

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE
COMMUNE DE SAINT AUBIN DE MEDOC

LOTISSEMENT

NOTICE DESCRIPTIVE



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

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 mël : sevin.bui.paries@free.fr
Bureau secondaire : 7 Impasse de Lou Haou, 33610 CESTAS ☎: 05 56 78 87 82

Maître d'Ouvrage : Société EXCELLCIUM PROMOTION
9 avenue de Canteloup 33290 LUDON MEDOC

NOTICE DESCRIPTIVE

La présente demande est formulée par la société EXCELLCIUM PROMOTION, représenté par Monsieur CHAILLET Christophe 9 avenue de Canteloup 33290 LUDON MEDOC et concerne la réalisation d'un lotissement en 9 lots à bâtir.

I- PRESENTATION DU SITE

1-1 - SITUATION

L'opération est située au 19 Allée de Chagneau, sur la commune de SAINT AUBIN D" MEDOC, à environ 15 Km de Bordeaux, 1.5 Km du centre de SAINT AUBIN DE MEDOC.

1-2 - SITUATION CADASTRALE ET CONTEXTE REGLEMENTAIRE DU SITE

La propriété considérée est cadastrée sur la Commune de SAINT AUBIN DE MEDOC, sous le numéro 113 de la section CA. La contenance totale de la parcelle constituant la propriété est de 1ha 75a 06ca (cadastre).

Le projet de lotissement porte sur une partie de la parcelle CA 113. L'ensemble du projet a une superficie arpentée de 9328 m².

Le terrain est régi par le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de SAINT AUBIN DE MEDOC 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 en partie (6264m²) sur un secteur UM30 avec une emprise maximale limitée à 30% et en partie du zone naturel NG qui correspond également avec la limite de la zone en EBC.

A ce jour, l'emprise maximale est de 6264 (superficie en UM30) x 0.30 = 1879m² 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 1929 m²

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

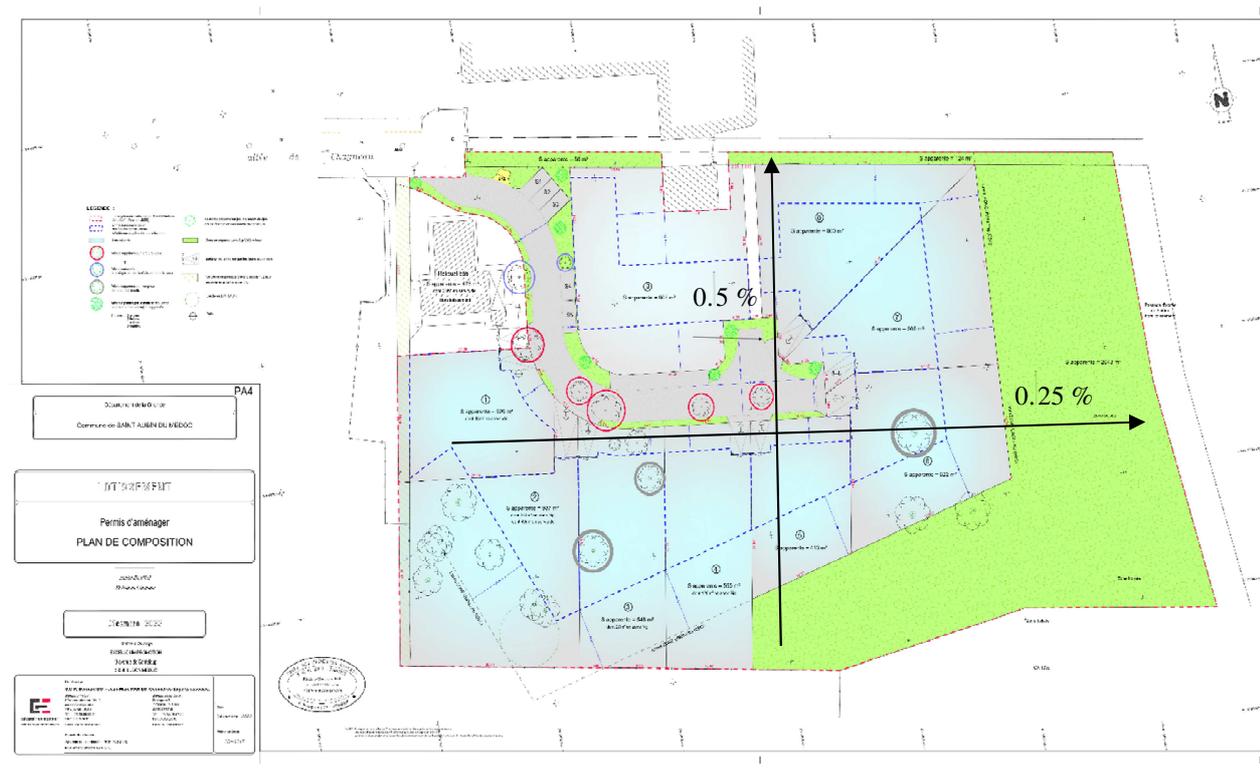
La commune de SAINT AUBIN DE MEDOC n'est pas située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

1-3 - ANALYSE DU SITE

Le terrain possède un accès au NORD OUEST de la propriété depuis l'Allée de Chagneau.

Il est bordé à l'ouest, à l'est, au sud et au nord par des propriétés privées.

Le terrain présente un dévers moyen d'environ 0.5 % dans le sens SUD NORD entre limites de propriétés. Et de 0.25% dans le sens OUEST EST entre limites de propriétés



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

Le terrain dispose actuellement d'un bâtiment léger et de deux bâtiments 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 478m² soit 143m² d'emprise au sol et de 167m² d'EPT. Actuellement le reliquat bâti après division dispose d'une habitation de 133m² et d'un espace en EPT de 345m²

Pour la bonne réalisation du projet 8 sujets vont être supprimés voir sujets sur le plan PA3. Ce sont des sujets de taille petite à moyenne. 5 sujets sur la nouvelle voie et 3 sujets sur l'emprise des EB.

Deux sujets dont un de grande taille seront conservés. Lors de la réalisation des travaux les sujets seront marqués et protégés par tous les moyens possibles.

Le terrain est desservi par les réseaux d'adductions situés sur l'Allée de Chagneau.

II- PRESENTATION DU PROJET

2-1 – AMENAGEMENTS DU TERRAIN

Il est prévu 9 lots de terrain à bâtir à viabiliser dont les superficies varient de 413m² à 937m² environ réservés à la construction à usage d'habitation. Des espaces communs à hauteur de 25% du lotissement seront réservés à des espaces conviviaux et de rencontres

Il sera également implanté par le lotisseur 8 sujets (2 oliviers, 2 frênes, 2 chênes et deux érables) de moyennes tiges pour remplacer les sujets existants. (Voir PA4)

Le lot n°9 sera réservé à un bailleur social pour la réalisation de 4 logements sociaux pour superficie de plancher maximum de 489m² (voir tableau de surface de plancher).

Chaque logement social sera en R+1 et disposera d'un jardin d'agrément.

De plus 2 places de stationnements seront réalisées le long de la future voie pour compenser la faible capacité de stationnement sur l'allée de Chagneau. ET 3 places de stationnements seront également réalisées sur les espaces commun mais elles seront réservées aux logements sociaux

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.

Chaque lot disposera d'un parking midi, les clôtures des futurs acquéreurs devront respecter scrupuleusement l'emplacement de ce parking midi.

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

L'ensemble des boîtes aux lettres seront installés par le lotisseur au niveau de l'emplacement réservé à l'entrée du lotissement voire plan de voirie.

Un puits est présent sur le lot n°1, il devra être conservé et entretenu

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 voie et des espaces collectifs.

Les constructions projetées respecteront les normes du PLU en vigueur

Les constructions nouvelles doivent répondre à un contexte spécifique afin de ne pas porter atteinte à la qualité urbaine, architecture et paysagère. Les futurs acquéreurs devront respecter scrupuleusement la chartre d'urbanisme de la ville.

Il est ainsi défini que :

Le lot n°1 accueillera une construction uniquement en rez-de-chaussée

Le lot n°9 accueillera des constructions implantées en séquence décalée pour éviter un effet longiforme.

Les toitures terrasses (dite toitures plates) ne dépasseront pas 40% de la surface de la construction.

Les toitures seront en tuiles traditionnelles avec « avants toit » en débord. La couleur grise ou noire des tuiles est proscrite. Les teintes terre cuite seront privilégiées. Il sera également interdit les toits en bac acier.

Les façades seront enduites. Les enduits auront une teinte dans des tons clairs Type blanc, blanc cassé ou pierre. Les couleurs vives seront interdites.

Les menuiseries auront des teintes de type RAL 7016, 9010 ou bois. Avec une préférence de matériaux en bois ou aluminium. Les couleurs vives seront interdites.

Les gouttières auront une teinte similaire aux enduits.

Chaque lot devra impérativement respecter une zone de pleine terre équivalente à 50% de la surface du terrain. Cette zone de pleine terre ne peut accueillir de piscine, d'allée piétonne, de voirie d'accès à un garage ou de terrasse maçonnée.

L'inscription d'un cercle fictif de 10m de diamètre et sans aucune construction ni aménagement est obligatoire au sein de chaque lot à bâtir.

Aucune construction n'est acceptée dans les zones dites « classées EBC »

Le futur acquéreur aura l'obligation de conserver un maximum d'arbres présent sur son lot, seuls ceux gênants pour la construction pourront être abattus mais ils devront être remplacés par des sujets d'essences identiques. En dehors des sujets supprimés dans le cadre du présent permis d'aménager, les arbres présents sur chaque lot seront étudiés lors du dépôt du permis de construire par chaque acquéreur.

Les clôtures sur voie de desserte intérieure seront réalisées :

- Soit d'un mur plein d'une hauteur inférieure ou égale à 1,20 m ;

- soit d'un dispositif à claire-voie posé le cas échéant sur un mur bahut de 1 m de hauteur maximum. Le tout ne peut excéder au total 1,60 m.

Les éléments ajourés au-dessus du mur bahut devront présenter un vide minimum de 40%.

Cette clôture est de préférence doublée d'une haie arbustive d'essences variées. Il est précisé que ces clôtures seront édifiées en conformité avec la réglementation en vigueur.

Les clôtures sur limites séparatives entre lots ne pourront excéder 1.50 m. Elles pourront être doublées d'un traitement végétal d'espèces en majorité caduques, buissonnantes et/ou arbustives.

En bordure d'une zone A ou N, ces clôtures doivent être réalisées à l'aide d'un dispositif à claire-voie, de préférence doublé d'une haie arbustive

Les essences utilisées seront variées et composée au minimum et en alternance des variétés suivantes :

Forsythia Lyndwood, Photinia Red Robin, Elaeagnus Ebbingei, Weigelia Grandiflora, Escalonia Rubra Macrantha.

Les murets bahut et les murs devront être travaillés avec soin et présentés une finition adéquate avec la maison, les parpaings bruts sont interdits.

Tous murets bahuts et murs devront avoir un chaperon avec goutte d'eau, le chaperon étant compris dans la hauteur maximale autorisée par le plan local d'urbanisme.

Les couleurs autorisées pour les chaperons, les murets bahuts et les murs des limites seront comprises dans une palette de couleur allant du blanc au gris, ou dans une palette de couleur allant du blanc cassé au gris clair en passant par le beige.

Aucune couleur excessive n'est acceptée, tant sur la voie de desserte qu'entre lots.

Les clôtures, portails et portillons sur une même parcelle devront être de gamme, matériaux et couleurs similaires.

La couleur des clôtures autorisée varie dans une palette allant du gris clair au gris foncé ou allant du beige foncé au gris chaud.

Pour les portails, portillons et clôtures, le blanc, le noir et le vert foncé RAL 6005 sont interdits. Les brises vues à dérouler sont interdits.

Une harmonisation des clôtures sur l'ensemble du lotissement devra être réalisée

Implantation des futures constructions par rapport aux limites séparatives.

Sur les lots n° 1 – 3 – 4 – 5, les constructions ne pourront s'implanter que sur une seule limite séparative, ceci afin d'offrir une percée visuelle vers les zones d'espaces boisés.

Sur les lots 2 – 6 – 7 – 8, les constructions seront implantées en discontinu, sans contact avec la mitoyenneté.

Implantation des piscines par rapport aux limites séparatives :

Les piscines seront implantées avec un minimum de 4m depuis les limites séparatives entre lots.

Il est indiqué qu'une seule construction annexe hors zone aedificandi, et dont l'emprise est inférieure ou égale à 10m² et d'une hauteur de 2.50 maximum, est acceptée sur chaque lot.

2-3 – VOIE NOUVELLE ET ESPACES LIBRES

La desserte de l'opération sera assurée par une voie nouvelle en enrobé noir d'une largeur de 5m (8m50 d'emprise en comprenant les espaces en EPT). Une aire de retournement en T aux normes du SDIS sera installé (largeur de 16m50 min et d'une profondeur de 18m00 min). La largeur de 5.00m permettra le croisement des engins incendies. Elle aura son origine sur l'allée de Chagneau. Et elle se terminera au niveau des lots n°6 et 7.

Cette future bande d'accès permet la desserte des futurs lots ainsi que le passage des éléments du SDIS et du service de collecte des ordures ménagères.

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 Allée de Chagneau.

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 les espaces en pleine terre (2m50) 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. (UM30).

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 (voir tableau récapitulatif des surfaces). Ces regards de branchement aboutiront dans un regard mis en place dans la solution compensatoire réalisée sous la voie nouvelle. 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 Allée de Chagneau.

2-6 - EQUIPEMENTS COLLECTIFS

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

2-7 - EQUIPEMENTS DIVERS

Tous les réseaux seront posés en souterrain.

Les réseaux Eau, Téléphone, Electricité se raccorderont sur les réseaux publics existants Allée de Chagneau. Les eaux pluviales de la voie seront régulées au moyen d'une solution compensatoire avec infiltration sous la chaussée.

Un hydrant devra être installé sur le domaine public afin de respecter les normes du SDIS.