

NOTICE DE PRESENTATION

Art R 431-8 code de l'urbanisme
Décret 2007 – 18 du 5 octobre 2007

Pièce administrative
PCMI 4

Phase PC – juillet 2024

1 - Présentation générale du projet

- **objet de la demande**
 - La présente demande de permis de construire se rapporte au projet suivant :
 - Création d'une maison individuelle d'habitation
 - Adresse : 12 rue Tastet Girard – 33290 BLANQUEFORT
- **Assiette foncière du projet**
 - le permis de construire est déposé sur une unité foncière incluant des parcelles porteuses de servitudes ; toutes ces parcelles n'appartiennent cependant pas toutes au pétitionnaire .
 - Sont à distinguer :
 - **L'unité foncière de dépôt de la demande de permis de construire** constituée de :
 - Parcelles BX 778,780,782,783,784,785,786 de surface totale = 709,00 m2
 - dont 599,75 m2 dans la bande B
 - **La propriété du pétitionnaire de la demande d'autorisation :**
 - Parcelles BX 778,782,785,786 de surface totale = 602,00 m2
 - Les parcelles porteuses de servitudes (cf. dossier graphique) :
 - Servitude de réseaux et d'accès sur parcelles : BX 780,783,784
 - Servitude de réseaux (EU EP) sur parcelles : BX 776, 770,772,773,708
- **préalables**
 - la présence des réseaux séparatifs EU / EP ont été confirmés lors de nos échanges concertatifs avec SABOM
- **Situation règlementaire :**
 - Secteur UM1*5L35 / HF 9

2 - Présentation de l'état initial du terrain et de ses abords

- **Situation / environnement :**
 - En milieu urbain :
 - Sur le territoire de Bordeaux- métropole sur la commune de Blanquefort
 - Quartier de l'église Saint Martin
 - Tissu bâti environnant :
 - Quartier de centre-ville accueillant habitations, commerces et services
 - Habitats individuels et collectifs
 - Tissu bâti implanté en ordre continu, semi continu et discontinu
 - Constructions / hauteurs / gabarits / architecture:
 - Environnement proche :
 - Caractères architecturaux traditionnels régionaux avec toitures à pentes, couverture tuile terre cuite régionale, façades en pierre et enduit, vocabulaire de style classique avec modénatures (corniche, moulure d'encadrement des ouvertures, chainettes d'angles, etc.)
 - À noter : présence d'une construction de style contemporain avec façades en verre, à proximité du site du projet , au droit de l'accès sur rue (étude notariale) .
 - Gabarit habitat de RDC à R+2 voire R+3 en partie pour les collectifs.

- **La Parcelle :**
 - De forme globalement rectangulaire.
 - Altimétrie : le niveau du terrain (+ 28,00 NGF moyen) est situé en contrebas du niveau de la rue Tastet au droit de l'entrée (+29,15 NGF moyen)
 - Terrain clôturé en périphérie / clôtures conservées au projet .
 - Accessibilité de la parcelle depuis la voie publique : Parcelle située en seconde ligne accessible depuis la rue par une bande d'accès.
- **Les constructions :**
 - il n'existe aucune construction sur l'unité foncière affectée au projet
- **Éléments paysagers et Végétation existants :**
 - Présence d'arbres et arbustes : tilleul, laurier, lilas des indes, frene,
- **Réseaux :**
 - L'ensemble des réseaux d'adduction et d'évacuation sont présents au droit des voies publiques :
 - Rue Tastet Girard : eau potable, électricité, gaz, téléphone, collecteur EU
 - Rue Gambetta : tous réseaux dont collecteur EP

4- parti retenu pour assurer l'insertion du projet dans son environnement

- **A / Aménagement du terrain : modifications et suppressions**
 - Constructions existantes :
 - Sans objet
 - Les clôtures :
 - Les clôtures existantes seront conservées : panneaux rigides équipés de kits d'occultation en lames de bois.
 - La végétation existante :
 - Conservée :
 - Les sujets arbres et arbustes en bon état sanitaire et esthétique.
 - Dont notamment : tous les arbres précités et repérés sur plan de masse projet.
 - Supprimée :
 - La végétation incompatible avec les aménagements du projet .
 - La végétation en mauvais état sanitaire.
 - principalement : les noisetiers situés à l'emplacement de la construction.
 - Intervention sur le terrain naturel :
 - Le profil du terrain sera préservé dans son ensemble
 - Il fera l'objet de modelages localisés, au titre des besoins du projet :
 - Adaptation du relief aux accès à la construction (entrées maison et garage)
 - Constitution d'une plateforme engazonnée devant la baie du séjour.
- **B / Implantation, organisation, composition et volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants :**
 - Implantation :
 - la maison est implantée en discontinu pour éviter les nuisances liées à la présence de la construction sur les limites de propriétés pour le voisinage.
 - Dans la bande B :
 - partie de terrain au-delà de 18,00 m depuis l'alignement sur la rue tastet Girard / $R \geq 0$
 - nota surface bande B = 600,00 m²

- En limites séparatives latérales :
 - Limite Nord = L1 :
 - Requis $L1 \geq 0,00$ m en l'absence d'ouvertures (cas du RDC)
 - Requis $L1 \geq 4,00$ m si ouvertures (cas de l'étage)
 - limites Est , Ouest, Sud = L2
 - requis $L2 \geq 4,00$ m
- Organisation :
 - Programmation :
 - Construction d'une maison d'habitation de standing.
 - Maison 5 pièces principales réparties sur 2 niveaux :
 - rez de chaussée :
 - habitation : séjour - salon , cuisine, cellier, entrée , wc , suite parentale avec 1 chambre, dressing, salle de bains .
 - garage : 1 voiture , vélos, conteneurs OM REC
 - Étage :
 - 3 chambres avec leurs salles d'eau wc associées
 - surface habitable totale = 172,00 m²
 - Extérieurs :
 - 1 piscine 3,00 x 6,00
 - Traitement paysager
 - L'entrée principale de la maison est située au rez de chaussée, en façade Est , la plus directement accessible depuis la rue tastet Girard.
 - afin de limiter au maximum les effets d'imperméabilisation des sols, le projet n'a pas prévu de terrasse autour de la piscine.
 - La piscine et le séjour sont situés au rez de chaussée à l'opposé de l'entrée en façade arrière côté Ouest au profit d'un ensoleillement et de l'intimité de vie des habitants.
 - L'étage est compact et partiel.
 - le stationnement des voitures :
 - 3 places extérieures sur la parcelle
 - 1 place dans un garage accessible directement depuis la rue tastet Girard
 - il est prévu une aire de manœuvre en recul devant la façade Est afin de faire demi-tour.
 - Stationnement des vélos : dans garage
 - Conteneur à déchets ménagers : dans garage
- Composition et volume :
 - le parti architectural retenu pour exprimer cette réalisation de standing est celui du vocabulaire néo-classicismes , en référence au quartier marqué par la qualité architecturale des constructions existantes anciennes en pierre ; A ce titre :
 - La façade Est principale de l'entrée présentent un ordonnancement classique souligné par des modénatures (corniches, moulures, chainettes d'angles, etc..) et parement en pierre plaqué
 - Porte d'entrée monumentale deux vantaux en bois
 - Proportion verticale et élancement des ouvertures
 - Les autres façades sont traitées plus sobrement au moyen d'enduits , en maintenant certains des éléments classiques (corniches, chainettes en pierre plaquée)
 - la composition
 - La volumétrie associe RDC et étage partiel au profit d'une intégration discrète de la construction dans son environnement proche.
 - La maison présente une quadruple orientation (E,O,N,S) et des espaces traversant à rez de chaussée lui conférant confort, ensoleillement et luminosité durant une grande partie de la journée.
 - Insertion dans la rue
 - Compte tenu de la position de la parcelle très en recul de l'espace public, la maison n'est que très peu visible depuis la rue. la façade partiellement visible est la façade principale.

- **C / traitement des constructions, clôtures, végétation ou aménagements en limite de terrain :**
 - Traitement des constructions :
 - Architecture et construction traditionnelles (cf ci-après)
 - Clôtures :
 - clôtures existantes conservées.
 - Végétation et aménagement en limites de terrain :
 - Sur toutes les limites suivant plan de masse : haie végétale mêlant plusieurs espèces doublant la clôture: éléagnus, Photinia, abelia.
- **D / les matériaux et les couleurs des constructions :**
 - L'ensemble de la construction sera de facture traditionnelle :
 - Structure du bâtiment en maçonnerie modulaire de brique de terre cuite ou parpaings de ciment, béton armé, poteaux poutres BA, éléments en BA préfabriqué.
 - Traitement des Façades :
 - Façade Est coté rue :
 - Chainettes d'angles, encadrement des ouvertures, panneau de porte d'entrée, corniche, bandeau intermédiaire réalisés en parement pierre naturel de 80 mm mini collé, à joints creux ou arasés / ton pierre clair
 - Ensemble des autres façades :
 - Parties courantes, encadrement d'ouvertures, bandeau intermédiaire, en enduit gratté fin , avec ou sans motifs d'assises / ton pierre clair
 - Chainettes d'angles, corniche, réalisés en parement pierre naturel de 80 mm mini collé, à joints creux ou arasés / ton pierre clair
 - Couverture toiture :
 - Tuile de terre cuite grand moule fortement galbée, à emboîtement double, ton vieilli / rouge orangé
 - Dalle et descentes EP zinc / gris zinc naturel
 - Toiture terrasse inaccessible :
 - Étanchéité protégée par une protection lourde en gravillons / gris clair.
 - Menuiseries / serrurerie :
 - Fenêtres et portes fenêtres / ouvrante et coulissante / aluminium / gris clair RAL 7035
 - Barre d'appui de fenêtre en ferronnerie barreaudée / thermolaqué RAL 7035
 - Porte d'entrée / bois / peinture bordeaux
 - Aménagements extérieurs :
 - les Murets en pierre existants situés à l'intérieur de la parcelle (ne faisant pas office de clôture) seront conservés et ravalés.
- **E / le traitement des espaces libres, notamment plantations à conserver ou à créer :**
 - L'ensemble des espaces laissés libres de constructions et aménagements dans le plan de masse seront engazonnés
 - Espèces plantées :
 - Engazonnement :
 - variété économe en eau
 - zoysia japonais
- **f / l'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement :**
 - Accès au terrain et aux constructions :

- par la bande d'accès intégrant les parcelles BX 780,783,784
- traitée en enrobé dense
- Accès aux aires de stationnement :
 - En façade nord par la rue du 8eme régiment d'infanterie à l'angle NO de la parcelle

4 - Aspects réglementaires significatifs

- **Rappel unité foncière :**
 - surface de référence pour application des règles du PLU = bande B
 - Surface = 599,75 m²
- **Zonage réglementaire PLU :**
 - Zone UM1*5L35 / HF 9
 - Tissus de centralité ancienne et cœur historique
- **Implantation par rapport aux VEP :**
 - Règle : R adapté à la séquence
 - Projet : R adapté à la séquence
- **Implantation par rapport aux limites séparatives :**
 - Règle :
 - Retrait latéral : $L1 \geq 0,00$ m ou $\geq 4,00$ m si ouvertures
 - Retrait de fond de parcelle : $L2 \geq 4,00$ m
 - Projet :
 - Retrait latéral Nord :
 - rdc sans ouverture => $L1 \geq 2,45$ m
 - étage avec ouverture et balcon => $L1 \geq 6,30$ m
 - Retrait de fond de parcelle :
 - $L2 \geq 4,00$ m
- **Emprise bâtie :**
 - nota : surface foncière de référence = bande B de l'unité foncière de depot de la demande de permis de construire , soit 599,75 m²
 - Règle : $EB \leq 40 \%$; soit $\leq 239,90$ m² requis
 - Projet : EB (maison + muret pierre existants conservés) = 188,40 m² soit 31,40 %
- **Hauteur des constructions :**
 - nota : dans la bande B
 - Règle : HT = 7,50 m
 - Projet : HT $\leq 7,50$ m au plus haut depuis TN avant projet
- **Aspects extérieurs des constructions et aménagements de leurs abords :**
 - Ensemble des points respectés au projet
- **Obligations imposées en matière d'espaces libres et plantations :**
 - nota : dans bande B
 - Règle :
 - Espace en pleine terre $\geq 20 \%$; soit $\geq 119,95$ m² requis
 - coefficient de végétalisation $\geq 5\%$, soit $\geq 29,99$ m² requis (en coef 1)
 - soit total = 149,94 m² soit 25%
 - Projet :
 - Le projet développe 332,00 m² d'espaces en pleine terre soit 55,40 %
 - nota : déduction faite des emprises de la piscine et de l'ouvrage de rétention des EP.
- **Réseaux :**
 - Règle :
 - Raccordement du bâtiment aux réseaux d'énergies et services
 - Projet :
 - Le bâtiment sera raccordé en adduction et évacuation aux réseaux suivants :

- Ces réseaux sont situés au droit des voies publiques
 - rue Tastet Girard : aep, tel , elec, gaz .
 - rue gambetta : eu , ep
- nota : en matière de gestion des eaux pluviales , il est prévu une solution compensatoire permettant la gestion des EP sur la parcelle . Sont collectées et gérées les EP de la totalité de surface de l'unité foncière de dépôt de la demande de permis de construire. le dispositif prévoit un rejet à débit régulé dans le collecteur EP situé rue Gambetta .
- **Obligations imposées en matière d'aires de stationnement :**
 - Règle :
 - Secteur 5
 - Requis Voitures : 1 place / 50 m2 SDP et ≤ 2 places / logement
 - Requis vélos : pas de réglementation pour les projet de moins de 2 logements
 - Projet :
 - SDP projet = 178,00 m2
 - Nombre de logements = 1
 - Prévu voiture :
 - 4 places de stationnement dont :
 - 1 place dans le garage
 - 3 places extérieures
 - Prévu vélos : dans le garage
- **Gestion des ordures ménagères :**
 - Les déchets ménagers et les déchets recyclables seront traités tel que suit :
 - Stockage : dans le garage de la maison
 - Collecte : par les services de bordeaux métropole en bordure de voie publique .
 - Modalités : conteneurs présentés la veille des dates de collecte et rentrés je jour du ramassage par l'occupant de la maison.