

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE D'AVENSAN

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 à MERIGNAC (33700), 61 rue Jean Briaud, Les Diamants n° 4, et concerne la réalisation d'un lotissement en 6 lots à bâtir.

I- PRESENTATION DU SITE

1-1 - SITUATION

L'opération est située au 22 bis chemin de l'Estain, sur la commune d'AVENSAN, à environ 32 km de Bordeaux, 2 km du centre d'AVENSAN.

1-2 - SITUATION CADASTRALE ET CONTEXTE REGLEMENTAIRE DU SITE

Les propriétés considérées sont cadastrées sur la Commune d'AVENSAN, sous les numéros 3575, 3576 et 3578 de la section A. La contenance totale des parcelles constituant les propriétés est de 30a 83ca (cadastre).

Le projet de lotissement porte sur l'intégralité des parcelles 3575, 3576 et 3578. L'ensemble du projet a une superficie arpentée de 3 408 m². Nous avons une différence entre la superficie cadastrale et la superficie arpentée due à une erreur cadastrale. Les parcelles cadastrales 3575, 3576 et 3578 sont les parcelles filles d'une division réalisée par Monsieur FAURE, géomètre expert à SAINT LAURENT, en décembre 1991.

Le terrain est régi par le Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'AVENSAN, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 20 avril 2007, et de la dernière modification en date du 26 juillet 2013.

Il est situé sur un secteur UB, avec une emprise maximale limitée à 40 %.

A ce jour, l'emprise maximale est de 3 408 (superficie arpentée) x 0.40 = 1 363 m² (cette superficie sera réduite à 1 008 m² pour la bonne réalisation du projet), 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 1 611 m²

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

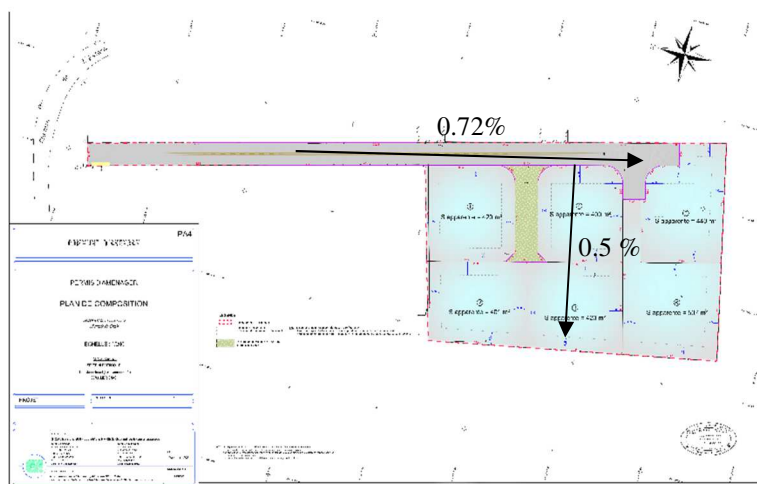
La commune d'AVENSAN n'est pas située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

1-3 - ANALYSE DU SITE

Le terrain possède un accès au Nord de la propriété, depuis le Chemin de l'Estain.

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

Le terrain présente un dévers moyen d'environ 0.72 % dans le sens Nord-Sud du Chemin de l'Estain, jusqu'à la limite de propriété et de 0.5 % dans le sens Ouest-Est.



Le terrain est actuellement en nature de jardin d'agrément avec trois arbres (voir plan PA3).

Le terrain dispose actuellement de trois bâtiments légers, qui seront supprimés pour la réalisation du projet (voir plan PA3).

Pour la bonne réalisation du projet les trois arbres présents sur l'emprise de la voirie vont être supprimés (voir sujets sur le plan PA3) et seront remplacés par des sujets identiques ou semblables (voir photos -> plan photographies).

Le terrain est desservi par les réseaux d'adductions situés sur Chemin de l'Estain.

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 384 m² à 432 m² environ, réservés à la construction à usage d'habitation.

De plus, pour être en conformité avec le PLU, 12 places de stationnements seront réalisées sur les espaces communs.

Il sera également installé par le lotisseur, 6 arbres de hautes tiges, en complément des 3 arbres qui remplaceront les sujets existants supprimés en raison de leur emplacement actuel sur l'emprise de 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.

Le lotissement sera exécuté en une seule tranche.

2-2 - ORGANISATION ET COMPOSITION DES AMENAGEMENTS

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

Les constructions projetées respecteront les normes du PLU en vigueur.

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 ou rustique et une teinte unie de préférence.

L'implantation des constructions respecteront 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 5.00 mètres d'emprise. Une aire de retournement en T aux normes du SDIS sera installée (largeur de 12 m 50 min et profondeur de 13 m 00 min). Elle aura son origine sur le Chemin de l'Estain et se terminera au niveau du lot n° 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° 3 et 6 auront une voirie privative d'une largeur de 5 m par 16 m env. Cette voirie sera réalisée en diorite.

Les distances entre la placette de retournement et l'emplacement des futures constructions (emprise bâtie des lots 3 et 6) seront inférieures à 60 m.

De ce fait, pour la voirie desservant les lots 3 et 6, nous n'avons pas d'obligation de réaliser une placette de retournement pour les engins de lutte contre les incendies.

Une bande blanche, 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 panneau Stop permettra aux futurs habitants du lotissement de s'intégrer sereinement dans la circulation Chemin de l'Estain.

Un miroir de sécurité routière pourra être installé dans le virage, si la communauté le juge nécessaire.

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

Les réseaux (BT, AEP et Télécom) seront installés sous la chaussée, pour desservir les lots.

2-4 - AMENAGEMENTS EN ZONE PRIVATIVE

Les aménagements des lots devront respecter le règlement de la zone du PLU (zone UB).

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 la bande d'accès avec 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 0.50 m minimum et d'une superficie de 579 m², soit 290 m³, 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 50 m² 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 de l'Estain.

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 bande d'accès et les clôtures délimitant leur lot seront constituées par des grillages en panneaux rigides couleur blanche.

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.

En raison de la proximité immédiate avec la zone naturelle voisine (forêt), les futures constructions des lots n° 2, 3 et 6 devront respecter un recul en fond de parcelle de 4 mètres, comme mentionné sur le plan de composition, dans lequel il est interdit de planter toutes formes de végétations (arbres, haies, etc.), d'installer des cabanes ou abris de jardin, des barbecues et, de manière générale, tous éléments qui sont susceptibles d'amplifier un feu. Néanmoins, les futurs acquéreurs auront la possibilité, dans cette bande de 4 mètres de recul, de planter des fleurs et/ou d'aménager un potager.

2-5 - EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Il n'est pas prévu de réaliser de local à poubelle ni de garage à vélo.

Néanmoins une placette pour les ordures ménagère sera réalisée au niveau de l'entrée du lotissement, d'une surface de 6.4 m². 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.

2-6 - EQUIPEMENTS DIVERS

Tous les réseaux seront posés en souterrain.

Les réseaux Eau, Téléphone, Electricité, se raccorderont sur les réseaux publics existants Chemin de l'Estain.

Les eaux pluviales de la voirie seront régulées au moyen d'une solution compensatoire avec infiltration sous la chaussée.