

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DU TAILLAN MEDOC

LOTISSEMENT

NOTICE DESCRIPTIVE



Maîtrise d'Oeuvre: SCP BUI - PARIES, Géomètres-Experts Associés

Résid. Martinon, Bât B, rue de l'Abbé Mounier, 33170 GRADIGNAN ☎: 05 56 89 09 54 - Fax: 05 56 89 67 01
Bureau secondaire : 7 Impasse de Lou Haou, 33610 CESTAS ☎: 05 56 78 87 82 - Fax: 05 56 78 85 63

Maître d'Ouvrage : SOCIETE SEVERINI PATRIMOINE

Les Diamants n°4, 61rue Jean Briaud, 33700 MERIGNAC

NOTICE DESCRIPTIVE

La présente demande est formulée par la société SEVERINI PATRIMOINE 61 rue Jean Briaud, 33700 MERIGNAC et concerne la réalisation d'un lotissement en 6 lots à bâtir.

I- PRESENTATION DU SITE

1-1 - SITUATION

L'opération est située au 3 chemin de Jean d'Arsac, sur la commune du Taillan Médoc au nord ouest de l'agglomération bordelaise, à environ 15 Km de Bordeaux, 2 Km du centre du Taillan Médoc et 3 Km de la D1215 (route de Lacanau).

1-2 - SITUATION CADASTRALE ET CONTEXTE REGLEMENTAIRE DU SITE

Les propriétés considérées sont cadastrées sur la Commune du TAILLAN MEDOC, sous les numéros 509, 510, 511, 512, 514, 515, 516, 517, 520 et 672 de la section AK. La contenance totale des parcelles constituant les propriétés est de 63a 99ca (cadastre).

Le projet de lotissement porte sur les parcelles n°509, 510, 511, 512, 514, 515, 516, 517, 520 et sur une partie de la parcelle n°672. L'ensemble du projet a une superficie de 4617 m².

Le terrain est régi par le Plan Local d'Urbanisme de la Commune du TAILLAN MEDOC approuvé par délibération du Conseil de la métropole du 16 Décembre 2016 et actualisé par la 9eme modification du 24 janvier 2020

Il est situé dans le secteur UM 20 avec une emprise maximale limitée à 25%.

A ce jour, l'emprise maximale est de 935m² à gérer librement par le lotisseur.

Un tableau de répartition de l'emprise constructible par lot, est joint à cette demande

La surface de plancher maximale envisagée est de 1495 m²

Un tableau de répartition de surface plancher par lot, est joint à cette demande

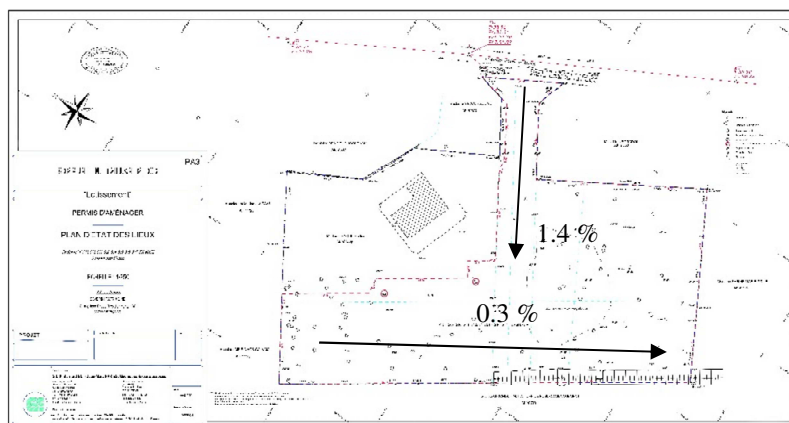
La commune du Taillan Médoc n'est pas située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

1-3 - ANALYSE DU SITE

Le terrain possède un accès à l'est de la propriété depuis le chemin Jean d'Arsac.

Il est bordé au Nord à l'Ouest et au Sud par des propriétés privées.

Le terrain présente un dévers moyen d'environ 1.40 % dans le sens est-ouest de la limite de propriété jusqu'au chemin Jean d'Arsac. Et de 0.3% dans le sens sud-nord



Le terrain est actuellement en nature de jardin d'agrément avec des arbres (voir plan PA3, PA6 et PA7)

Le terrain dispose actuellement d'un bâtiment (maison d'habitation) qui est en dehors du périmètre du lotissement. (voir plan PA4)

Pour la bonne réalisation du projet cinq arbres vont être supprimés voir sujet sur le plan PA3 et photo ci-jointe.



Le premier est au niveau de la placette de retournement et le deuxième à l'entrée du lot 6.

Les 3 autres sont au niveau de la bande d'accès des lots 2 et 3.

Le reste des sujets qui sont sur les lots seront étudiés lors des permis de construire. A ce stade du projet ne connaissant pas les projets des futurs acquéreurs, nous ne pouvons pas définir le nombre d'arbres qui va être conservé. Néanmoins nous avons réalisé un tableau faisant un récapitulatif des arbres à supprimer, planter...

Le terrain est desservi par les réseaux d'adductions situés sur chemin Jean d'Arsac.

II- PRESENTATION DU PROJET

2-1 – AMENAGEMENTS DU TERRAIN

Il est prévu 6 lots de terrain à bâtir à viabiliser dont les superficies varient de 572m² à 691m² environ réservés à la construction à usage d'habitation.

Les lots devront avoir au minimum deux places de stationnement (instruit lors des permis de construire) afin d'éviter les stationnements sauvages sur la future voirie.

Le stationnement au niveau de la placette de retournement et sur la future voie est interdit pour laisser l'accès libre aux services incendies.

Un cheminement piéton et vélo de deux mètres sera réalisé entre les lots 4 et 5, afin de desservir la parcelle AK 723.

Le lotissement sera exécuté en une seule tranche.

2-2 – ORGANISATION ET COMPOSITION DES AMENAGEMENTS

Se référer au 2-3 pour ce qui est de l'aménagement de la voirie et des espaces collectifs.

Les constructions projetées devront se référer au PLU. Leur aspect respectera l'article de la zone UM20 du P.L.U.

Le choix des matériaux se fera en cohérence avec les matériaux existants des constructions avoisinantes. Les imitations de matériaux seront strictement interdites. Les enduits s'ils existent, présenteront un aspect lisse et ou rustique et une teinte unie de préférence. L'implantation des constructions respectera les marges de recul mentionnées sur le plan de composition. Cependant certains choix mentionnés sur le plan de composition, pourront être faits par les futurs acquéreurs conformément aux règles du PLU.

2-3 – VOIES ET ESPACES LIBRES

La desserte de l'opération sera assurée par une voie nouvelle en enrobé noir de 5.20 mètres d'emprise bordée à droite et à gauche par un accotement enherbé. Une aire de retournement en T aux normes Bordeaux Métropole et du SDIS sera installé (largeur de 5m00 min et d'une profondeur de 20m39 min). Elle aura son origine sur le chemin Jean d'Arsac. Et elle se terminera au niveau des lots 4 et 5.

Cette future voie permet la desserte des futurs lots ainsi que le passage des éléments du système postal et du SDIS

Les lots n°2 et 3 auront un accès d'une largeur de 4m par 15m env. Cet accès sera réalisé en diorite.

Le lot n°6 aura un accès d'une largeur de 4m par 26m env. Cet accès sera réalisé en diorite.

Les distances entre la placette de retournement et l'emplacement des futures constructions (emprise bâtie) seront inférieurs à 60m.

De ce fait pour les deux bandes d'accès nous n'avons pas d'obligation de réaliser des placettes de retournement pour les engins de lutte contre les incendies.

Une bande blanche au sol ainsi qu'un panneau stop seront installés à l'entrée du lotissement. Ces éléments permettront une bonne harmonie entre les divers protagonistes du lotissement (piétons, cyclos et éléments moteurs). De plus le stop permettra aux futurs habitants du lotissement de s'intégrer sereinement dans la circulation chemin d'Arsac.

La maîtrise d'ouvrage plantera 8 sujets dans les espaces verts communs aux abords de la future voirie pour compenser la perte des 5 sujets (arbres supprimés pour la bonne réalisation du projet). Ces arbres seront d'essences variés avec des sujets d'une hauteur de 2m minimum.

Essences des arbres-buissons qui vont être installés sur le lotissement (représentation sur le plan de Monsieur CHARLOT plan projet paysager) :

- Saule cendré en cépée
- Arbousier en cépée
- Parrotia en cépée

Représentation de la végétation qui va être plantée :



Saule cendré lors de la plantation



Saule cendré de taille adulte (5m env de haut)



Arbousier de taille adulte (3 à 5m de haut)



Parrotia lors de la plantation



Parrotia de taille adulte (5 à 10m de haut)

Les réseaux (BT, AEP, télécom) seront installés sous la voie douce en partie sous la chaussée pour desservir les lots.

Ces aménagements visent à s'intégrer parfaitement aux paysages avoisinants de manière à obtenir un ensemble végétal et urbain homogène.

2-4 – ENTREE CHARRETIERE AUX LOTS

Les entrées charretières aux lots seront traitées en enrobé. Ils auront un devers de 2% maximum. (Voir plan de voirie et profil)

2-5 – AMENAGEMENTS EN ZONE PRIVATIVE

Les aménagements des lots devront respecter le règlement de la zone du P.L.U. (UM20).

Les eaux pluviales en provenance des lots et de la voirie feront l'objet d'une solution compensatoire avec mise en place d'une structure réservoir de type diorite sous une partie de la voirie et sous les bandes d'accès avec un ouvrage de régulation.

Les eaux pluviales en provenance de la voirie et des bandes d'accès seront collectées dans quatre grilles 60x60.

Elles seront diffusées par l'intermédiaire de drain Ø200 dans une solution de type diorite d'une épaisseur de 0.50m minimum et d'une superficie de 532 m² soit 266m³, située sous une partie de la nouvelle voie et sous les bandes d'accès.

Il est prévu la réalisation d'un regard de branchement EP pour chaque lot. Ce regard récupérera les eaux de pluie de chaque parcelle (Surface maximale EB et de 50m² d'accès). Ces regards de branchement aboutiront dans un regard mis en place dans la solution compensatoire réalisée sous la voirie. Une note de calcul est jointe à la présente demande.

Les eaux usées en provenance des lots seront dirigées vers des regards privatifs installés en limite de lots qui eux-mêmes les dirigeront vers le réseau EU mis en place sous la nouvelle voie qui se rejettera en gravitaire sur le réseau existant chemin Jean d'Arsac.

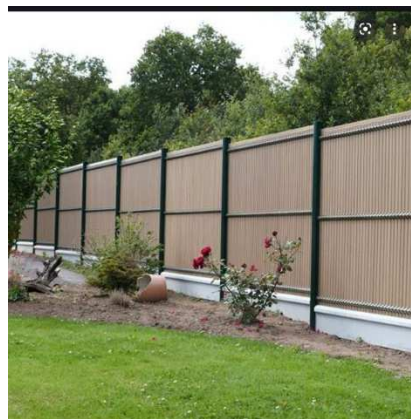
Pour garantir une homogénéité de traitement et pour maintenir le caractère rural du quartier, les clôtures implantées en façade de l'emprise de la nouvelle voie seront constituées par des grillages en panneau rigide et ajourés de couleur gris anthracite RAL7016, aucun claustra ne pourra être installé.

Exemples de clôtures images non contractuelles :



Les autres clôtures délimitant leur lot seront également constituées par des grillages en panneaux rigides de couleur gris anthracite RAL7016 mais les futurs acquéreurs pourront s'ils le souhaitent installer un claustra.

Exemples de clôtures images non contractuelles :



De plus les acquéreurs des lots ont l'obligation de réaliser une haie plantée à 0,70 m à l'intérieur de la façade de leur lot. Cette haie sera composée au minimum et en alternance des variétés suivantes : Forsythia Lyndwood, Photinia Red Robin, Elaeagnus Ebbingei, Weigelia Grandiflora, Escalonia Rubra Macrantha.

Le talus présent sur les lots 3 et 4 qui est actuellement en terre enherbée d'une hauteur moyenne de 50cm sera conservés en état ou par tout autres moyens (exemple : mur de soutènement).

La maîtrise d'ouvrage réalisera des murets techniques afin d'y incorporer le coffret BT et les boîtes aux lettres (le reste des réseaux (bouche à clé, regard de visite EU-EP et regard Télécom) seront installés directement au niveau du sol, les murets techniques auront une largeur de 1m25 sur 1m50 de haut avec une épaisseur de 0.20m

Exemple de muret technique image non contractuelle :



2-6 - EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Il n'est pas prévu de réaliser de local à poubelles ni de garage à vélos.
Néanmoins une placette pour les ordures ménagères sera réalisée au niveau de l'entrée du lotissement d'une surface de 12m². Cette placette servira pour la collecte des ordures ménagères des lots afin d'éviter que les services de collecte ne rentrent sur la nouvelle voie. (Pour des lots à viabiliser aucune note de calcul est obligatoire (vu avec Monsieur HAGET))

2-7 - EQUIPEMENTS DIVERS

Tous les réseaux seront posés en souterrain sous la voie douce.
Les réseaux Eau, Téléphone, Eclairage Public et Electricité se raccorderont sur les réseaux publics existants
Chemin Jean d'Arsac.
Les eaux pluviales de la voirie et des entrées charretières seront régulées au moyen d'une solution compensatoire avec infiltration sous la chaussée.