

# ***COMMUNE DE BAURECH***

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **2 - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**



### **REVISION DU P.L.U.**

PROJET DE P.L.U. ARRETE par  
délibération du Conseil  
Municipal Le : 1er Octobre 2007

PROJET DE P.L.U. soumis à  
ENQUETE PUBLIQUE  
du 07/07/2008 au 07/08/2008

P.L.U. APPROUVE par  
délibération du Conseil  
Municipal Le : 06 Juillet 2009

***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  
Fax : 05 56 43 22 81

E-mail :

mtph@agencemetaphore.fr

***Affaire n° 02-35***

**M É T A  
P H O R E**  
ARCHITECTURE  
URBANISME  
PAYSAGE

# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b>	<b>1</b>
<b>1. RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA COMMUNE</b>	<b>2</b>
<b>2. ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME</b>	<b>3</b>
2.1. Les principes de fonctionnement	3
2.2. Les principes de développement et de renouvellement urbains	3
2.3. Les principes de protection et de mise en valeur paysagère	4
<b>3. SCHÉMA D'ORGANISATION DU TERRITOIRE</b>	<b>5</b>
<b>4. SCHÉMA D'ORGANISATION DU BOURG</b>	<b>6</b>

## PREAMBULE

Conformément à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 Décembre 2000, modifiée par la Loi Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003, le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement.

Ce document présente ces orientations retenues pour l'ensemble du territoire de la commune, notamment en vue de favoriser le développement, le renouvellement urbain et la préservation de l'environnement.

Ces orientations sont traduites sous forme graphique par un schéma qui illustre les principes d'organisation du territoire.

Le PADD se traduit :

- d'un point de vue réglementaire à travers le zonage et le Règlement d'Urbanisme, par des dispositions obligatoires dont la lettre doit être respectée ;
- par des orientations d'aménagement qui doivent être respectées dans un souci de compatibilité, qui sont développées dans la pièce n°3 du dossier de PLU : orientations d'aménagement.

## 1. RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA COMMUNE

Lors de la prescription de la révision de son POS, afin de le transformer en PLU, la commune de Baurech a affiché les objectifs suivants :

- Amélioration de la zone U (urbaine), c'est-à-dire le centre-bourg et notamment en terme de circulation, stationnement ou de sécurité ;
- Conservation du caractère environnemental existant ;
- Extension mesurée du nombre d'habitants, de l'ordre de 10 % sur 10 ans ;
- Développement du locatif en terme d'habitat ;
- Création d'Emplacements Réservés (E.R.), en particulier pour résoudre les problèmes de stationnement ;
- Développement d'activités économiques et commerciales ;
- Protection de l'activité agricole ;
- Organisation de la zone inondable et valorisation de la gravière comme site touristique.

Le PADD qui suit va tenter de répondre à ces objectifs, par l'intermédiaire d'un schéma d'organisation territorial qui s'articule autour de trois principes :

- Fonctionnement ;
- Développement et renouvellement urbain ;
- Protection et mise en valeur paysagère.

## 2. ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

Cf. carte page 5

Faisant suite au diagnostic et aux premières réflexions stratégiques qui ont été dégagés, le présent chapitre intitulé "Schéma d'Organisation Territoriale" présente les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, et se décline en 3 grands volets : les principes de fonctionnement, les principes de développement – renouvellement urbain et les principes de protection et de mise en valeur paysagère.

Afin d'améliorer la lisibilité du PADD, une traduction spatiale de ces orientations générales d'aménagement et d'urbanisme à l'échelle de la commune est proposée page 5.

### 2.1. LES PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT

#### => Requalifier la RD 10 dans les séquences d'entrée de ville :

Pour maîtriser l'impact des flux de transit automobile se reportant sur le territoire de Baurech, il convient d'améliorer les conditions de sécurité routière à travers :

- l'aménagement d'un carrefour d'entrée de ville sur la RD 10 depuis Tabanac à l'Est qui, à l'heure actuelle, est très peu sécurisé, surtout lors des manœuvres de tourne-à-gauche ou concernant les sorties du palus depuis les voies secondaires ;
- la poursuite de la requalification paysagère des accotements, au travers de plantations et d'aménagements spécifiques. On pourra traiter des séquences d'approche, à l'entrée Ouest du bourg ou entre le centre équestre et le Château de Gaussen par exemple.

#### => Améliorer les possibilités de stationnement, notamment en centre-bourg :

- qui passe par la création de stationnement lors de la construction de bâtiments nouveaux comme l'opération envisagée à l'entrée Ouest du Bourg. De même, un parking paysager pourrait être envisagé sur la réserve foncière d'une partie du Domaine de Pressac.

#### => Restructurer et hiérarchiser le réseau de voirie :

- En réservant les axes départementaux (RD 121, RD 115 et RD 121E7) à une fonction d'échange à l'échelle intercommunale et non comme support à l'urbanisation ;
- En favorisant un maillage de voies de desserte d'usage local (voies tertiaires) permettant l'accès au parcellaire constructible de façon à limiter lorsque cela est possible les débouchés de parcelles construites sur les voies primaires ou de liaison interquartier ;
- En développant une politique de déplacements alternative à l'automobile en favorisant l'entretien et la création de liaisons douces reliant notamment les secteurs de développement urbain au centre-bourg. En effet, la commune de Baurech dispose de chemins départementaux de randonnées qu'il convient de conforter dans le cadre d'un schéma global de liaisons piétonnes.

### 2.2. LES PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT ET DE RENOUVELLEMENT URBAINS

#### => Valoriser le centre-ancien par des actions d'aménagement :

Le secteur du bourg de Baurech est pénalisé par un certain nombre de dysfonctionnements et apparaît donc comme prioritaire dans la logique de développement/renouvellement urbain que la commune souhaite initier. Cette volonté, qui a été amorcée par la requalification de la RD 10 dans sa séquence de centre-bourg, peut aussi se traduire au travers d'autres interventions :

- La création d'une opération d'habitat locatif au lieu-dit "Borde" pour favoriser la mixité et développer l'offre locative ;
- L'aménagement de nouvelles places de stationnement afin d'éviter le stationnement sauvage et pour répondre à la demande des résidents ;
- Favoriser l'installation de commerces de proximité pouvant bénéficier de la nouvelle donne en terme de stationnement ;

#### => Donner la priorité à la structuration des secteurs de "Blanche" et "Passaduc" :

Ces deux entités géographiques sont les secteurs où les enjeux d'urbanisation sont les plus importants. En effet, la proximité du bourg pour Blanche, l'absence de risques ou aléas naturels et la possibilité d'urbaniser en profondeur sont autant d'éléments favorables pour permettre une opération d'aménagement respectant un schéma d'organisation cohérent.

Ces deux secteurs pourront être confortés, l'urbanisation en profondeur sera privilégiée et les accès systématiques sur les routes départementales, et notamment la RD 115, devront être évités. La matérialisation de cette nouvelle zone à urbaniser devrait permettre de constituer une enveloppe urbaine cohérente et de combler des dents creuses.

#### => Maîtriser l'urbanisation sur le reste du territoire :

La maîtrise et la structuration du développement urbain sur le reste du territoire de Baurech s'articule autour de plusieurs principes :

- La compatibilité avec les orientations du Schéma Directeur de l'aire métropolitaine bordelaise ;
- La définition de limites d'urbanisation claires permettant le maintien des coupures d'urbanisation entre les différents noyaux urbains ;
- La présence des principaux réseaux (électricité, gaz, eau, voirie, ...) suffisamment dimensionnés ou en projet à court et à moyen terme ;
- L'absence d'impact paysager négatif ou de fortes contraintes comme le relief, le risque d'inondation, d'effondrement de carrières, ou d'éboulement de falaise ;
- La possibilité d'extensions spatiales en épaisseur ou le comblement des dents creuses plutôt qu'une urbanisation linéaire.

#### => Assurer le développement des activités et commerces :

L'accueil croissant de population à Baurech, a tendance à générer un déséquilibre habitat/emploi qui progressivement se montre pénalisant pour le territoire. Ainsi, des services ou commerces de proximité auraient pour effet de redynamiser le centre-bourg. Rappelons enfin l'inscription récente de la commune au sein d'une Communauté de Communes qui doit permettre de réfléchir à une échelle supra-communale, notamment en terme d'accueil de nouvelles activités économiques. Dès lors, si la zone d'activités économiques de la Lande est toujours pertinente, celle qui était prévue le long de la RD 10 ne se justifie plus.

#### => Valoriser le potentiel touristique de la commune :

Une école de ski nautique vient de s'installer sur le site de l'ancienne gravière et pose les bases d'un projet plus vaste, à vocation touristique. En effet, un site multi-activités autour de la thématique de l'"Eau" devrait permettre de valoriser ce site. Des activités complémentaires au ski nautique devrait être proposées. Ce projet structurant permettrait d'étoffer et de diversifier un tissu d'activités principalement centré sur la viticulture.

## 2. ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME (suite)

### 2.3. LES PRINCIPES DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR PAYSAGERE

Les contraintes naturelles qui pèsent sur le territoire de Baurech, la richesse de son terroir viticole et la grande qualité de ses paysages nécessitent certaines mesures de protection :

#### ⇒ Prise en compte des risques naturels :

Prise en compte du risque d'inondation lié à la zone du palus, dans la partie Sud de la commune. L'approbation du Plan de Prévention des Risque d'Inondation (PPRI) de la Garonne s'impose au Plan Local d'Urbanisme (PLU) puisqu'il vaut Servitude d'Utilité Publique (SUP). Ainsi, le PPRI fige quasi complètement l'urbanisation du palus, excepté autour de l'ancienne gravière où certains types d'aménagements légers (espaces verts, aires de jeux, haltes nautiques, ...) pourront être permis.

La commune est aussi soumise au risque d'effondrement de carrières souterraines abandonnées, notamment dans les secteurs de "Canteloup", "St-James", "Pey de Bos" ou encore "Pouliot", dans la partie Ouest du territoire.

Enfin, dernier aléa naturel à prendre en compte, le risque d'éboulement de falaise qui peut être plus ou moins élevé. Ce risque est localisé au Nord de la RD 10, parallèlement à cet axe, sur le coteau boisé. Le danger est particulièrement important au niveau de "Montastruc", "Canteloup" ou "Pouliot".

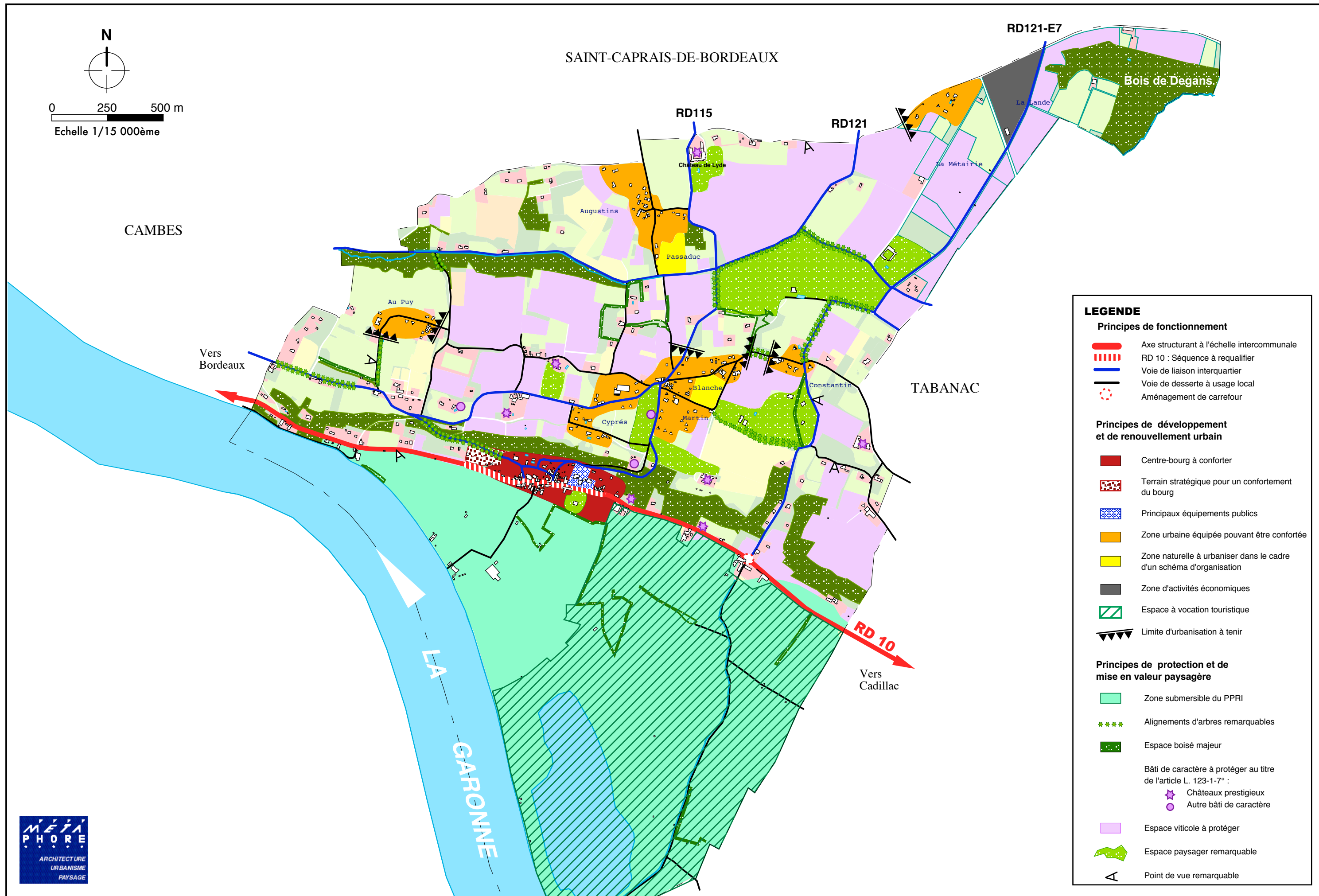
#### ⇒ Protection des boisements et des espaces naturels sensibles :

Protection des structures bocagères encore présentes dans le palus. Il s'agit des systèmes de haies arborescentes qui représentent un rôle paysager majeur mais aussi et surtout un intérêt écologique : lutte contre l'érosion des sols, écran contre le vent, régulation du régime des eaux et réserve/refuge pour la faune sauvage.

Inscription des boisements les plus remarquables des coteaux et du plateau au titre des Espaces Boisés Classés (EBC), c'est-à-dire aux "Carrouilles" ou dans le Bois de Degans où on retrouve une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) qu'il convient de préserver au titre de la richesse écologique des milieux.

#### ⇒ Valorisation des paysages et des éléments patrimoniaux caractéristiques :

- Protection des éléments végétaux même de taille modeste (talus boisés, linéaire, ...) confèrent rythme et diversité à l'hégémonique occupation viticole : le long de la RD 121 au Sud de la "Brûlerie", ou à l'Ouest du territoire, à "Rembeau", le long de la route venant de Cambes ;
- Identification et protection des éléments bâtis à protéger ainsi que les parcs de ces propriétés, au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme et peut concerner les nombreux châteaux ou "maisons nobles" qui parsèment le territoire ;
- Préconisation de traitement des clôtures (à intégrer dans le règlement d'urbanisme) et d'une façon générale une plus grande maîtrise spatiale de l'urbanisation et un souci d'intégration paysagère des nouvelles constructions.



**LEGENDE**

**Principes de fonctionnement**

- Axe structurant à l'échelle intercommunale
- RD 10 : Séquence à requalifier
- Voie de liaison interquartier
- Voie de desserte à usage local
- Aménagement de carrefour

**Principes de développement et de renouvellement urbain**

- Centre-bourg à conforter
- Terrain stratégique pour un confortement du bourg
- Principaux équipements publics
- Zone urbaine équipée pouvant être confortée
- Zone naturelle à urbaniser dans le cadre d'un schéma d'organisation
- Zone d'activités économiques
- Espace à vocation touristique
- Limite d'urbanisation à tenir

**Principes de protection et de mise en valeur paysagère**

- Zone submersible du PPRI
- Alignements d'arbres remarquables
- Espace boisé majeur
- Bâti de caractère à protéger au titre de l'article L. 123-1-7° :
  - Châteaux prestigieux
  - Autre bâti de caractère
- Espace viticole à protéger
- Espace paysager remarquable
- Point de vue remarquable





**LEGENDE**

**Principes de fonctionnement**

- Voie de transit intercommunal
- Voie de liaison interquartier
- Voie de desserte
- Liaison douce à créer
- Séquence requalifiée de la RD 10

**Principes de développement et de renouvellement urbains**

- Centre-bourg à conforter
- Zone urbaine équipée
- Zone à urbaniser dans le cadre d'un schéma d'organisation
- Terrains stratégiques pour un confortement du bourg
- Pôle d'équipement
- Limite d'urbanisation à tenir

**Principes de protection et de mise en valeur paysagère**

- Zone inondable
- Boisement remarquable
- Espace paysager sensible à protéger
- \*\*\* Alignements d'arbres remarquables
- Châteaux prestigieux
- Autre bâti de caractère
- ▲ Constructions nouvelles

