

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE
COMMUNE D'AMBARES ET LAGRAVE

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 4 lots à bâtir.

I- PRESENTATION 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 REGLEMENTAIRE DU SITE

Les propriétés considérées sont cadastrées sur la Commune d'AMBARES ET LAGRAVE, sous le numéro 161, de la section AL. La contenance totale de la parcelle constituant la propriété est de 55a 24ca (cadastre).

Le projet de lotissement porte sur une partie de la parcelle. L'ensemble du projet a une superficie arpentée de 4611 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 9eme modification en date du 24 janvier 2020

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

A ce jour, l'emprise maximale est de 4611 (superficie arpenté) x 0.25 = 1153m² 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 1260 m²

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

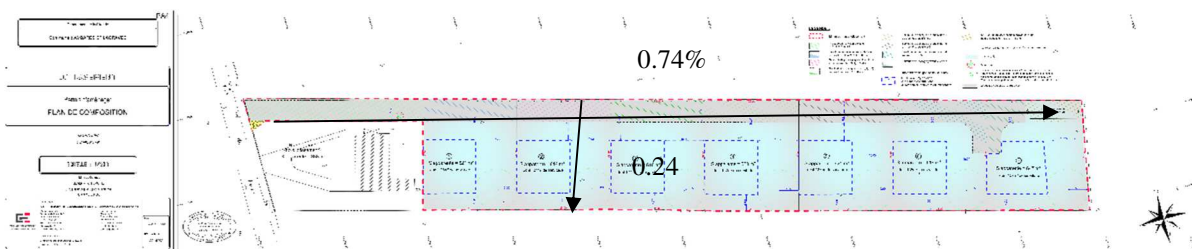
La commune d'AMBARES et LAGRAVE n'est pas située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

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 nature de jardin d'agrément (voir plan PA3)

Le terrain dispose actuellement de deux bâtiments légers, d'une serre et d'un bâtiment qui seront supprimés pour la réalisation du projet. (Voir plan PA3). Une maison d'habitation est également présente sur la parcelle mais elle est en dehors du périmètre du lotissement. (Voir plan PA4). Le reliquat bâti qui est en dehors du permis d'aménager dispose d'une superficie de 853m² soit 213m² d'emprise au sol et de 427m² d'EPT. Actuellement le reliquat bâti après division dispose d'une habitation de 139m² et d'un espace en EPT de 530m²

Pour la bonne réalisation du projet un arbre va être supprimé voir sujet sur le plan PA3 et photo ci-jointe.



Le terrain est desservi par les réseaux d'adductions situés sur rue de Pelet.

II- PRESENTATION DU PROJET

2-1 – AMENAGEMENTS DU TERRAIN

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

Il sera également installé par le lotisseur 1 arbre de hautes tiges pour remplacer le sujet existant.

Les lots devront avoir au minimum deux places de stationnements (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 AMENAGEMENTS

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'ACCES ET ESPACES LIBRES

La desserte de l'opération sera assurée par une bande d'accès nouvelle en enrobé noir d'une largeur variable (entre 4m et 5.5m). Une aire de retournement en T aux normes du SDIS sera installé (largeur de 13m00 min et d'une profondeur de 13m69 min). La largeur de 5.50m permettra le croisement des engins incendies.

Elle aura son origine sur la rue de Pelet. Et elle se terminera au niveau du lot n°4.

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

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 stop permettra 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 (nouveau hydrant)

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 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 (Surface maximale EB et de 10m² d'accès). 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.

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

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 verte.

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.

2-6 - 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 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.

2-7 - EQUIPEMENTS DIVERS

Tous les réseaux seront posés en souterrain.

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

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