

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

SOMMAIRE

1. LE P.A.D.D. : DES ORIENTATIONS D'URBANISATION	2
2. LES PREALABLES AU RENFORCEMENT DE LA CENTRALITE	4
2.1. Le dégagement des ressources foncières nécessaires	5
2.2. La mise en place d'un réseau d'assainissement	6
2.3. S'assurer de la constructibilité des terrains	7
2.4. L'adaptation des infrastructures routières	8
2.5. Constitution d'un bourg et d'un habitat à caractère urbain	9
2.6. La préservation de l'identité de la commune et la prise en compte du paysage et du bâti	10
3. MODALITES OPERATIONNELLES.	11
3.1. Principe général de renforcement de la centralité.	11
3.2. Principes d'aménagement.....	12
Faisabilité du projet.....	17
4. LES LOUPES : DES PROJETS A CONCRETISER.	18
4.1. Loupe n°1 : La hiérarchisation des voies.	19
4.2. Loupe n°2 : Bourgs et entrées de bourgs.....	20
4.3. Loupe n°3 : Le carrefour de l'école	22
4.4. Loupe n°4 : La mise en valeur des équipements publics	23
4.5. Loupe n°5 : Les boisements et la trame arborée	24

1. LE P.A.D.D. : DES ORIENTATIONS D'URBANISATION

Le Plan Local d'Urbanisme comprend un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Celui-ci expose les intentions de la municipalité pour les années à venir, à travers un projet d'évolution et de développement de l'ensemble de la commune.

Il doit dans ce cadre définir les projets d'aménagements tout en sachant qu'il n'est nullement nécessaire d'attendre que ces projets soient prêts pour approuver le P.L.U. En revanche, une fois le PLU approuvé, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable sera opposable, comme les autres documents du PLU. C'est un document destiné à l'ensemble de la population. Sa vocation est donc d'éviter qu'il soit trop technique et trop complexe.

Le PADD comporte une partie obligatoire	Le PADD comporte une partie facultative : les "loupes"
Obligation est faite pour la commune de définir sa politique d'aménagement et d'urbanisme (orientations et grands principes généraux).	Selon les besoins et les projets de la commune, le PADD peut se décliner selon des actions opérationnelles. Les thèmes abordés sont appelés les loupes : on applique un zoom à ces thèmes pour que les projets aient une concrétisation. Comme le PADD est un document opposable, il convient que la description des loupes soit des grands principes d'aménagement, et non des actions très détaillées. Nous présentons les loupes sous la forme de fiches actions : - Traitement des espaces et des voies publiques - Carrefour de l'école - Entrées de bourg - Mise en valeur des équipements publics

L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable est guidée par les grands principes du Développement Durable (Art. L 121.1) :

- **Respect des équilibres urbain / rural / naturel**, entre les besoins en matière de construction et la protection.
- **Mixité** de l'habitat et des fonctions
- **Principes environnementaux** : prise en compte des risques et des nuisances (naturels, technologiques), protection du patrimoine et des espaces naturels de qualité, utilisation économe de l'espace et maîtrise des besoins de déplacement.

Dans le cadre de cette révision et dans l'objectif de la réalisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, 3 axes sont à prendre en compte :

- Le renforcement de la centralité
- Le traitement des espaces et des voies publiques (les propositions faites dans le cadre de "l'étude préalable à une Convention d'Aménagement de Bourg" réalisée par Valérie Le Goff illustreront ce deuxième axe).
- La préservation de l'identité de la commune par la prise en compte du paysage et du bâti

2. LES PREALABLES AU RENFORCEMENT DE LA CENTRALITE

Cette option stratégique tient de plusieurs facteurs clairement identifiés dans le diagnostic.

Etat des lieux :

La commune d'Aubie et Espessas dispose de cinq pôles urbanisés : Aubie, Espessas, Puyfaure, Solesse, La Groupe. Ce caractère multipolaire, ajouté à une faible présence de commerces ou de services engendre une perception peu lisible de la commune. Cette faible structuration ou hiérarchisation de l'espace communal lié à fusion des deux paroisses d'Aubie et Espessas en 1813 explique l'absence d'un véritable centre bourg.

D'autres facteurs ont contribué à l'éclatement des secteurs urbanisés :

- *le découpage parcellaire qui a contribué à la formation d'un réseau de communication dense autour duquel se sont fixés les habitations*
- *des contraintes liées à l'exploitation du sol contribuant au gel des terrains situés à proximité des bourgs constitués*
- *le classement en zone AOC de certaines parcelles.*

Principes :

L'idée d'un renforcement de la centralité tient en trois raisons majeures :

- **Préserver l'identité** de la commune par la **constitution d'un véritable centre** capable d'établir et rentabiliser les éléments d'urbanité (réseaux, infrastructures, services commerces).
- Clarifier les déplacements intracommunaux par l'établissement de repères lisibles.
- **Eviter le mitage** du territoire qui tend à atteindre l'identité rurale, déprécier la valeur paysagère de la commune et à contribuer à l'alourdissement des dépenses en matière d'infrastructures.

Ce renforcement du centre est soumis à plusieurs obligations.

- Dégager les ressources foncières nécessaires à la constitution du centre.
- S'assurer de la possibilité de mettre en place un système d'assainissement approprié au caractère urbain envisagé.
- S'assurer de la constructibilité des terrains en raison des contraintes liées à l'exploitation du sol, du sous-sol (carrières) et à la mise en place d'un projet d'intérêt national (TGV).
- Adapter les infrastructures routières.
- Constituer un habitat de caractère urbain.

2.1. Le dégagement des ressources foncières nécessaires

Comme souligné dans le diagnostic, la commune n'est pas en mesure de répondre à la demande en matière de foncier. L'urbanisation est réalisée au coup par coup en fonction de l'offre foncière et des possibilités de construire. Cette situation a contribué à miter le territoire et déprécier l'image rurale de la commune.

Les terrains constructibles ont été peu à peu comblés pour ne laisser aujourd'hui que de rares possibilités de construire au Sud de la commune vers La Gruppe et dans la partie centrale de la commune vers Puyfaure, La Carbonnie.

Le POS fait apparaître trois zones susceptibles d'accueillir des constructions à court ou moyen terme aux lieux dits Pine, Espessas et Champ de Puyfaure. Celles-ci sont aménageables, plutôt sous forme de lotissement. Ces terrains libres constituent des atouts pour la constitution d'un véritable centre de gravité pour la commune et pour la liaison des deux bourgs d'Aubie et d'Espessas.

Ce scénario de constitution et d'aménagement d'un bourg est lié à l'établissement d'un réseau d'assainissement collectif permettant d'apporter à la commune l'élément de centralité contribuant à son identification.

2.2. La mise en place d'un réseau d'assainissement

Le renforcement de la centralité est lié à l'arrivée du réseau d'assainissement collectif.

- A l'horizon 2002 le sud de la commune (La Gruppe) doit être relié au réseau de Saint-Antoine, raccordé à la station d'épuration de La Garosse à Saint-André-de-Cubzac. Ce projet permettrait dans un premier temps de combler les parcelles encore libres vers la Gruppe.
- A court terme une liaison pourra être envisagée avec les bourgs d'Aubie et d'Espessas, permettant la constructibilité des parcelles qui joueront un rôle dans la constitution de la centralité souhaitée.
- A plus long terme ce schéma doit permettre de contrôler l'urbanisation autour des bourgs déjà constitués : Aubie, Espessas, La Gruppe afin de conserver le caractère rural de la commune et l'identification du centre.

2.3. S'assurer de la constructibilité des terrains

- Les carrières sont des contraintes à l'établissement de nouvelles constructions d'autant plus qu'il n'est pas assuré que toutes aient été encore découvertes. Dans ce cadre des études sont à mener pour permettre une véritable connaissance des possibilités d'urbanisation en particulier vers les lieux dits Pine, Espessas, La Clotte.
- Le fuseau TGV, constitué par "une bande de terrain de un kilomètre de largeur à l'intérieur de laquelle peuvent être envisagées les variantes du tracé de la future ligne nouvelle", va contribuer à limiter la constructibilité à l'ouest de la commune notamment vers la Grappe, la partie la plus urbanisée et qui va recevoir l'assainissement collectif prochainement, et au Verey et Grand Estienne.
- Les zones AOC limitent la constructibilité dans les zones urbaines ou urbanisables. La qualité du sol et la logique de l'urbanisation contribueront à permettre ou pas la constructibilité.
- Le ruisseau Deymot constitue une zone humide et basse, à défaut d'une zone véritablement inondable. Comme il s'agit d'un secteur naturel et paysager intéressant, les terrains disponibles sur sa rive droite, donnant sur la voie communale n° 7 d'Espessas aux écoles, ne sont pas une priorité pour l'urbanisation

2.4. L'adaptation des infrastructures routières

La voirie devra permettre la perception de la centralité en distinguant notamment les voies communales des routes départementales.

Ceci a pour but de mettre valeur les entrées de bourgs et les traversées de bourgs par un marquage au sol des entrées, des abords et des carrefours.

Un principe de voies hiérarchisée doit être envisagé entre :

- les voies de passage (RD 133 et RD 10)
- les voies de liaison (notamment la voie communale n°7 entre Espessas et les écoles)
- les voies de desserte à créer au sein des parties qui seront ouvertes à l'urbanisation.

Enfin, la commune a un projet de déviation, liaison à l'ouest d'Aubie entre la RD 133 et la RD 10. Ce projet passe par un transfert de compétence entre la Commune et le Conseil Général.

LA PARTICIPATION POUR VOIES NOUVELLES :

La Loi SRU a défini un nouvel outil, la **Participation pour le financement des voies nouvelles et de leurs réseaux** : la commune peut, dès qu'elle a décidé de créer ou d'aménager un segment de voie, **mettre le coût de cet aménagement à la charge de tous les propriétaires des terrains que cette voie rendra constructible.**

La participation concerne les dépenses de :

- coût de la réalisation ou de l'aménagement de la voie, notamment les frais d'étude, d'acquisition des terrains d'emprise de la voie, les coûts des matériaux et de leur mise en œuvre, les éventuels frais financier.
- Coût du dispositif d'écoulement des eaux pluviales, du réseau d'éclairage public, du réseau d'eau potable, du réseau d'électricité, du réseau de gaz, du réseau d'assainissement réalisé pour assurer la viabilisation de la voie nouvelle.

La participation est instituée suite à une **délibération du Conseil Municipal**. Ultérieurement, à l'occasion de l'aménagement de chaque tronçon de voie, le Conseil Municipal fixe les bases de la contribution.

La participation est mise à la charge des propriétaires des parcelles situées à moins de 80 mètres de la voie nouvelle qui les desservira. Elle est calculée au prorata de la superficie de ces terrains. Les propriétaires ne sont appelés à verser cette participation que lorsqu'ils construisent. Toutefois, la commune et les propriétaires peuvent, d'un commun accord, décider un paiement anticipé pour faciliter la réalisation de la voie. Dans ce cas, une convention organise les modalités de paiement et garantit le maintien de la constructibilité du terrain.

2.5. Constitution d'un bourg et d'un habitat à caractère urbain

La formation d'un bourg ou la liaison des deux bourgs existants passe par une densification du territoire central de la commune.

L'assainissement pour le moment ne permet pas une densification du bourg. Les terrains ne peuvent accueillir qu'un nombre limité de lots car ils ne sont pas aptes à l'épandage souterrain. Dans ce cadre l'urbanisation du bourg par la formation d'un tissu lâche ne serait pas conforme à l'image d'un véritable centre bourg.

Pour l'heure seules des constructions en retrait par rapport au bourg pourraient être envisageables, en attendant la possibilité de densifier les parcelles autour des axes de communications amenés à jouer un rôle dans la connexion des deux entités urbaines.

Le cœur du nouveau bourg prendra place à l'emplacement de la zone INA situé à l'est du bourg d'Aubie et à l'Ouest de l'école au contact de la route départementale 133.

Une certaine densité doit être envisagée pour créer de l'urbanité à ce qui deviendra la "colonne vertébrale" du centre d'Aubie-et-Espessas.

La densité se fait par la création de **fronts bâtis** sur les axes importants.

Au second plan un tissu urbain plus lâche (ex. semi mitoyenneté ou pavillonnaire) serait tout à fait adapté.

Cette urbanisation pourrait permettre la création d'un cheminement piétonnier distinct de la voie routière entre Aubie, Espessas et l'école dont la position s'inscrit comme le centre de gravité de la commune.

En l'état actuel du marché foncier, on peut envisager une opération d'aménagement avec lotissement, permis groupé ou opération par un organisme HLM. Il s'agit d'insuffler une dynamique de centralité en créant un tissu urbain dense, en aménageant un front bâti sur la RD133 dans la prolongation du cimetière.

La demande privée porte spontanément sur des terrains de grande taille, favorisant un tissu urbain lâche qui irait, dans la logique d'affirmation de la centralité du bourg, à l'encontre du projet visé.

2.6. La préservation de l'identité de la commune et la prise en compte du paysage et du bâti

La commune d'Aubie-et-Espessas conserve encore, malgré sa proximité de Bordeaux ou Saint-André-de-Cubzac, une forte identité rurale.

La proximité de Bordeaux a eu pour conséquence une urbanisation assez soutenue grâce à un foncier attractif depuis 1975.

Toutefois, l'attractivité du foncier abordable et cette proximité ont conduit à une dépréciation de la qualité du site par un mitage du foncier agricole au profit d'un mode de vie plus urbain.

Cette situation doit donc conduire notre réflexion vers la prise en compte d'un patrimoine bâti et paysager certes modeste mais qui participe toutefois à l'identité rurale de la commune et à la qualité de vie que l'on entend préserver.

La préservation de cette identité passe donc comme évoqué précédemment par un renforcement de l'urbanisation du bourg en limitant à moyen terme toutes nouvelles constructions sur les terrains libres des hameaux périphériques. En attendant le raccordement du centre de la commune au réseau d'assainissement celles-ci pourront être autorisées dans la limite des possibilités.

En termes paysager, les principes d'actions seraient les suivants :

- **Un cadre rural diversifié** : un paysage de vignoble et de prairies, de champs ouverts, au relief vallonné. A l'écart du centre bourg **une urbanisation dispersée à maîtriser**.
- Des enjeux de densification du centre bourg de Aubie, en respectant les qualités paysagères du site : **Un tissu urbain aéré** où le bâti compose avec les cultures et **une trame arborée**.
- **La présence de carrières calcaires** dont le caractère sensible interdit toute possibilité de densification : un potentiel à valoriser d'un point de vue paysager : Une position de belvédère intéressante avec un point de vue lointain sur la campagne concernant la carrière de la Clotte.
- **Un vocabulaire de matériaux locaux à valoriser** : dans la nature des clôtures (pierres calcaires), dans la préservation d'une présence végétale autour des quartiers d'habitations en particulier dans la zone centrale de la commune.

En matière de constructions neuves il devra être tenu compte de l'Eglise d'Espessas du XII^{ème} siècle inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques par arrêté du 3 novembre 1925. Son périmètre de co-visibilité de 500 mètres couvre les $\frac{3}{4}$ des terrains à urbaniser. Le traitement architectural sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et le règlement devra être adapté en conséquence.

Ceci permettra de conserver au centre de la commune une certaine unité architecturale.

3. MODALITES OPERATIONNELLES.

3.1. Principe général de renforcement de la centralité.

Il convient de définir les modalités opérationnelles d'application du présent projet de développement.

A partir des deux enjeux principaux qui doivent s'appliquer en parallèle, renforcement de la centralité et affirmation du caractère rural, des principes d'aménagement sont définis.

Le renforcement de la centralité passe par l'ouverture à l'urbanisation des actuelles zones I NA puis II NA. Il s'agit par là de remplir les parcelles restées naturelles entre le bourg d'Aubie et celui d'Espessas. A terme, le but est de constituer une zone d'urbanisation continue entre les deux pôles, cette zone étant bordée à l'ouest par la future déviation des bourgs.

Or, cette urbanisation du centre, qui constitue le véritable enjeu du développement communal, ne pourra être entamée qu'avec l'arrivée des réseaux collectifs d'assainissement, d'ici deux ou trois ans. D'ici là, l'ouverture de ces zones à l'urbanisation est gelée, quelque soit la forme urbaine projetée, lotissement ou diffuse, puisqu'il n'y a pas de solution immédiate en assainissement individuel (contrainte technique) ou collectif (contrainte financière).

En attendant la possibilité de l'ouverture des zones centrales à l'urbanisation, il convient de gérer le volume des constructions pendant prochaines années. Comme la demande de construction neuve est soutenue et que l'offre est restreinte, les seules parcelles constructibles doivent être conformes au projet de développement.

Il sera donc impossible dans un premier temps de construire dans les espaces résiduels entre Aubie et Espessas qui constitueront une partie du futur centre de la commune. Mais le projet de développement pose aussi comme principe la lutte contre le mitage des espaces périphériques.

Dans ce cas, la gestion des autorisations des terrains à bâtir signifie qu'il faut densifier les hameaux en comblant les dents creuses, sans étendre ces hameaux en leurs périphéries. Ce principe concerne Puyfaure, Buffaud et sud Buffaud, Moreau, La Gruppe, Joseph, Solesse. Il est entendu qu'une fois la zone centrale ouverte à l'urbanisation, les possibilités de constructibilité dans les hameaux devront être considérablement réduites.

D'autre part, le développement du parc de logements, notamment locatif et social, doit toujours être possible en favorisant la réhabilitation du parc de logements anciens dans les bourgs et les hameaux, ou même en secteurs isolés, en mobilisant par exemple les aides de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat.

3.2. Principes d'aménagement

Le projet de développement durable prône un renforcement de la centralité dans le périmètre délimité par :

- au nord ouest le bourg d'Aubie
- à l'ouest la future déviation de la route départementale
- au sud la route départementale n°10 jusqu'au bourg d'Espessas
- à l'est le chemin communal de Deymot.
- au nord la route départementale n°133, de Deymot jusqu'à la future déviation.

Les carrières au sud du Château de Bouillas induisant un "No Man's Land" entre le chemin de Deymot et Puyfaure, on arrête à ce niveau la délimitation orientale du centre. Ce parti met le hameau de Puyfaure à l'écart du futur centre, mais sa vocation traditionnelle a toujours été périphérique.

L'ouverture à l'urbanisation des terrains à l'intérieur de ce périmètre aura pour but :

- au niveau urbain :
 - de lier le bourg d'Aubie au bourg d'Espessas
 - de combler les nombreuses dents creuses
- au niveau socio économique :
 - de répondre à une forte demande en logements neufs.

Deux formes urbaines seront privilégiées :

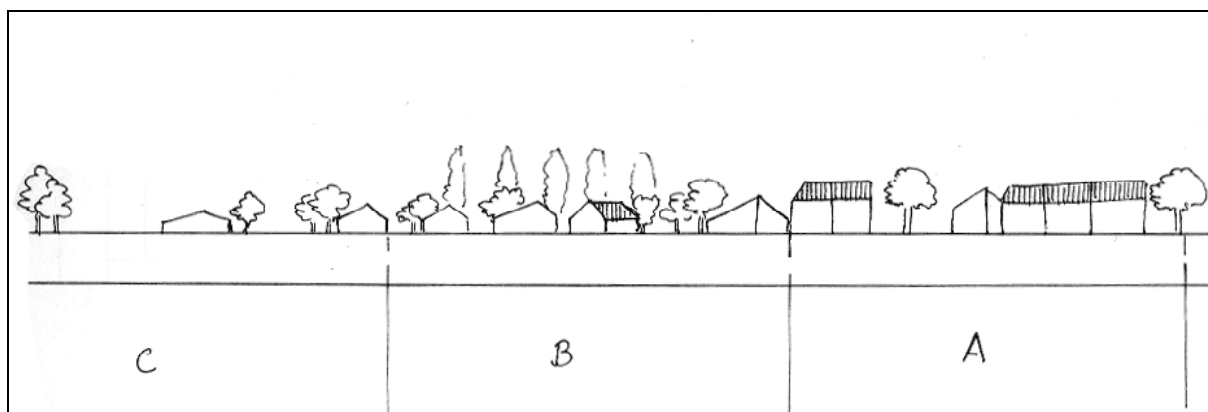
- Des îlots bâtis, autour de la zone plus dense du bourg d'Aubie (possibilité de lotissements).
- Des périmètres d'urbanisation linéaire, notamment le long de la future déviation et de la voie communale n°7.

La trame arborée du périmètre central sera conservée dans le dessin de la future forme urbaine.

Les **mitoyennetés**, **densités** et **hauteurs** des constructions vont dépendre de la localisation dans le périmètre central, par rapport au bourg d'Aubie qui constitue le point de référence maximal en terme de mitoyenneté, densité et hauteur (R+1). *(Nb. Le Plan d'Occupation des Sols permettait une hauteur de R+2 dans le tissu central, le PLU la ramène à R+1).*

On définit trois zones, A, B et C, qui vont combler les espaces à urbaniser dans la nouvelle partie centrale de la commune :

- Zone A : Centralité et densité. Partie dense, rappelant un cœur de bourg. Le long des voies, Front bâti et vitrine de bourg sur la future déviation départementale.
- Zone B : zone tampon laissant la place à des densités et hauteurs diverses
- Zone C : Zone de mixité fonctionnelle pouvant accepter une hétérogénéité morphologique.



ZONE A : CENTRALITE ET DENSITE pour une urbanisation à court terme.

Objectif :

A proximité immédiate du bourg d'Aubie, les constructions pourront être mitoyennes ou semi mitoyennes et comporter un étage, deux au maximum, à la fois pour être dans la continuité du bourg et pour asseoir l'image de la centralité.

Il est évident que dans une logique de mixité fonctionnelle, les bâtiments pourront accueillir des logements, mais aussi des espaces commerciaux ou de bureaux (activités tertiaires sans nuisances), notamment en rez de chaussée d'immeubles. Un alignement sur rue est préférable, et il convient de régler la question des immeubles d'angle au plus juste pour conserver au maximum une impression de bourg. Un retrait est envisageable, notamment pour permettre le stationnement privatif.

Il convient d'éviter au maximum les dents creuses dans cette partie, mais il est possible d'envisager la présence d'espaces verts en cohérence avec le tissu urbain (exemple de square en cœur d'îlot ou sur rue, à l'emplacement d'une parcelle, plutôt qu'en angle pour ne pas perdre l'idée de densité).

D'autre part, il faudrait limiter les raquettes, voire les impasses dans les formes des voiries des lotissements, pour revenir sur un modèle de voies classiques, ouvertes aux deux extrémités.

La densité sera assurée par de petites parcelles.

Moyen :

Une fois l'assainissement collectif en place, ces espaces pourront être ouverts à l'urbanisation puisque ce sont actuellement des zones INA et IINA. Ces espaces peuvent être ouverts les premiers pour susciter une dynamique. En partie sud du bourg d'Aubie, une bande de 4 parcelles en prairie classées agricoles devront être déclassées pour être urbanisables.

Un remembrement parcellaire, ou la création de lotissement(s) sont nécessaires. Une voirie de desserte est également à prévoir.

Zone A : LES FRONT BATIS.

Vitrines de bourg sur voies structurantes.

Objectif :

Ces secteurs concernent le traitement des immeubles le long des voies : au niveau de la future déviation ouest, sur la RD 133 et sur la voie communale n°7 entre Espessas et les écoles, pour renforcer l'impression de l'existence d'un centre. On pourra retrouver la mitoyenneté ou semi-mitoyenneté. Mais il convient d'avoir de faibles hauteurs (maisons de plain pied) pour pouvoir identifier des hauteurs plus élevées au milieu du périmètre central. L'urbanisation diffuse (c'est à dire hors lotissement) sera permise. Le principe général serait d'urbaniser avec des maisons de ville. Le permis groupé pourra être envisagé pour assurer une harmonie architecturale des constructions.

Moyens :

Ces espaces pourront être ouverts quand l'urbanisation sera rendue possible par l'assainissement puisque c'est actuellement une zone UC, INA et IINA. Un remembrement parcellaire, ou la création de lotissement(s) sont nécessaires.

- ZONE B : LA ZONE TAMPON.

Objectif :

La partie du milieu du périmètre central, qui pourra avoir la forme d'un lotissement résidentiel, sera moins dense. La mitoyenneté sera faible : semi mitoyenneté ou pavillons. Par contre, rien ne devra empêcher les maisons de comporter un étage, pour donner une impression pyramidale en coupe entre les marges du centre et le cœur du centre.

Moyens :

Cette zone sera la première concernée par le passage de l'assainissement collectif en provenance de La Grappe, mais ce sont actuellement des zones agricoles. Il faudra donc les déclasser pour les ouvrir à l'urbanisation.

Un remembrement parcellaire, ou la création de lotissement(s) sont nécessaires.

La desserte de cette zone passe également par une modification du chemin communal (chemin de terre), le long duquel on pourra conserver la végétation.

- ZONE C : MIXITE FONCTIONNELLE.

Objectif :

Cette zone se situera au sud du futur espace central de la commune. Il s'agira d'un espace morphologiquement semblable à l'espace B : tissu moyennement dense à lâche. Il doit permettre une hétérogénéité morphologique, mais aussi une mixité fonctionnelle. Il ne s'agit cependant pas de créer une zone d'activité, ou alors d'avoir une logique cohérente d'implantation, donc de développement économique dont la compétence est détenue par la Communauté de Communes du Cubzaguais.

Moyen :

Un remembrement parcellaire, ou la création de lotissement(s) sont nécessaires.

Enfin, pour renforcer le caractère rural de la commune au sein du centre, le règlement du Plan Local d'Urbanisme donnera des indications conformes aux traitements traditionnels en vigueur, en matière de :

- traitement des clôtures ou des haies
- traitement de voirie et de mobilier urbain.

Le cas des carrières devra faire l'objet d'études spécialisées pour savoir si la valorisation des carrières est possible, pour créer des espaces publics, ou des espaces de loisirs à rattacher aux chemins de randonnées qui sillonnent la commune.

Synthèse : Tableau de principe des zones du PADD

Zone PADD	Morphologie urbaine
Zone A	CENTRALITE ET DENSITE pour une urbanisation à court terme. R+1 maximum Mitoyen ou semi mitoyen Aligné sur rue avec retrait. Possibilité locaux commerciaux ou tertiaire (services sans nuisances) en rez de chaussée. LES FRONTS BATIS SUR VOIES STRUCTURANTES R+1 maximum. Mitoyen ou semi mitoyen. Jardin à l'arrière. Aligné sur rue ou avec retrait. Résidentiel.
Zone B	LA ZONE TAMPON Parcelles plus grandes, mais hétérogénéité possible des tailles. R+1 maximum. Mitoyen ou semi mitoyen, mais pavillonnaire autorisé. Jardin à l'arrière. Résidentiel.
Zone C	MIXITE FONCTIONNELLE Hétérogénéité morphologique et fonctionnelle. Continuité du front bâti sur la nouvelle déviation Essentiellement pavillonnaire de plain pied. Urbanisation ultérieure

CONCLUSION :

La dénomination des zones n'implique pas au niveau du règlement le classement en zone U. L'ouverture à l'urbanisation se fera par lotissement ou de manière diffuse. Une grande partie de ces zones resteront en zones AU (ex. NA).

On peut prévoir des différés d'urbanisation indicatifs, qui n'ont pas de caractère obligatoire :

- la zone A est prioritaire
- la zone B peut être ouverte au grés des opportunités, dans le respect de la cohérence du plan de création d'une centralité
- la zone C pourra s'ouvrir à l'urbanisation à plus long terme

Faisabilité du projet

Il est prévu un gain de population entre 350 et 400 habitants, soit une augmentation de 35% environ. La population de la commune serait d'environ 1355 habitants lorsque les zones à ouvrir à l'urbanisation seront toutes comblées.

Si un tel projet ne porte pas atteinte à l'équilibre du Cubzaguais et à fortiori de l'agglomération bordelaise ou de la Haute Gironde, on est en droit de s'interroger sur le dimensionnement des équipements publics.

Or, l'adaptation des équipements publics est assuré pour supporter un tel projet, avec les éléments suivants :

- Mise en œuvre de la plate forme multimodale à St André (liaison TER), avec des systèmes de rabattement avec des véhicules de petite dimension (navettes).
- Garderie périscolaire intercommunale
- Centre de loisirs intercommunal pour les 3/14 ans
- Ecole correctement dimensionnée. 4 collèges dans un rayon de 6 Km (Peujard, Vérac, St André privé et public). 1 lycée à St André, et un lycée d'enseignement général en projet à St André. Il a été démontré qu'au niveau intercommunal les infrastructures éducatives et sociales sont adaptées pour les dix prochaines années.
- Présence de l'autoroute
- Réseau d'autobus performant, permettant notamment la desserte scolaire dans les communes alentour (collèges, lycée). L'offre en transports en commun peut ainsi suppléer voire remplacer la voiture particulière.
- Cheminements cyclistes et piétonniers : il convient de les favoriser dans la nouvelle zone de centralité, et Il faut une réflexion sur les modes de déplacements doux entre les équipements publics de St André et la commune d'Aubie et Espessas.

4. LES LOUPES : DES PROJETS A CONCRETISER.

L'étude de Convention d'Aménagement de Bourg réalisée en 2000 pour le compte de la Commune a mis en avant un certain nombre d'aménagements à réaliser.

Ces aménagements sont l'expression de la définition de la centralité vers laquelle tend le présent Plan Local d'Urbanisme. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable tient compte de ces projets et les inscrit comme des éléments forts de la politique communale en matière d'urbanisme.

Le PADD revient sur 4 des projets de la CAB :

- Le traitement des espaces et des voies publiques
- Le carrefour de l'école
- Le traitement des entrées de bourg
- La mise en valeur des équipements publics.

4.1. Loupe n°1 : La hiérarchisation des voies.

La commune vient de faire réaliser une étude préalable à une Convention d'Aménagement de Bourg. Celle-ci a mis en évidence le manque de hiérarchisation urbaine, le manque de lien et le manque de complémentarité entre les deux bourgs.

L'étude de convention d'aménagement de bourg a défini les principes de hiérarchisation des voies.

ACTIONS D'AMENAGEMENT		
Principes	Traitements proposés	Contexte
Hiérarchisation des voies		
Voies de catégorie 1 : les départementales	- Déviation à créer par un transfert de compétence voirie Commune / Conseil Général, sur le Chemin Rural de Piote, reliant la RD 133 à la RD10 à l'ouest du bourg	RD133, future déviation et RD10, qui encerclent le projet de futur centre seront de gabarit supérieur
Voies de catégories 2 : La voirie communale existante	- Calibrage des voies, - Enterrement des réseaux, - Matérialisation du chemin communal n°5 de Gazillon au Vigneau	Sont concernées toutes les voies communales existantes à l'intérieur du périmètre central : VC n°7 d'Espassas, VC n°5 de Gazillon au Vigneau, et les deux chemins ruraux
Voies de catégorie 3 : La voirie de desserte à créer	- Hiérarchisation inférieure - Enterrement des réseaux - Prise en compte des alignements d'arbres existants - Création de voies de liaisons à privilégier par rapport aux impasses et raquettes - Cheminements piétons à ne pas négliger	A l'intérieur des zones ouvertes à l'urbanisation Hors lotissement, possibilité d'utilisation de la <i>Participation pour Création de Voies Nouvelles</i> .

4.2. Loupe n°2 : Bourgs et entrées de bourgs.

Comme défini dans l'étude de CAB il sera nécessaire de mettre en valeur les traversées et les entrées de bourgs :

- Une zone 30 sera soumise à discussion pour la traversée d'Aubie au niveau de la mairie et de l'Eglise et jusqu'au carrefour de l'école avec un traitement ponctuel de la chaussée par pavement, enrobé coloré, calcaire compacté. L'éclairage est également préconisé.
- A Espessas l'aménagement des bas côtés et l'éclairage est préconisé. Un cheminement piétonnier et l'aménagement des abords de la base de loisirs pourra être également envisagé.
- Les entrées de bourgs devront être également mises en valeur en particulier à Espessas à hauteur du carrefour de la cave coopérative par un marquage de la chaussée et la mise en valeur des angles du carrefour. A l'entrée Ouest d'Aubie le carrefour devra être traité.
- Mise en valeur de la traversée de Puyfaure.

ACTIONS D'AMENAGEMENT		
Principes	Traitements proposés	Contexte
Traversée du bourg d'Aubie par la RD 133		
Traitement de l'entrée Ouest du Bourg : carrefour	- Marquage au sol de la chaussée - Marquage des abords et trottoirs - Eclairage	Future déviation RD133/RD10
Traitement de la traversée du bourg d'Aubie	- Mise en place d'une Zone 30 - Marquage des abords et trottoirs - Eclairage	RD 133 avant le Bourg d'Aubie
Traitement du centre bourg d'Aubie	- Zone 30 - Traitement de l'ensemble de la largeur de la chaussée - Aménagement d'un parking à droite du presbytère - Réalisation d'une traversée piétonne - Eclairage - Signalétique pour les services publics et commerciaux	Centre bourg d'Aubie par la RD 133
Traitement de la traversée : les abords de la zone pavillonnaire Est	- Préparation de la mise en place de la Zone 30 - Marquage des abords et trottoirs - Eclairage - Enterrement des réseaux	RD133 Est

Principes	Traitements proposés	Contexte
Traversée du bourg d'Espessas par la RD 10		
Traitement du carrefour Ouest :	- Préservation de la haie champêtre existante au sud - Déplacement du panneau d'entrée d'agglomération - Marquage des abords et trottoirs - Modification du tracé de la RD10 : redressement de la chaussée - Eclairage - Enterrement des réseaux - Prise en compte de la future zone d'extension de l'urbanisation : traitement des carrefours avec les voies nouvelles de desserte	Future déviation RD133/RD10 Préservation de l'espace rural et affirmation de l'identité d'Espessas
Traitement de la traversée du bourg d'Espessas	- Marquage des abords et trottoirs - Marquage du carrefour avec la Voie Communale n°7 (Espessas aux écoles) - Eclairage - Enterrement des réseaux	Patrimoine architectural, et sécurité des piétons et cyclistes Affirmation du caractère minéral
Mise en valeur des abords du lavoir	- Entretien du secteur du lavoir - Traitement minéral des abords du lavoir - Enterrement des réseaux - Traitement de la voie en face du lavoir jusqu'au centre de loisirs	
Traitement de l'entrée Est dans l'agglomération	- Déplacement du panneau d'entrée d'agglomération à l'est du carrefour - Marquage au sol de la chaussée - Marquage des abords et trottoirs - Eclairage	Carrefour de la cave coopérative : RD10 / RD 248

4.3. Loupe n°3 : Le carrefour de l'école

Ce carrefour situé en position centrale fait le lien entre Aubie, Espessas et Puyfaure. Cette intersection pourrait constituer le futur centre d'Aubie-et-Espessas si l'option de la construction d'un multiservice est retenu, en complément de l'école qui constitue déjà un élément de centralité.

Il convient de conserver le chêne centenaire.

ACTIONS D'AMENAGEMENT		
Principes	Traitements proposés	Contexte
Traitement du Pôle de l'Ecole et de la place du Monument aux Morts		
Traitement du Pôle	- Prolongement de la Zone 30 - Réaménagement de l'accès et de la desserte de l'école pour un renforcement de la sécurité des enfants - Reprofilage des carrefours - Réalisation d'une place publique avec marquage au sol, bordure, bancs, mise en valeur du monument et plantations sur l'espace disponible - Réalisation de traversées piétonnes - Traitement de l'arrêt de bus - Eclairage - Réalisation d'une liaison piétonne est-ouest	Utilisation de ce pôle de services comme le lien entre les deux bourgs d'Aubie et d'Espessas, ainsi qu'avec Puyfaure

4.4. Loupe n°4 : La mise en valeur des équipements publics

- Reconversion du presbytère dont l'aménagement a été décrit dans l'étude de CAB.
- Traitement paysager des abords des équipements (parking, piscine, camping, aire de pique-nique) de la base de loisirs et la mise en place d'un balisage lumineux.

ACTIONS D'AMENAGEMENT		
Principes	Traitements proposés	Contexte
Les équipements publics du bourg d'Aubie		
Utilisation du presbytère	- Réhabilitation et utilisation à définir (La CAB projetait le déplacement de la Mairie et de la Poste, et la création d'un multiple rural) - Traitement de la cour du presbytère	Requalification d'1 verrue urbaine
Aménagement d'une aire de stationnement à l'est du presbytère	- Traitement du débouché sur la RD 133 - Délimitation d'un cheminement piétonnier le long du bâtiment - Limites à traiter - Alignement d'arbres	A l'usage des différents services existants et futurs du bourg d'Aubie et des écoles
Mise en valeur de l'oratoire	- Travaux de sauvegarde de l'ouvrage bâti - Mise en valeur de l'espace boisé l'encadrant	Impact touristique et patrimonial
Mise en valeur de l'entrée du centre de loisirs		
Mise en valeur	- Liaison avec Espessas - Uniformisation des clôtures - Eclairage de l'entrée - Signalisation - Plantation d'arbres à fleurs	
Mise en valeur des abords de la cave coopérative		
Mise en valeur depuis la Départementale RD 10	- Marquage de la limite sur la RD 248 et RD 10 - Hiérarchisation des voies, avec réduction de la largeur de la contre allée - Plantation d'arbres pour renforcer l'effet végétal existant - Signalisation - Eclairage	Impact urbain et touristique
Valorisation du petit patrimoine communal		
Signalétique pour le patrimoine architectural	- Entretien du petit patrimoine - Signalétique	- Patrimoine protégé : église d'Espessas - non protégé : église d'Aubie, Presbytère - Petit patrimoine : oratoire, lavoir

4.5. Loupe n°5 : Les boisements et la trame arborée

4.5.1. Propositions de traitement de la trame arborée

1/ La trame arborée du bourg

Les objectifs de densification du centre-bourg de Aubie se feront dans le respect de la trame arborée, conformément au diagnostic.

▪ **Propositions de classements EBC et qualités paysagères**

- **Le chêne isolé** à l'entrée de la zone NA sur la D133 à l'entrée Est du bourg : bien situé à l'intersection du futur quartier du bourg de Aubie, de l'école et du monument aux morts, il accentue un effet de seuil. La silhouette imposante de l'arbre isolé valorise cet espace carrefour en lui conférant un centre.



- **Le rideau d'arbres** au sud de la RD 10, entre Bouchon et Espessas. Il s'agit d'une fine bande assez diversifiée sur une longueur d'environ 250 mètres, visible de loin depuis les parties ouest et sud.
- **Le carré d'arbres** de l'oratoire.

Mode de traitement envisagé de ces éléments :

Classement en Espace Boisé Classé.

▪ **Le traitement des trames arborées**

Rappels des trames arborées dans le centre.

- **Rideau de peupliers** jouxtant les habitations au sud du bourg de Aubie : ils apportent hauteur et diversité au paysage du bourg. Ils soulignent le caractère rural, et assurent une continuité visuelle avec les boisements proches en périphérie du bourg.
- **Alignement de charmes** à l'entrée d'une propriété : perpendiculaires à la route (future déviation, côté ouest), les arbres sont très perceptibles et comptent parmi les alignements structurant le paysage du bourg.
- **Alignement de chênes** : également perpendiculaires à la route (future déviation, côté sud), ils se situent le long du chemin communal menant au bourg. Ce

chemin pouvant servir d'axe de desserte interne au futur quartier, cet alignement existant souligne la structure viaire du bourg.

Mode de traitement envisagé :

Il n'est pas prévu de classer ces alignements en EBC ou en zone N car il ne s'agit pas de boisements remarquables. En outre, un tel classement pourrait gêner les projets d'urbanisation. En revanche, comme ces boisements participent très fortement de l'identité du bourg, il convient de conserver une trame arborée identique. Les arbres abattus pour les besoins de l'urbanisation, dans la zone de centralité définie dans le présent PADD devront être remplacés à l'identique sur un secteur proche. L'aménagement de ce secteur central (les zones 1AU dans le règlement et le plan de zonage) devra recréer une trame arborée à l'image de la trame arborée existante (en conservant des contraintes paysagères : largeur de la bande, même essence). Enfin, les abords de chaque voie créée seront plantés d'une rangée d'arbre.

2/ Les boisements de la vallée de la Virvée.

La particularité de la commune de Aubie-Espessas est de posséder une « ceinture verte » naturelle constituée par des boisements mixtes de pins et de chênes, sur ses franges Nord et Est le long de la vallée de la Virvée. Associés à des prairies et au relief, ils dessinent des paysages verdoyants contrastant avec la partie viticole du centre de la commune (cf diagnostic).

Ces boisements mixtes soulignent le relief ; ils dessinent des horizons boisés perceptibles depuis le centre de la commune. **Ces boisements existants** sont **classés en zone N** au titre de la préservation de l'identité communale.

Mode de traitement envisagé :

Classement des boisements en zone N.

4.5.2. Aspect réglementaire

Espaces Boisés à Conserver

La création d'« espace boisé à conserver » dans le document d'urbanisme permet de protéger la végétation existante. Les coupes sont soumises à autorisation mais ne sont pas interdites. Généralement, tout arbre abattu devra être remplacé par un nouveau plant. En E.B.C. la coupe d'arbre est soumise à autorisation du Maire. Pour supprimer l'E.B.C., il faut une révision.

Rappels :

Article L 130-1 du code de l'urbanisme relatif aux Espaces boisés classés

« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (...) »

*Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, **les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable**, sauf dans les cas suivants :*

- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;*
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63-810 du 6 août 1963 ;*
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière (...) »*

Zones N :

Equipées ou non, elles comprennent les secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Pour supprimer une zone N, il faut une révision.

En secteur rural (hameaux et habitat isolé), les parcelles des immeubles non agricoles sont classés en zone N, au cas par cas. Le but est de pouvoir assurer d'éventuels agrandissements ou constructions annexes dans la parcelle. En revanche, les terrains contigus sont en zone A (usage agricole exclusif) pour éviter le mitage.