

Orientations d'aménagement

1 - ZONE 1AU « LA REDOUTE »

L'urbanisation a débordé à l'Ouest de la voie ferrée, lieu-dit « Aux Carces », « la Tuilerie », « A côté des Moulins ». Le lotissement du « Moulin de la Racace », d'implantation récente, est venu conforter ce pôle.

A l'Ouest du lotissement, un ensemble de terrains forme une croupe en surplomb par rapport à la zone inondable.

Le secteur est encadré par la voie communale n°1, dans le prolongement de la voie de la Gare, n°20 et 20 bis, qui permettent de rejoindre la RN10.

L'ensemble de la zone pourra permettre un élargissement du périmètre urbain, sous réserve d'un aménagement d'ensemble.

Orientations d'aménagement

Les orientations suivantes sont retenues :

- Prévoir un maillage de voirie qui s'articule avec le maillage viaire existant :
 - voie en impasse à poursuivre dans la continuité du lotissement « Au Moulin de la Racace »,
 - définition d'emplacements réservés pour un raccordement au Nord et à l'Ouest sur la voie communale n° 1.
- Il sera recherché un aménagement de la zone qui prenne appui sur les lignes de force du relief (déclivité assez importante entre lotissement de la Racace et terrains à urbaniser).
- Les éléments boisés existants seront maintenus au maximum.

Conditions d'équipement

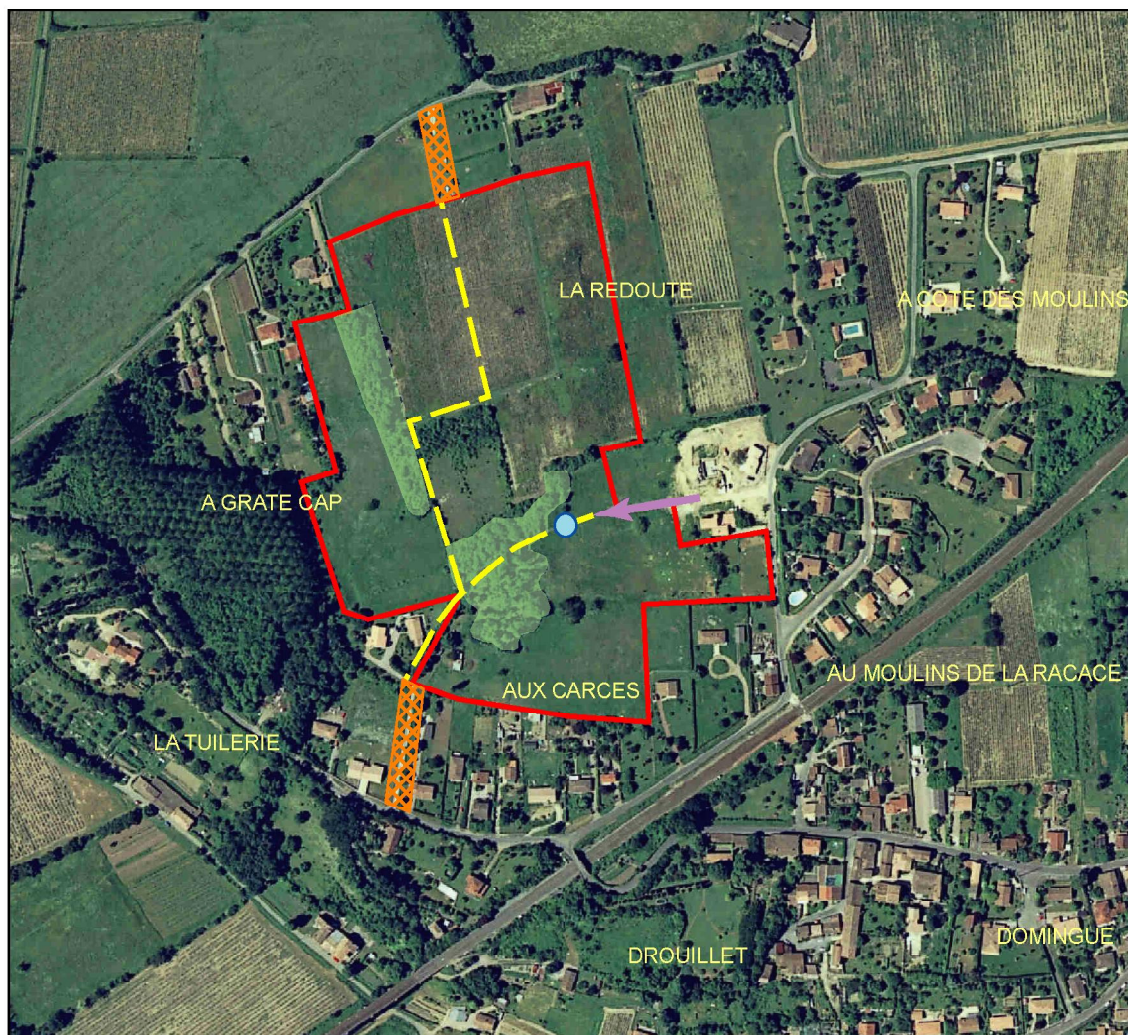
Assainissement collectif

La zone sera raccordée au réseau d'assainissement collectif (présence d'une conduite principale, à partir du lotissement de la Racace, qui rejoint la station d'épuration, située en limite communale, lieu-dit « Terrefort/la Molière »).

Défense incendie

La zone 1AU dispose d'une réserve incendie « Aux Carces » d'une capacité de 120 m³.

Zone 1AU "La Redoute"



 Limite de la zone
1AU "La Redoute"

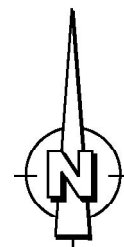
 Principe de liaison interne

 Emplacements réservés
(maillage sur voirie existante)

 Prolongement de la
voie du lotissement

 Eléments boisés à conserver

 Réserve incendie



Source : extrait photo aérienne

2 - ZONE 1AU « LE MOULIN DE LA RACACE »

Les secteurs restant libres à l'intérieur de la zone agglomérée du bourg sont limités. Il subsiste cependant un ensemble foncier d'environ 3,5 ha, qui borde la voie ferrée. Situé aux abords immédiats du bourg commercial, le secteur peut permettre d'en conforter les fonctions de centralité et est retenu pour un classement en zone 1 AU.

Orientations programmatiques

La commune a fait valoir son droit de préemption sur un ensemble de parcelles (1,5 ha), afin de réaliser un programme de logements locatifs sociaux. La situation est en attente d'une décision du Tribunal administratif.

Orientations d'aménagement

- La zone présente, en terme de schéma d'organisation d'ensemble, des difficultés d'aménagement du fait des contraintes d'accès et de desserte.
 - Pour assurer la desserte de la zone, il est retenu
 - . un emplacement réservé (E.R. n°3) à partir de la rue de la Gare.
 - . un emplacement réservé (E.R. n°4), qui longe la voie ferrée et trouve son prolongement avec le chemin rural n°5 (communication avec la zone 1AUa et son débouché sur la RN.10 – Cf. zone 1AUa).
 - L'E.R. n°4 du POS n'est pas maintenu, la rue des Moulins pouvant difficilement admettre un trafic supplémentaire.
 - De même les E.R. n° 6 et 7 du POS ne sont plus opérationnels.
- La zone est bordée par la voie ferrée. Un espace tampon sera maintenu entre les constructions et la voie ferrée (végétalisation du talus existant).

Conditions d'équipement

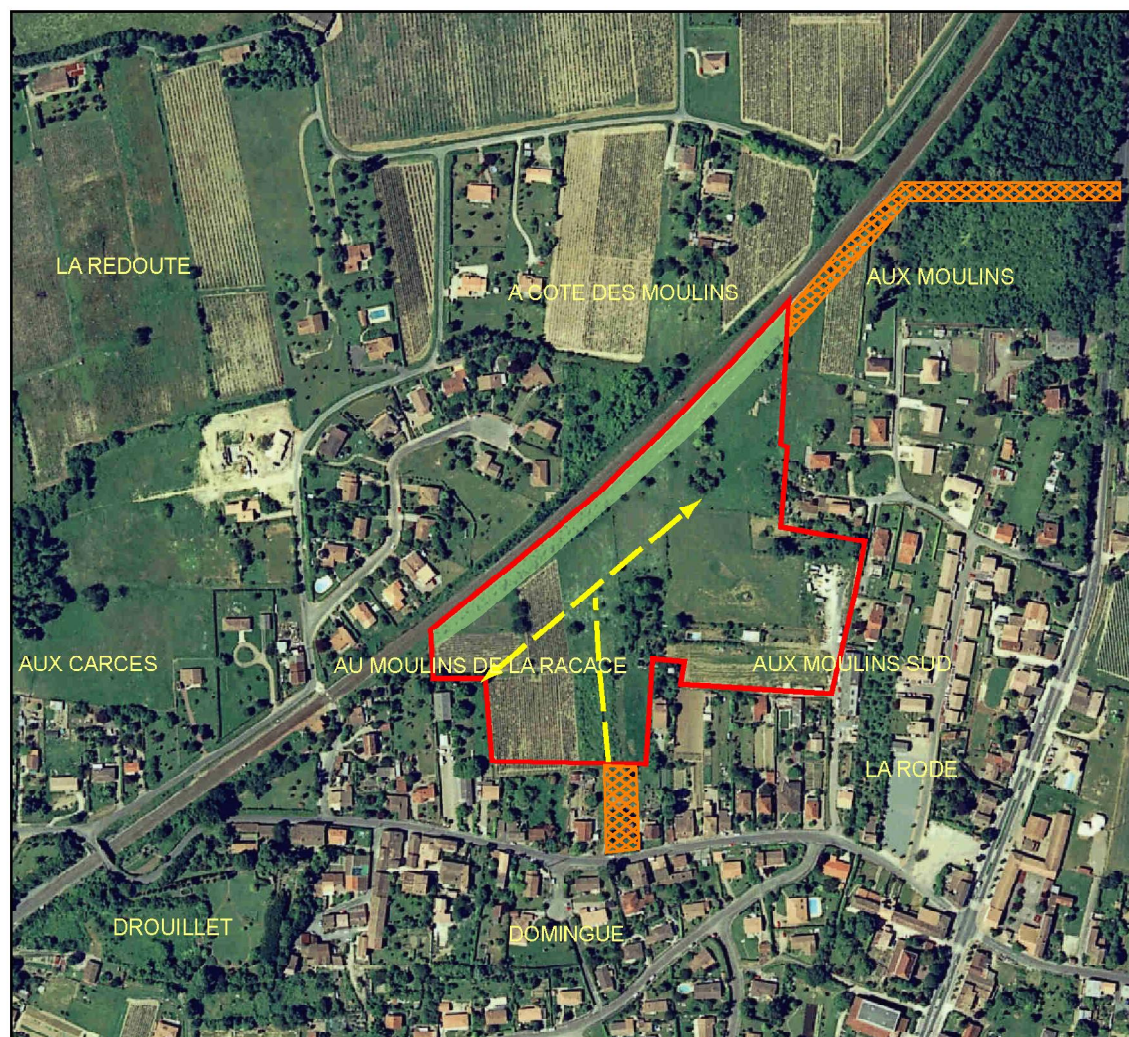
Assainissement collectif

La zone sera raccordée au réseau d'assainissement collectif .

Défense incendie

La zone est dépourvue de défense incendie. Il conviendra d'implanter des points d'eau incendie de façon à ce que toute construction puisse bénéficier d'une défense incendie à moins de 200 mètres.

Zone 1AU "Au Moulin de la Racace"



- Limite de la zone 1AU "Au Moulin de la Racace"
- Principe de liaison interne
- Emplacements réservés (maillage sur voirie existante)
- Eléments boisés à conserver



Source : extrait photo aérienne

3 - ZONE 1AUa « AUX MOULINS »

Il s'agit de terrains en friche, situés immédiatement dans la continuité de la zone urbaine « Aux Moulins ».

Bornés par la voie ferrée et la RN.10, ces terrains « bouclent » les possibilités d'urbanisation en partie Nord, non loin du bourg.

La zone considérée, située en bordure de voie RN.10, est soumise à ce titre à l'article L.111.1.4 du code de l'Urbanisme.

Une étude spécifique a été conduite dans ce cadre (Cf. annexe 1 du rapport de présentation).

Orientations d'aménagement

Conformément aux principes d'aménagement et aux prescriptions établies dans le cadre de l'étude L.111.1.4, les orientations suivantes sont retenues :

- Création d'un emplacement réservé sur le chemin rural n°5, pour aménagement et desserte de la zone.
- Aménagement d'un carrefour sur la RN.10, valant entrée d'agglomération (soit un déplacement du panneau d'agglomération actuel d'environ 70 mètres).
- Maintien ou création d'un double alignement planté
 - en bordure de voie RN.10
 - en limite de constructibilité à 25 mètres de l'axe de la voie .

Conditions d'équipement

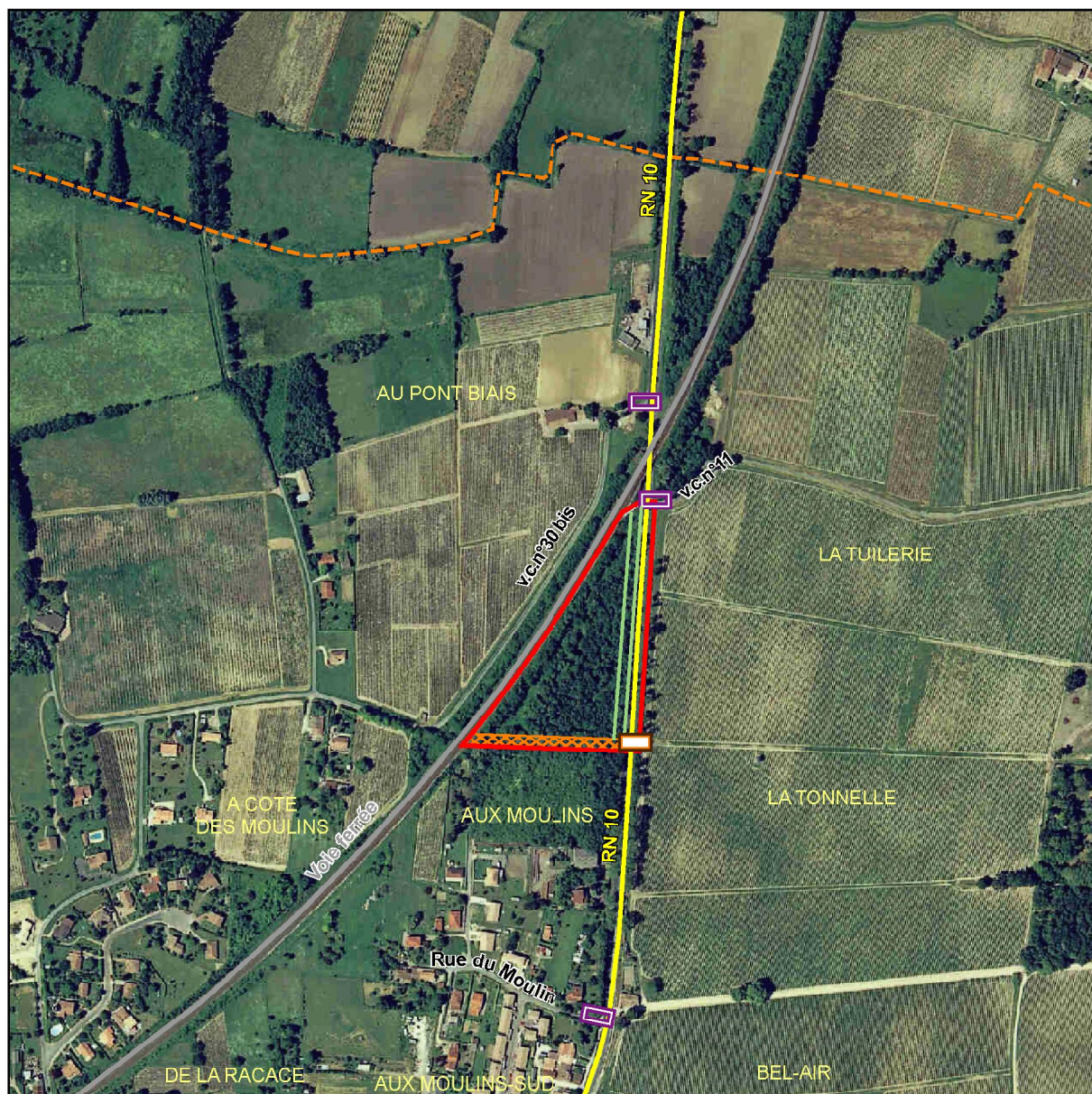
Assainissement collectif

La zone sera raccordée au réseau d'assainissement collectif.

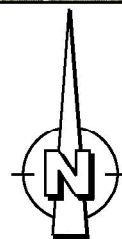
Défense incendie

La zone est dépourvue de défense incendie. Il conviendra d'implanter des points d'eau incendie de façon à ce que toute construction puisse bénéficier d'une défense incendie à moins de 200 mètres.

Zone 1AUa "Aux Moulins"



- | | | | |
|---|------------------------|---|--|
|  | Limite de la zone 1AUa |  | Futur carrefour à aménager
(entrée d'agglomération) |
|  | Voie ferrée |  | Emplacement réservé pour aménagement de voie |
|  | RN 10 |  | Double alignement
planté à créer |
|  | Carrefours existants |  | Limite communale |



Source : extrait photo aérienne

4 - ZONE 1AU « LE BASQUE »

Il est retenu de conforter des développements bâtis lâches qui se sont développés en limite Nord-Est du bourg, lieu-dit « Le Basque ».

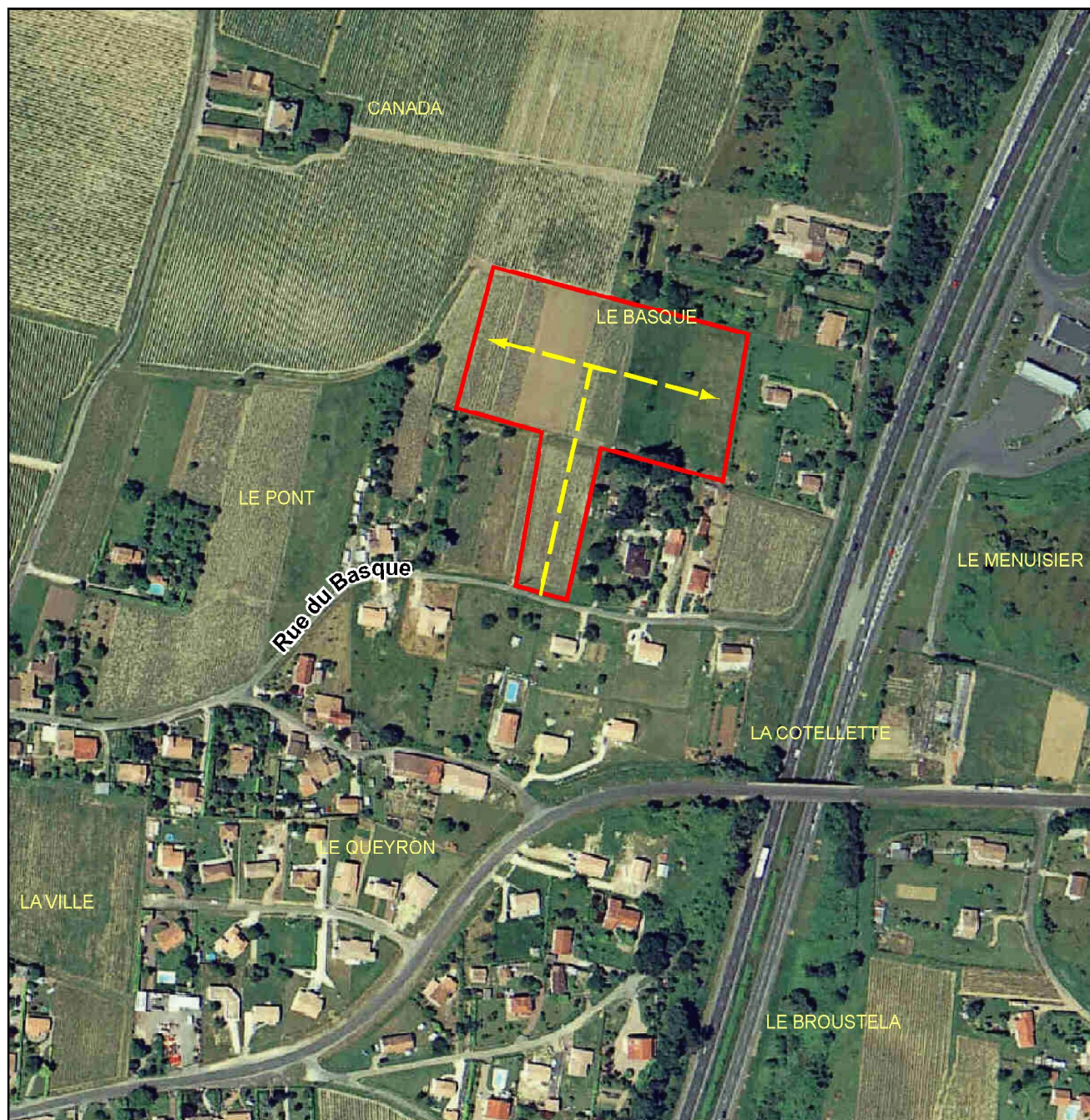
La délimitation de la zone 1AU « le Basque » va permettre de structurer un quartier bâti en épaisseur

La desserte de la zone est assurée à partir de la rue du Basque.

Conditions d'aménagement

- Distribution de la zone par une double entrée / sortie sur la rue du Basque.
- La zone devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif.
- La zone est dépourvue de défense incendie. Il conviendra d'implanter des points d'eau incendie de façon à ce que toute construction puisse bénéficier d'une défense incendie à moins de 200 mètres.

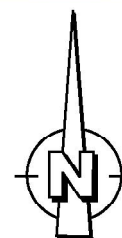
Zone 1AU "Le Basque"



Limite de la zone 1AU



Principe de liaison interne



Source : extrait photo aérienne

5 - ZONE 1AU « BROUILLAYRE »

Il est délimité une zone 1 AU, en limite Est de la commune, dans la continuité du village de « La Grave », sur la commune de Saint-André-de-Cubzac.

La commune a retenu la création de cette zone afin de pouvoir proposer un terrain de substitution aux familles faisant l'objet d'une expropriation dans le cadre de la réalisation de la L.G.V. (plusieurs familles étant désireuses de rester sur place).

A noter qu'il s'agit de terrains situés en A.O.C. Bordeaux, mais qui n'ont jamais été plantés en vignoble (occupation par la prairie).

La zone est bien desservie par la voie communale n° 5, de « Meillac à Lagrave » et la RD.137^{E7}.

Le foncier de l'opération peut être rapidement disponible et ne présente pas de contraintes au niveau des accès.

Orientations d'aménagement

La zone vise à permettre la création de 5 à 8 lots à bâtir pour répondre aux souhaits exprimés lors des différentes réunions organisées avec les familles concernées.

Les surfaces des lots futurs sont également estimées en fonction des besoins recensés.

Le plan du lotissement prévoit un regroupement des accès tel que figuré au plan, pour une plus grande sécurité et une bonne qualité de l'aménagement.

Conditions d'équipement

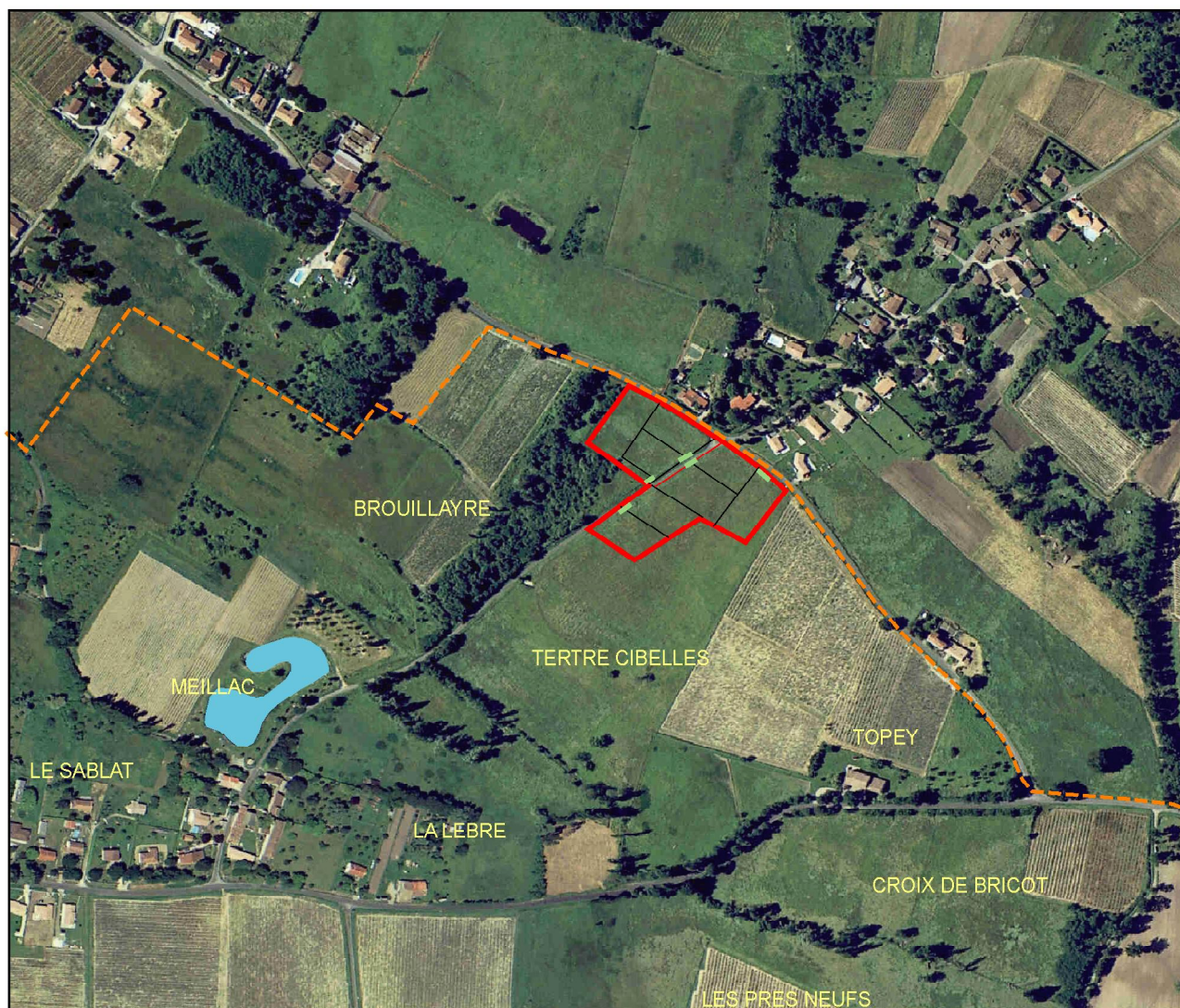
Réseaux

Les réseaux sont présents (desserte à partir de la commune de Saint-André-de-Cubzac).

Défense incendie

Il convient de noter au plan de la défense incendie la présence du plan d'eau de Meillac, qui se trouve à environ 300 mètres de la zone.

Zone 1AU "Brouillayre"



-  Limite de la zone 1AUa
-  Accès et principes d'organisation
-  Plan d'eau de Meillac



Source : extrait photo aérienne