

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE
COMMUNE DU TAILLAN MEDOC

« Le Mayne de la Bechade »

NOTE DESCRIPTIVE

PA 2

LE TAILLAN MEDOC

« *Le Mayne de la Bechade* »

NOTE DESCRIPTIVE

1 - SITUATION ET ETAT INITIAL

Le terrain que nous envisageons d'aménager est au sud de la commune et touche la partie urbaine composé très majoritairement de maisons individuelles. Il est délimité au nord dans sa plus grande confrontation, par le bassin d'étalement et un espace libre d'une opération de lotissement, « Le pré des Grillon », réalisée en 2006. Au Sud et à l'ouest par deux propriétés privées en l'état de prairie et à l'est par des voies publiques : Allée Claude Debussy et rue Jean Roger Ducasse. L'avenue Mozart aboutit à son extrémité ouest au droit du terrain. Ces voies ont été réalisées dans le cadre d'une opération de lotissement « Le Domaine de Bussat » et ont été rétrocédées dans le domaine communautaire.

Le terrain a une forme rectangulaire avec pour largeur 95 m environ et pour longueur 130 m environ.

Au cadastre, la parcelle entière porte le n° 101 de la section AZ et représente une surface totale de 1ha17a96ca. Nous ne prenons pas la totalité de cette surface dans le périmètre loti puisque le fossé mitoyen à l'ouest sera en partie rétrocédé à la parcelle AZ n° 5 voisine. Par contre le périmètre de l'opération inclura une partie du chemin existant à l'est cadastré AZ n° 93 pour environ 540 m²

Le terrain est en état de prairie sans arbre ni haie, il est traversé d'est en ouest par un petit fossé (une « rouille »). Le chemin à l'est est enherbé mais carrossable.

Au Nord et à l'est deux lignes électriques HT aériennes de 63 kV dites l'une Bruges-Margaux et l'autre Bruges-Hastignan tangentent le terrain et se croisent au-dessus de son quart nord-est.



Il n'y a pas de servitudes privées particulières, si ce n'est, que la parcelle AZ 101 bénéficiait, par actes authentiques chez Me Bugeaud notaire à Blanquefort, de droit de raccordement aux différents réseaux et de tout droits de passage sur toutes les infrastructures des lotissements voisins dès lors qu'ils restaient en gestion privée (obsolète aujourd'hui puisque tout a été rétrocédé aux différents gestionnaires et services communautaires).

2 - NATURE ET RELIEF DU SOL ET SOUS-SOL

Le terrain est quasiment plat. Un plan topographique dressé par la Saugex, géomètres experts à Eysines en juillet 2018 montre une légère pente nord/sud allant de l'altitude 13 m au nord à celle de 12 m au sud sur 95 m, soit une pente inférieure à 1 %.

Une étude hydrologique, joint au dossier, établie en Août 2019 par Envolis, BET à La Teste de Buch donne la nature du sous-sol et la valeur de la perméabilité (« moyenne à bonne »). Ce rapport permet de dimensionner les massifs de stockage des EP imposés à chaque lot

Dans le cadre de la « loi sur l'eau » un diagnostic des zones humides réalisé par le même BET Envolis montre une surface de zones humides impactées, par critère et totales, de 1225 m². Nous en avons tenu compte dans le cadre de l'évitement pour l'élaboration du plan de masse. In fine en conservant majoritairement les fossés existants en l'état, l'impact sur les zones humides du projet ne sera que sur 750 m² (en deçà des 0.1 ha impliquant une déclaration).

Nous avons fait réaliser également une étude géotechnique de conception par Ginger CEBTP en octobre 2018. Elle donne les caractéristiques physiques des sols et préconise ses recommandations pour la constitution des futures chaussées du programme.



Le terrain vu depuis l'avenue Mozart



le chemin d'accès existant

3 - REGLEMENTATION D'URBANISME, DROITS A CONSTRUIRE

Historique : au POS de la CUB le terrain était classé 1NAb/UC puis au PLU, 1AU*/UDm (avec un emplacement réservé S37 de 16m en son centre), parallèlement il était inscrit dans les orientations d'aménagement urbain (site 110). Il fut classé ensuite 1AU*4/UPm puis AU3-5 au PLU de Bordeaux Métropole (avec TMO10000) mais sans emplacement réservé ni orientation d'aménagement).

Aujourd'hui, au regard du PLU de Bordeaux Métropole, le terrain à aménager est classé en deux zones :

- 11 882m² en zone AU3-5/ HF 13
- 454m² en zone UM17

Ce qui, en termes d'emprise du bâti confère une surface théorique autorisée de 4884 m² et une hauteur maximale de 13 m en façade.

(Si le projet venait à être étudié en vision « promotion » il pourrait-être envisagé plus de 2500 m² de surface habitable sur trois niveaux).

Le terrain est en état de prairie et n'a pas été en état boisé depuis plus de 30 ans. Le projet n'est donc pas soumis à la demande d'autorisation de défrichement

Le terrain, n'est pas concerné par les zones de protection de captage d'eau potable des sources Thil-Gamarde, ni par la zone de bruit parallèle à la RN 1215 (100m/axe), il est dans un périmètre PAE approuvé en 2009 « secteur Le Chay », les constructions sont soumises à conditions dans le cadre de la préservation des ressources naturelles, il est facilement desservi par tous les réseaux et il fait partie du « quartier du Chay » dans la charte architecturale, urbaine et paysagère de la commune du Taillan-Médoc.

4 - ELABORATION DU PLAN DE COMPOSITION

En tenant compte des lignes électriques et des préconisations de RTE, du fossé central presque entièrement préservé, du caractère pavillonnaire du secteur, du souhait de la collectivité de voir une « continuité » du secteur tant en matière de bâti que viaire et surtout de liaisons en pistes cyclables (pour notamment rejoindre à terme la future station de tram par des liaisons douces), nous avons élaboré avec l'aide du cabinet RP+B architectes à Bègles, un plan de masse de 16 lots de terrains à bâtir de 405 à 585 m² desservis par une voie primaire centrale qui rejoint la propriété voisine à l'ouest et une voie secondaire dite « voirie mixte » en boucle et en sens unique qui dessert elle 8 terrains. Le lot 3 sera directement desservi par la rue JR Ducasse.

Suite à la réunion de concertation du 13/10/2020 avec les riverains, il a été décidé d'augmenter les places de stationnements visiteurs et de regrouper les lots 13 et 14 pour former un macro lot destiné à 6 logements locatif aidés si bien que le programme est constitué de 15 lots : 14 lots individuels et d'un macro lot de 6 logements.

Chaque acquéreur déposera un permis de construire en faisant le choix de son constructeur ou de son architecte (diversité du bâti). Chaque acquéreur devra respecter les zones constructibles de son lot définies dans le plan de masse ainsi que les emprises du bâti et les surfaces de plancher maximum. Il devra en outre respecter les prescriptions architecturales du règlement du projet et du règlement du PLU en vigueur ainsi que la charte architecturale urbaine et paysagère Le Chay de la commune du Taillan Médoc.

