

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<sup>ère</sup> Modification Simplifiée du PLU approuvée par Délibération du Conseil Communautaire du

---

# 1<sup>ère</sup> Modification simplifiée du PLAN LOCAL d'URBANISME

---

Pièce n°6 : AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET  
CONSULTATION DU PUBLIC

---

METROPOLIS, territoires  
10 rue du 19 mars 1962  
33 130 BEGLES





# **1. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**



N°	Personne Publique Associée et observation du public	Objet de la remarque	Commentaire et avis de la Communauté de Communes	Documents modifiés
Obs1	Autorité Environnementale	<p>(...)</p> <p><b>Décide :</b></p> <p><b>Article 1er :</b> En application des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du Code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne responsable, le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Branne (33) présenté par la communauté de communes de Castillon-Pujols <b>n'est pas soumis à évaluation environnementale.</b></p> <p>(...)</p>	<p>La Communauté de Communes acte le fait que l'évaluation environnementale initiale du PLU de Branne n'est pas compromise par les ajustements apportés par la présente modification simplifiée.</p> <p>La procédure peut donc être poursuivie en l'état.</p>	Non
Obs 2	DDTM	<p><b>Continuité de la voie reliant la route départementale et le chemin de la Tannerie</b></p> <p>L'objectif de cette voie était de pouvoir, à plus ou moins long terme, assurer le bouclage entre les deux routes, pour faciliter la perméabilité des quartiers, permettant également pour les quartiers du bas de rejoindre le collège en toute sécurité en mode doux.</p> <p>La suppression de ce bouclage dans la présente modification a été souhaitée afin d'éviter que cette voie interne ne serve de passage excessif aux voitures des quartiers alentours, car le chemin de la Tannerie n'est pas en capacité de supporter un surcroît de trafic. L'imposition de sens uniques ou de largeurs de voirie plus restreintes que les 12 mètres exigés et surdimensionnés auraient permis d'apaiser les circulations.</p>	<p>La commune de Branne et la Communauté de Communes rejoint complètement l'avis transmis par la DDT. La modification simplifiée de l'OAP ne doit pas compromettre une possibilité future de raccordement au chemin de la Tannerie.</p> <p>Une précision est toutefois apportée concernant la largeur évoquée. L'OAP propose une largeur d'emprise publique de 12 mètres. Pour qu'il n'y ait pas d'ambiguïté, au sein de cette emprise qui comportera également les espaces nécessaires au paysagement et à l'aménagement des cheminements doux, la largeur de voirie devra être adaptée au trafic, en suivant le règlement écrit du PLU. La voirie en tant que telle ne fera donc pas 12 mètres de largeur.</p>	Non

		<p>Nonobstant cette volonté, il apparaît utile de ne pas condamner une future connexion qui pourrait être réalisée lorsque l'état des voiries communales le permettront. Pour cela, il est nécessaire de préserver une emprise non bâtie sur le tracé de cette voie potentielle. Un aménagement modes doux de cette partie est bien prévu dans l'opération.</p> <p><b>Hauteur des constructions projetées</b></p> <p>Les orientations d'aménagement et de programmation prévoyaient initialement des hauteurs de constructions variant de R+1 à R+2, favorisant ainsi une densité verticale et des espaces communs de pleine terre plus importants. En choisissant de modifier le libellé des hauteurs des constructions et en le remplaçant par R+1 maximum ou R+2 maximum, selon les secteurs, la collectivité laisse toute latitude aux porteurs de projets de proposer des formes urbaines horizontales ne profitant plus ainsi de la topographie pentue du secteur pour optimiser l'utilisation de ce terrain agricole.</p> <p>De plus la réalisation de parking en silo permettait l'optimisation des espaces. Il apparaît inutile de supprimer cette recommandation qui n'était pas une obligation.</p> <p><b>Densité des constructions projetées</b></p> <p>Faisant écho à la remarque précédente, les orientations d'aménagement et de programmation prévoient la réalisation d'un minimum de 20 logements pour l'ensemble des autorisations qui seront données.</p> <p>Il est à noter que la rédaction n'a pas été fondamentalement modifiée sur ce point, toutefois elle</p>	<p>Un précision doit être apportée sur la question des hauteurs indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. La rédaction initiale des OAP (« R+1 », « R+2 ») et tel que représenté sur le schéma de principe, pouvait laisser penser qu'il y avait une obligation de respecter ces hauteurs. Hors aucune justification (notamment porté par la présence d'un réseau de transport en commun), ne permet de justifier une hauteur minimum de construction sur ce secteur. Par souci de bonne compréhension des OAP, il a donc été préféré d'indiquer des notions de hauteurs maximum, compatibles avec le règlement écrit du PLU.</p> <p>En indiquant au sein des OAP, la nécessité de réaliser un minimum de 20 logements à l'échelle de la zone 1AU et dans le cadre d'une première opération qui devra porter sur un minimum de 10 000 m<sup>2</sup>, soit 1 ha, les OAP sont de</p>	<p>Non</p>
--	--	---	--	------------

		<p>comporte des imprécisions qui pourraient rendre cette disposition incompatible avec les orientations du SCoT en matière de densité. En effet, le SCoT impose une densité minimale de 12 à 15 logements à l’Ha, selon que l’on considère être en périmètre aggloméré ou pas. Ceci devrait entraîner au minimum la réalisation d’environ 40 à 50 logements sur l’ensemble du secteur des Places (1AU et 2AU).</p> <p>Il sera nécessaire de clarifier en corrélant ces 20 logements exigés à la superficie minimale d’une opération qui semble être aujourd’hui de 10 000m<sup>2</sup> (12 à 15 logements minimum à l’Ha).</p> <p><b>Équipements et commerces</b></p> <p>L’objectif initial était de proposer une vitrine commerciale et d’équipements en rez-de-chaussée des bâtiments ceinturant l’esplanade située face au collège. Il s’agissait entre autres de gérer une certaine mutualisation des stationnements avec les besoins engendrés par le collège. Cela permettait aussi d’éviter la dispersion des commerces à l’intérieur des espaces d’habitat apaisés.</p> <p>Il sera nécessaire d’apporter les justifications qui prévalent à la suppression de ces objectifs et d’expliquer les impacts assumés de ces nouveaux choix, telle la volonté d’éviter que les commerces éventuels tournent le dos aux espaces bâtis (cf. notice technique de l’avis de l’Etat sur PLU du 13 avril 2018).</p> <p>Par ailleurs, un pôle médical était prévu sur le site. Sa réalisation, si elle n’est pas adossée à une opération de plus grande envergure, pourrait être compromise par l’imposition d’un seuil minimum de superficie d’opération.</p>	<p>fait compatibles avec le SCoT. En effet le SCoT impose une densité minimum de 12 à 15 logements alors que l’opération devra portée de fait avec les OAP la densité à un minimum de 20 logements /ha.</p> <p>Par ailleurs, compte tenu de la topographie du site, il est probable que des opérations de logements groupés seront nécessaires pour atteindre les objectifs. Ce qui engendrera une densité parfois plus importante en compensation d’espaces laissés libres. Il s’agit bien d’une moyenne à l’échelle du terrain d’assiette du projet.</p> <p>Possibilité est toujours donnée que des « petits locaux commerciaux ou de bureaux » soient réalisés dans le cadre d’une opération sur site.</p> <p>Mais, cette orientation est toutefois atténuée car elle pourrait engendrer une accentuation des entrées/sorties entre la zone 1AU et la route départementale en entrée de bourg.</p> <p>Par ailleurs, les enjeux se portent plus largement, et en dehors de la zone 1AU, également dans une volonté de maintenir les activités de centre-bourg. C’est pour cette raison que si possibilité réglementaire est maintenue à diversifier les vocations de la zone 1AU, elle est toutefois moins mise en avant que dans la précédente version des OAP.</p> <p>La réalisation d’un pôle médical dans un second temps ne sera pas compromise par un seuil minimum, puisque ce dernier ne s’applique <b><u>qu’à la première opération d’aménagement d’ensemble.</u></b></p>	<p>Non</p> <p>Non</p> <p>Non</p>
--	--	--	--	----------------------------------

		<p>Les autres modifications apportées au règlement et aux orientations d'aménagement et de Programmation n'appellent pas d'observation de ma part.</p> <p><b>En conclusion</b>, ces modifications apportées sont compatibles avec le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du schéma de Cohérence territoriale (SCoT) du Grand Libournais, toutefois il sera nécessaire de prendre en compte les réserves ci-dessus mentionnées.</p>		
--	--	---	--	--



## **2. MISE A DISPOSITION DU DOSSIER AU PUBLIC**



**AUCUNE REMARQUE**