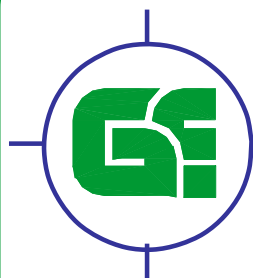


DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE
COMMUNE D'AMBARES ET LAGRAVE

LOTISSEMENT (5 lots)

NOTICE DESCRIPTIVE



Maîtrise d'Œuvre : SELAS GEOM3D, Géomètres-Experts

Résid. Martinon, Bât B, rue de l'Abbé Mounier, 33170 GRADIGNAN ☎: 05 56 89 09 54

Bureau secondaire : 7 Impasse de Lou Haou, 33610 CESTAS

☎: 05 56 78 87 82

Maître d'Ouvrage : SOCIETE SEVERINI PATRIMOINE

Les Diamants n°4, 61 rue 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 modification d'un lotissement de 4 lots (PA 033 003 23 Z0002) en 5 lots à bâtir

I- PRÉSENTATION DU SITE

1-1 - SITUATION

L'opération est située au 5 rue de Pelet, sur la commune d'AMBARES et LAGRAVE, à environ 19 Km de Bordeaux, 2.8 Km du centre d'AMBARES et LAGRAVE.

1-2 - SITUATION CADASTRALE ET CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DU SITE

Les propriétés considérées sont cadastrées sur la Commune d'AMBARES ET LAGRAVE, sous les numéros 1899 à 1904, de la section AL.

L'ensemble du projet a une superficie arpentée de **4630 m²**.

Le terrain est régi par le Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'AMBARES ET LAGRAVE approuvé par délibération du Conseil de la métropole en date du 16 décembre 2016 et de la 11ème modification en date du 2 février 2024

Il est situé sur un secteur UM20 avec une emprise maximale limitée à 25%.

Un tableau de répartition de l'emprise constructible par lot est joint à cette demande, qui prend en compte les obligations du respect des espaces en pleine terre, ce qui induit pour le lot 3 une diminution de cette emprise. L'emprise maximale résultante sera de 1035 m².

La surface de plancher maximale envisagée est de 999 m² (voir tableau de répartition joint à cette demande)

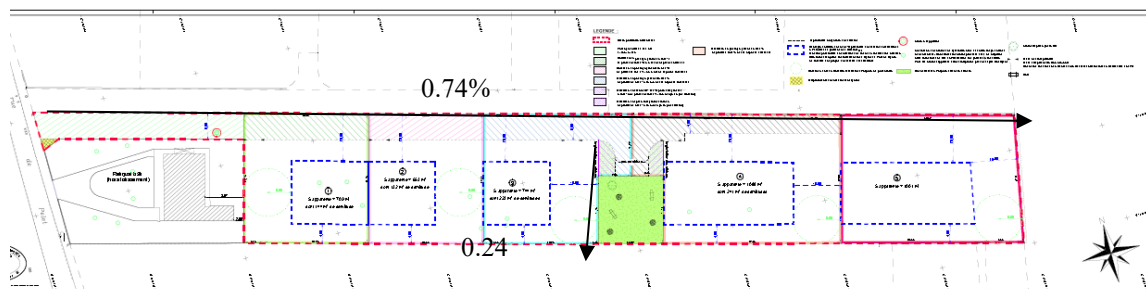
La commune d'AMBARES et LAGRAVE n'est pas située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

1-3 - ANALYSE DU SITE

Le terrain possède un accès à l'OUEST de la propriété depuis la rue de Pelet.

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

Le terrain présente un dévers moyen d'environ 0.74 % dans le sens ouest-est de la rue de Pelet jusqu'à la limite de propriété. Et de 0.24% dans le sens nord-sud entre limites de propriétés



Le terrain est actuellement en phase de travaux.

Les viabilités pour les 4 premiers lots sont déjà réalisées.

La viabilité pour le 5^{ème} lot supplémentaire est à réaliser.

II- PRÉSENTATION DU PROJET

2-1 – AMÉNAGEMENTS DU TERRAIN

Il était prévu 4 lots de terrain à bâtir à viabiliser, dont les superficies variaient de 999m² à 1186 m² environ, réservés à la construction à usage d'habitation.

Ce nouveau projet prévoit la réalisation de **5 terrains à bâtir** dont les superficies varient de 653 m² à 1088 m² réservés à la construction à usage d'habitation.

Les lots devront avoir au minimum deux places de stationnement (instruites lors des permis de construire) afin d'éviter les stationnements sauvages sur la nouvelle bande d'accès.

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 AMÉNAGEMENTS

Se référer au 2-3 pour ce qui est de l'aménagement de la bande d'accès 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 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 – BANDE D'ACCÈS ET ESPACES LIBRES

La desserte de l'opération est assurée par une bande d'accès nouvelle déjà réalisée, en enrobé noir d'une largeur variable (entre 4m et 5.5m). Une aire de retournement en T aux normes du SDIS est également déjà réalisée. La largeur de 5.50m permet le croisement des engins incendie.

Elle a son origine sur la rue de Pelet, et elle se termine à l'entrée du lot n°5.

Cette bande d'accès permet la desserte des futurs lots ainsi que le passage des éléments du système postal et du SDIS.

Ce projet de voirie et des espaces verts reste identique au permis d'aménager en 4 lots, la création d'un 5^{ème} lot n'ayant aucune incidence.

Une bande blanche ainsi qu'un panneau stop sont installés à l'entrée du lotissement. Ces éléments permettent une bonne harmonie entre les divers protagonistes du lotissement (piétons, cyclos et éléments moteurs).

De plus, le stop permet aux futurs habitants du lotissement de s'intégrer sereinement dans la circulation rue de Pelet. Un miroir de sécurité routière pourra être installé dans le virage si la communauté le juge nécessaire.

L'hydrant le plus proche est situé à moins de 200m de notre projet, il est situé en face de notre projet.

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 – AMÉNAGEMENTS 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 seront récupérées sur chaque lot. Suivant l'étude hydrogéologique et d'infiltration, les acquéreurs pourront infiltrer sur les parcelles par tous moyens appropriés (puisards, noues...).

Néanmoins, il est prévu la réalisation d'un regard de branchement EP pour chaque lot. Ce regard récupérera les eaux de pluie de chaque parcelle. Ces regards de branchement aboutiront dans un regard mis en place dans la solution compensatoire réalisée sous la bande d'accès. Une note de calcul est jointe à la présente demande.

Une superficie d'imperméabilisation a été définie pour chaque lot. Si cette superficie est supérieure, alors les propriétaires du lot devront réguler les eaux sur leurs parcelles. La solution de régulation / infiltration a volontairement été surdimensionnée.

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 bande d'accès qui se rejettera en gravitaire sur le réseau existant rue de Pelet.

Il sera créé un branchement complémentaire EU et EP pour le 5^{ème} lot.

Pour garantir une homogénéité de traitement et pour maintenir le caractère rural du quartier, les clôtures implantées le long de l'emprise de la nouvelle bande d'accès et les clôtures délimitant leur lot seront constituées par des grillages en panneaux rigides couleur gris anthracite.

De plus, les acquéreurs des lots ont l'obligation de réaliser une haie plantée à 0,50 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.

2-6 - ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS

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

Néanmoins, une placette pour les ordures ménagères a été réalisée au niveau de l'entrée du lotissement d'une surface de 5m². Cette placette servira pour la collecte des ordures ménagères des lots afin d'éviter que les services de collecte rentrent sur la nouvelle bande d'accès.

La création d'un 5^{ème} lot n'a aucune incidence sur cet espace réservé aux ordures ménagères.

2-7 - ÉQUIPEMENTS DIVERS

Tous les réseaux divers seront posés en souterrain sous la bande d'accès.

Les réseaux Eau, Téléphone, Électricité se raccorderont sur les réseaux publics existants rue de Pelet.

Il sera créé des branchements complémentaires à ces divers réseaux pour le 5^{ème} lot.