscrit, en dehors des espaces agglomérés, tout nouvel accès individuel aux parcelles le long de ces voies.
- de respecter le rôle de liaisons inter-quartiers pour les voies secondaires et proscrire, de la même manière que pour les voies primaires, toute forme de développement linéaire le long de ces voies ; Cette orientation concerne notamment les chemins du Mayne (à l'Est du bourg) et du Plantoun (au Sud-Ouest du bourg).

- de privilégier les voies de bouclages aux impasses dans la réalisation des voies nouvelles des futures opérations d'aménagement. Ainsi, le maillage des voies nouvelles de desserte à usage local devra permettre de limiter, autant que possible, les accès directs de parcelles bâties sur des voies primaires ou secondaires.

D'une manière générale, il conviendra de connecter les voies les unes aux autres et d'offrir à chacune un caractère clairement identifiable (selon leur statut primaire, secondaire ou tertiaire) et des points de repère. Ces principes participent à la qualité et à l'identité des aménagements et constituent un facteur important d'économie de linéaire de réseaux.

➤ Privilégier un développement concentrique du bourg plutôt que linéaire

Afin de respecter la morphologie urbaine du bourg, de limiter les coûts en matière d'équipements publics (voirie et réseaux) et d'assurer de bonnes conditions de sécurité routière, il conviendra de privilégier le développement urbain en épaisseur plutôt que de manière linéaire le long des voies structurantes.

En effet, un mode d'urbanisation linéaire le long des voies primaires et/ou secondaires conduirait à brouiller la lecture des limites du bourg et fragiliser ainsi la notion même de centralité urbaine.

➤ Valoriser les espaces publics structurants

L'aménagement récent de la traversée du centre-bourg doit être l'occasion de poursuivre la valorisation des principaux espaces publics structurants. Ainsi, à moyen terme, il pourra être envisagé l'aménagement de la Place de l'église et créer un lien avec le nouveau pôle d'équipements publics qui serait réalisé sur la prairie située au carrefour entre la RD 207 et de la RD 104.

Cet aménagement de part et d'autre de la RD 207 permettrait de rompre avec la linéarité de la traversée du bourg et de renforcer les liaisons entre le Nord et le Sud du bourg.

A travers ces aménagements, il s'agira en effet de constituer un lieu de centralité permettant de renforcer la mixité urbaine du bourg.

➤ Développer le réseau de liaisons douces pour favoriser la pratique des modes de déplacements piétons et cyclables

La mise en œuvre d'un projet communal de développement durable nécessite de maintenir une enveloppe urbaine compacte pour limiter, autant que possible, les déplacements automobiles lors des trajets de courte distance.

A travers le développement des cheminements doux (piétons et/ou cyclables), il s'agit d'offrir aux habitants de la commune des conditions favorables à la pratique des modes de déplacements alternatifs à la voiture. Il s'agira ainsi de prévoir :

- d'une part la mise en œuvre de liaisons douces fonctionnelles, en intégrant un cheminement doux dans l'emprise des voies nouvelles à réaliser dans le cadre des secteurs de développement urbain,
- et d'autre part, la mise en œuvre de liaisons douces d'agrément déconnectées de la voirie et cheminant à travers les espaces naturels et forestiers.

➤ Développer une politique communautaire de mobilité durable

Afin de préserver la qualité de l'air et limiter les émissions de gaz à effet de serre, il s'agira de développer une politique de déplacement favorisant les mobilités durables. Il pourrait ainsi être développé à l'échelle communautaire, des services de covoiturage et de transport à la demande. Ces services permettraient d'assurer une offre complémentaire au réseau de transports en commun du Conseil Départemental de la Gironde (Trans Gironde).

➤ Renforcer le développement des communications numériques

Sur le territoire du SCOT « Médoc 2033 », la présence de plusieurs pôles d'activités économiques est l'occasion de mener une politique de développement des communications numériques (HD, THD, ...). Il s'agit de répondre aux demandes actuelles et d'anticiper les besoins futurs en matière de télé-services.

Dans le cadre de la politique intercommunale, la priorité doit être donnée dans les secteurs d'activités stratégiques du territoire. Il s'agira :

- de manière prioritaire, de cibler le raccordement au THD sur les zones d'activités existantes ou projetées à Lesparre-Gaillan (Belloc, Epsilon Composites), Pauillac (Trompeloup), Castelnau-Avensan (Pas du Soc 2), et enfin à Salaunes (Stelia Aerospace Composites) ;
- de manière progressive, de déployer la couverture en THD au sein de la Médulienne (Plateau landais et littoral) en installant prioritairement des Points de Mutualisation (PM) vers les communes où le marché privé des opérateurs numériques a des marges de progression.

IV.2. LES PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT ET DE RENOUVELLEMENT URBAINS

Le projet communal de Brach s'appuie sur des principes visant à trouver un équilibre entre développement urbain et protection des espaces agricoles, naturels et forestiers. Plusieurs orientations sont ainsi définies :

➤ Maîtriser la croissance démographique au regard de la capacité des équipements publics

Au regard des trois hypothèses de développement envisagées au chapitre III.1, le projet de territoire de Brach défini à travers le PLU conduira à retenir une croissance démographique maîtrisée correspondant à un taux de croissance annuel moyen de +2%/an.

Cette croissance démographique maîtrisée doit permettre à la commune de poursuivre son développement tout en respectant la capacité de ses équipements publics (école, station d'épuration, ...)

Cette évolution démographique sera régulée dans le temps, afin que les équipements (sanitaires, scolaires...) puissent être en mesure d'ajuster leur capacité de fonctionnement.

➤ Organiser l'accueil des nouveaux logements

Afin de limiter l'impact de l'urbanisation sur les espaces agricoles, naturels et forestiers, il est important de donner la priorité à la mobilisation du foncier résiduel (« dents creuses ») et foncier disponible situé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg) ;

Cette orientation s'inscrit dans une volonté claire de limiter la consommation de l'espace en valorisant au maximum le potentiel situé à l'intérieur du tissu urbain existant.

Toutefois, pour atteindre les objectifs démographiques d'environ 150 habitants supplémentaires d'ici 2025, il est nécessaire que la commune mobilise du foncier situé au-delà de l'enveloppe urbaine existante du fait des potentialités foncières insuffisantes dans le tissu urbain existant.

Ainsi, les nouveaux logements nécessaires à l'évolution de la population seront réalisés majoritairement par le biais d'extensions urbaines qui seront aménagées au fur et à mesure des besoins et sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

En effet, celles-ci favorisent un urbanisme de qualité et permettent :

- de phaser et de réguler les apports de populations nouvelles ;
- d'assurer une cohérence des opérations en matière de gestion des déplacements, de mixité tant urbaine que sociale, de qualité architecturale, de programmation des équipements ou encore des réseaux.

➤ Définir un objectif de modération de la consommation de l'espace agricole ou naturel et de limitation de l'étalement urbain

En effet, il s'agit de prendre en compte les évolutions réglementaires issues du Grenelle de l'Environnement qui conduisent à limiter l'artificialisation des milieux agricoles et naturels. Ainsi un maximum de 5,2 hectares (soit 0,18 % du territoire) pourra être consacré au développement urbain (4,3ha pour les terrains à bâtir + 20% dédiés à la voirie et aux espaces collectifs paysagers).

Ce ratio correspond à une densité nette moyenne de 11 logements/ha pour accueillir un maximum de 47 logements supplémentaires.

Au regard de la consommation foncière de ces dix dernières années (9,8 hectares consommés pour une densité moyenne de 8,7 logements/ha), cet objectif de modération de la consommation foncière conduira à réduire de plus de deux fois l'artificialisation des espaces agricoles, naturels et forestiers, ce qui témoigne de la volonté communale d'optimiser les espaces consacrés à l'urbanisation future.

➤ Assurer la mixité sociale et diversifier l'offre en logements

En vue de poursuivre l'objectif de mixité, la commune doit s'adapter aux évolutions sociales et aux besoins des nouveaux ménages. Elle doit pour cela s'engager en faveur d'une diversification de son parc d'habitat en proposant une multiplicité de produits de logements (accession libre, logements locatifs privés, logements locatifs aidés).

La diversification du parc doit donc s'opérer notamment en matière de taille (logements adaptés aux familles monoparentales, aux personnes âgées isolées, aux jeunes actifs...), de prix (logements adaptés aux ménages à revenus modérés notamment), de mode d'occupation (accession, primo accession, location, location à usage social), d'accessibilité (logements adaptés aux personnes à mobilité réduite, à proximité des principaux commerces et services...).

➤ Renforcer l'attractivité urbaine du bourg

La volonté communale de renforcer l'attractivité du centre-bourg, de pérenniser et de développer les commerces et services de proximité doit se traduire par une politique visant à privilégier un développement urbain compact et à proximité des équipements publics et des services.

L'objectif consiste, par conséquent, à redéfinir les limites de l'enveloppe urbaine et à réinvestir certains terrains situés aux franges de l'enveloppe urbaine existante, à l'intérieur d'un rayon de proximité urbaine où l'on puisse se déplacer à pied ou à vélo (de 250 à 500m).

Il s'agira ainsi de donner la priorité au développement urbain organisé :

- des terrains situés au Nord du lotissement communal en cours de réalisation
- du secteur situé entre le chemin de Pampo et la coulée verte à conserver le long de la craste de May d'Aussat.
- du secteur situé à l'entrée Est du bourg, entre les constructions implantées le long du chemin du Mayne et la route de Castelnau-de-Médoc
- du secteur situé au Sud du chemin de Picot
- secteur situé au Sud du chemin de Plantoun

Dans le cadre de l'urbanisation de ces secteurs, il conviendra de privilégier un développement urbain en épaisseur autour d'un schéma d'organisation cohérent et qui proposera un accompagnement paysager permettant d'intégrer de manière qualitative l'urbanisation future dans son contexte rural environnant.

L'aménagement de ces secteurs devra respecter les Orientations d'Aménagements et de Programmation définies de manière à favoriser un mode d'urbanisation cohérent et qualitatif.

➤ Maîtriser l'urbanisation sur le reste du territoire

La réussite d'une politique de confortement du bourg et de gestion économe de l'espace suppose de maîtriser le développement urbain sur le reste du territoire.

Ainsi, compte tenu du caractère diffus de l'urbanisation située en dehors du bourg, de l'absence d'assainissement collectif et du risque incendie de forêt qui menace les constructions situées en dehors du bourg, seule la réfection, l'adaptation et l'agrandissement limité du bâti existant sera autorisé.

Par ailleurs, sous réserve d'une maîtrise des impacts sur l'environnement et les activités agricoles ou sylvicoles environnantes, certaines constructions pourront bénéficier de possibilités de changement de destination.

➤ Limiter la dépendance économique de la commune par un développement économique endogène

- Permettre la création d'une zone artisanale d'environ 2,5ha à l'entrée Nord du bourg (route de Saint Laurent de Médoc). La croissance démographique observée ces dernières années rend nécessaire le développement d'une politique d'accueil pour les activités artisanales sur la commune.

En effet, la création d'une zone artisanale doit permettre :

- ✓ d'une part d'améliorer le nombre d'emplois offerts sur la commune et limiter ainsi la dépendance économique de la commune vers d'autres territoires.
- ✓ D'autre part de contribuer à la réduction des gaz à effet de serre (GES) liés aux déplacements domicile-travail. L'éloignement des zones d'activités économiques situées dans le bassin d'emplois de Brach nécessite de créer un site de proximité pour l'accueil des entreprises de la commune.

La création d'une zone artisanale communale s'inscrit par conséquent de manière complémentaire à la stratégie de développement économique communautaire et doit permettre d'offrir une réponse aux besoins locaux en terme d'accueil d'entreprises.

- Renforcer la mixité des fonctions urbaines dans le centre-bourg : habitat, équipements collectifs, commerces et services. L'augmentation projetée de la population communale implique une augmentation des besoins induits aussi bien au regard des équipements que des commerces et des services. La commune souhaite par conséquent :
 - ✓ Permettre l'accueil d'une activité commerciale de type moyenne surface sur les terrains situés au Sud-Est du carrefour entre la RD 104 et la RD 207. L'implantation d'une moyenne surface commerciale le long d'un axe structurant en direction des stations balnéaires de Carcans et Hourtin (11 000 véhicules/jour sur l'axe RD 104 - RD 207) permettra à la commune de développer une offre commerciale complémentaire aux commerces et services de proximité.
 - ✓ encourager le développement et l'installation de commerces de proximité et de services dans le centre bourg, afin de mêler davantage le tissu économique et commercial dans le tissu résidentiel existant et futur.
 - ✓ offrir des capacités d'évolution, d'adaptation et d'implantations nouvelles pour des équipements publics et privés.

➤ Créer un pôle d'équipements collectifs en cœur de bourg

Le renforcement de l'attractivité urbaine du centre-bourg s'accompagnera de la création d'un nouveau pôle d'équipements collectifs d'environ 2ha au cœur du bourg.

La création d'un pôle d'équipement est donc envisagée sur la prairie située au carrefour entre la RD 207 et de la RD 104. Ce nouveau pôle d'équipements devra permettre :

- d'une part de valoriser les boisements existants situés sur la parcelle 608 comme un véritable espace public paysagé (parc public).
- d'autre part de favoriser les relations avec les espaces situés au Nord du bourg par le biais d'un aménagement visant à créer un lien avec la place de l'église.

➤ Créer un pôle d'équipements sportifs au Nord du bourg

Le renforcement de l'attractivité urbaine du centre-bourg s'accompagnera par ailleurs de la création d'un pôle d'équipement sportif au Nord du bourg.

Ce pôle d'équipements sportifs permettra d'accueillir un terrain de football, des vestiaires, des cours de tennis...

Ce pôle d'équipements sportifs d'environ 2ha jouera un rôle d'espace tampon entre les secteurs d'habitat situés au Nord du bourg (lotissement communal, ...) et la future zone artisanale.

Il contribuera à renforcer la mixité fonctionnelle du bourg, en compléments des équipements scolaires, culturels et de loisirs.

Ce pôle d'équipements sportifs permettra par ailleurs d'accueillir les ateliers municipaux, implantés actuellement à l'arrière de la mairie. Cette relocalisation des ateliers municipaux permettra ainsi de libérer un espace stratégique au cœur du bourg et favoriser les relations entre les équipements publics (mairie, salle des fêtes, future école, ...).

➤ Permettre le développement d'une offre d'hébergement touristique dans le bourg

La stratégie de développement touristique définie dans le cadre du SCOT « Médoc 2033 » en cours de réalisation doit conduire à un redéploiement des activités touristiques sur l'ensemble du territoire Médoc dont l'offre ne demande qu'à se diversifier, en intégrant la dimension de tourisme vert ou forestier.

Ainsi, pour accompagner le développement du tourisme vert, la commune de Brach pourra s'appuyer le développement d'un secteur destiné à l'hébergement touristique dans le bourg.

➤ Permettre le développement des énergies renouvelables

Le projet de territoire de Brach a pour objectif de répondre aux enjeux de développement durable en favorisant le développement des énergies renouvelables.

Ainsi, la commune accueillera prochainement une centrale photovoltaïque sur le secteur situé au Nord du bourg, à proximité de la station d'épuration.

IV.3. LES PRINCIPES DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT, DE PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DE MISE EN VALEUR PAYSAGÈRE

L'organisation urbaine projetée doit s'articuler avec des principes de protection des milieux naturels, de prévention des risques naturels, de préservation de la valeur agricole du territoire et de mise en valeur paysagère.

➤ **Préserver la ceinture forestière autour du bourg**

Le projet de territoire défini à travers le PLU devra respecter l'identité paysagère de la commune caractérisée par une vaste clairière habitée au sein du massif forestier.

Ainsi, en préservant la ceinture forestière qui cerne l'enveloppe urbaine du bourg, il s'agira de favoriser l'intégration paysagère des espaces urbanisés.

L'interface entre les futures zones de développement urbain et le massif forestier, pourra être protégée au titre des Espaces Boisés Classés à protéger (EBC) ou de la loi Paysage (article L.123-1-5-III du Code de l'Urbanisme).

➤ **Préserver la vocation sylvicole de la commune**

La commune de Brach fait partie du massif forestier des landes girondines. L'activité sylvicole y est donc importante. Elle joue aussi bien un rôle de ressource économique pour la commune qu'un rôle identitaire (chasse, ...) et paysager.

Par conséquent, les conditions nécessaires à l'exploitation de la forêt de production seront prises en compte à travers un zonage et une réglementation spécifique.

➤ **Protéger de manière très stricte les espaces naturels sensibles**

Le patrimoine naturel de la commune est constitué de plusieurs milieux naturels remarquables. Il s'agit essentiellement des milieux naturels humides tels que les lagunes.

Outre ces milieux naturels sensibles dont la protection est assurée par différentes réglementations (Zones vertes du Sage des lacs médocains...), il conviendra d'assurer une protection particulière aux boisements ripicoles qui accompagnent le réseau de crastes et de fossés.

Ces boisements constitués d'essences qui varient selon la nature du substrat jouent un rôle écologique et paysager important. Outre leur rôle d'habitat pour la faune locale, ces boisements ponctuent un paysage fortement lié au massif forestier de pins maritimes.

Les boisements ripicoles qui accompagnent le réseau hydrographique de la commune jouent un rôle écologique majeur dans la mesure où ils contribuent à la préservation de la trame verte et bleue et ils participent à la stabilité des berges.

➤ **Préserver les continuités écologiques**

La trame verte (boisements) et bleue (réseau hydrographique) assure de véritables continuités écologiques qu'il convient de protéger.

En effet, le territoire de Brach est structuré autour de plusieurs réservoirs de biodiversité (massif forestier, lagunes, ...) reliés les uns aux autres par des corridors écologiques (boisements ripicoles liés au réseau de crastes et de fossés).

➤ **Préserver le réseau hydrographique et maîtriser les eaux pluviales**

Le réseau hydrographique de Brach est constitué principalement par plusieurs crastes structurantes telles que la Grand craste, la craste de Biron, la craste Nègre ou encore la craste May d'Aussat.

Il existe par ailleurs un réseau de crastes secondaires et de fossés qui doit être protégé et entretenu car il joue un double rôle :

- Un rôle écologique pour la faune et la flore
- Un rôle d'évacuation des eaux pluviales en complément d'un réseau artificiel.

Ainsi, dans un contexte hydrographique particulièrement fragile, l'objectif est de pouvoir maîtriser la conservation des fils d'eau tant dans le domaine public que privé. La préservation des crastes et des fossés, ainsi que des boisements ripicoles qui les accompagne constitue un enjeu important pour la commune.

➤ **Prise en compte des risques**

La commune de Brach est considérée comme commune sensible au Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM).

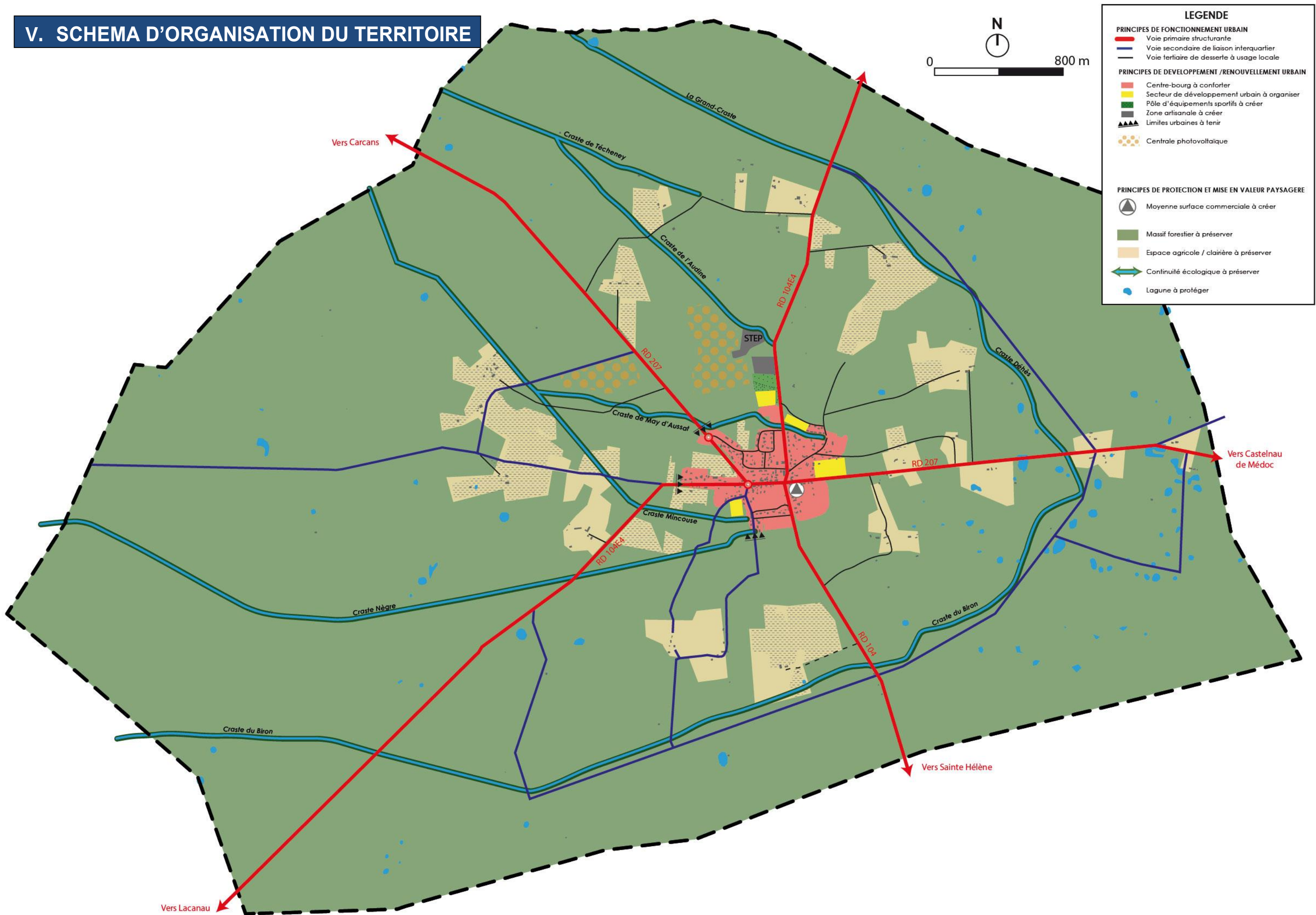
Il convient, par conséquent, de bien évaluer les moyens nécessaires à mettre en œuvre pour la lutte contre les incendies, éviter le mitage de l'urbanisation dans les zones forestières et définir des dispositions particulières permettant de gérer l'interface entre les enveloppes urbaines existantes ou projetées et le massif forestier.

➤ **Prendre en compte la qualité architecturale du patrimoine bâti...**

... en encadrant l'évolution du bâti dans le règlement dans un souci de traitement de l'aspect extérieur des constructions afin d'éviter la banalisation des paysages.

Une attention particulière sera notamment accordée au traitement des clôtures.

V. SCHEMA D'ORGANISATION DU TERRITOIRE



VI. SCHEMA D'ORGANISATION DU CENTRE-BOURG

