

# PERMIS D'AMENAGER - PA 2

## "La Clé des Champs"

Terrain sis 2 Rue du treuil  
Commune de AMBARES ET LAGRAVE

Notice explicative

Modificatif du Permis d'Aménager n°PA 033 003 22 Z 0001  
délivré le 13 Juin 2022 en cours de validité

### MAÎTRE D'OUVRAGE

**SEVERINI**  
*Patrimoine*

#### SEVERINI PATRIMOINE

Les Diamants n°4 - 61 rue Jean Briaud - 33700 - MERIGNAC  
Tél : 05 56 55 99 80  
Mob : 06 69 42 19 99  
Email : jlseverini@severini-patrimoine.com

### ARCHITECTE CONSEIL



#### LS ARCHITECTES

50 Rue Condorcet 33000 BORDEAUX  
Tél : 05 57 87 70 87  
Fax : 05 57 87 70 85  
Email : lsarchitectes@orange.fr

### GÉOMÈTRE-EXPERT & MAÎTRES D'OEUVRE VRD



**Mathieu SANCHEZ  
& Gilles ESCARRET**

contact@sanchez-gbe.com  
www.sanchez-gbe.com

**LA BREDE**

25 et 25 bis Chemin d'Eyquem  
33652 La Brède  
Tél : 05 57 97 95 95  
Fax : 05 57 97 95 90

**ANDERNOS-LES-BAINS**

5 Bis Rue du XI Novembre  
( Place du marché )  
33510 Andernos-les-bains  
Tél : 05 56 26 11 40



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

## DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

\*\*\*\*

## VILLE DE AMBARES ET LAGRAVE

\*\*\*\*

## Lotissement «La Clé des Champs »

\*\*\*\*

### NOTICE EXPLICATIVE

#### I - Présentation générale

L'opération présentée par la SARL SEVERINI PATRIMOINE, représentée par Monsieur Jean-Louis SEVERINI, dont le siège se situe les Diamants n°4 – 61 rue Jean Briaud à MERIGNAC (33700), conduit à créer 4 lots de terrains à bâtir en construction libre, sur une propriété située au 2 Rue du Treuil à AMBARES ET LAGRAVE (33440).

Le suivi technique de cette opération sera réalisé par La SAS SANCHEZ, représentée par Monsieur SANCHEZ Mathieu, 25 Chemin d'Eyquem – BP 40003 – 33652 LA BREDE Cedex. La conception de ce projet s'est faite en collaboration avec le cabinet d'architectes LS ARCHITECTES 50 Rue Condorcet à BORDEAUX (33000).

La Commune de AMBARES ET LAGRAVE, Commune de 15900 habitants environ et distante de 15 kilomètres de BORDEAUX, est d'un accès facile grâce à la Rocade bordelaise puis l'Autoroute A10.

La demande de terrains à bâtir est importante sur la Commune.

Le projet de lotissement est situé au sein de la zone UM20 du Plan Local d'Urbanisme en vigueur. Pour la construction des bâtiments sur les lots, il sera appliqué le règlement spécifique à cette zone. En tous les cas, la qualité architecturale devra être en accord avec l'architecture traditionnelle avoisinante, de manière à respecter une bonne intégration dans le site.

Le découpage des lots suit des formes simples et majoritairement rectangulaires. Les façades des lots ont été construites perpendiculairement à la voie nouvelle privée et parallèlement, dans la limite du possible, aux limites séparatives des fonds voisins.

Le terrain sur lequel sera réalisée l'opération est actuellement en nature de jardin d'agrément. Les arbres existants seront conservés en dehors des zones aménagées.

Le terrain est plat tel que figuré sur le plan du terrain état actuel (PA 3). Il est entouré de parcelles dont la propriété est privée et sur lesquelles sont édifiées des constructions traditionnelles.

L'opération a une superficie lotie calculée de 3 531 mètres carrés. Elle est cadastrée Section AM Numéros 772 à 776.

La Surface de Plancher totale attribuée à l'ensemble du projet est de 814 m<sup>2</sup>.

La surface du terrain à aménager de 3 531 m<sup>2</sup> se répartira de la manière suivante :

- Parties privatives (Lots 1 à 4) : S = 2 821 m<sup>2</sup>  
(soit une surface moyenne par lot de 705 m<sup>2</sup>)
- Parties Communes (voirie, trottoir et parkings) : S = 710 m<sup>2</sup>

---

Superficie totale lotie : S = 3 531 m<sup>2</sup>

## II - Présentation technique

Les équipements communaux (collège, commerces, services administratifs, etc.) existent à proximité du projet. La demande de terrain à bâtir est soutenue sur l'ensemble de la Commune.

L'aménagement proposé conduit à la création de 4 lots de terrains à bâtir en construction libre. L'ensemble de ces lots sera desservi par une voie nouvelle privée à créer débouchant sur la Rue du Treuil et se terminant par une placette de retournement. Ces informations sont portées sur le plan de composition (PA4) de l'opération.

La voie nouvelle, d'une emprise totale de 8.50 m, bénéficiera d'une chaussée de 5.00 m qui sera traitée en bicouche. A son entrée, il sera aménagé une aire de présentation des ordures ménagères. A l'extrémité de la voie nouvelle, une aire permettra le retournement des véhicules. Elle sera traitée en bicouche. Une bande de 0.50m en diorite 40/70 apparent permettra l'injection des eaux pluviales de surfaces dans la solution compensatoire. Une bande enherbée de 3.00m de large traitée en noue paysagère et plantée de quelques arbustes séparera la voie des lots. Elle servira aussi de surverse de sécurité à la solution compensatoire surdimensionnée. Le plan de composition (PA 4) joint au présent dossier présente l'ensemble des partis d'aménagement retenus pour l'opération.

Chaque lot bénéficiera d'un accès unique sur la voie nouvelle.

Les clôtures en limite séparatives des lots et en façade seront réalisées conformément au règlement de la zone UM20 du P.L.U.. Les espaces libres à l'intérieur les lots et situés entre les emprises communes et les futures constructions subiront un traitement paysager soigné. Les arbres existants seront conservés

Les eaux pluviales provenant des lots seront traitées et infiltrées sur les lots par les futurs acquéreurs. Un tableau de correspondance concernant les massifs de stockage à installer par les futurs acquéreurs leur sera fourni au moment de l'acte d'acquisition.

Les eaux pluviales de la voirie seront dirigées vers une bande de diorite 40/40 le long de la chaussée pour être ensuite stockées et infiltrées sous la chaussée de la voie nouvelle. Les caractéristiques techniques de ce réseau sont développées dans le programme des travaux (PA 8-1), le profil en long (PA 8-3) et le plan du réseau EP (PA 8-4) joints. La note de calcul de la solution compensatoire surdimensionnée est jointe au programme des travaux.

Les eaux usées provenant des constructions seront déversées dans le réseau prévu à cet effet sous la voie nouvelle privée. Elles seront dirigées de façon gravitaire vers le réseau existant sous la Rue du Treuil. Les caractéristiques techniques de ce réseau sont développées dans le programme des travaux, le profil en long (PA 8-3), le plan de réseau EU (PA 8-5) joints.

Chaque lot sera également desservi en eau potable, électricité basse tension, télécommunication. Les caractéristiques techniques de ces différents réseaux sont développées dans le programme des travaux (PA 8-1) et le schéma de principe de desserte des lots en réseaux joint (PA 8-6, 8-7, 8-8).

La défense incendie du lotissement sera assurée par un hydrant normalisé existant situé à proximité (Voir extrait cadastral sur les différents plans).

Le Maître d'Ouvrage ne souhaite pas qu'une ASL soit constituée, la voirie restera privée en indivision entre les 4 lots.