

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE VIRELADE

« Lotissement Bel-Air » MODIFICATIF DU PERMIS D'AMÉNAGER n° 033.352.21.P.0001 en cours de validité *(Les modifications apportées sont écrites en couleur Bleue)*

NOTICE

I - Présentation générale

L'opération présentée par M. DASSAIN Jean-François demeurant 3, chemin de la Palue à VIRELADE (33720 *la SAS CAFI dont le siège se situe 1A Square du Gué à GRADIGNAN (33170)*), conduit à créer 14 lots de terrains à bâtir en construction libre, sur une propriété sise au 3, chemin de la Palue, situé au Nord-Ouest de la Mairie de VIRELADE.

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 M. Philippe SEJOURNE, Architecte DPLG.

La commune de VIRELADE, qui compte 1060 habitants environ et qui est distante de 32 kilomètres du centre-ville de Bordeaux, est d'un accès facile grâce à l'autoroute A62 BORDEAUX-TOULOUSE avec son échangeur n°1.1 de La Brède situé à 9 kilomètres du projet. La demande de terrains à bâtir est forte sur la Commune.

Le terrain sur lequel sera réalisée l'opération est actuellement planté en vigne. Le terrain est en pente régulière de l'Ouest (Altitude N.G.F : 13.69m) vers le Nord-Est (Altitude N.G.F : 9.26m) tel que figuré sur le plan du terrain état actuel (PA 3). Il est entouré sur le côté Sud-Est par la Mairie de Virelade, sur le côté Nord-Est par le solde de la propriété viticole du château Bel-Air, partie conservée par M. DASSAIN et sur les côtés Nord-Ouest et Sud-Ouest par des parcelles dont la propriété est privée, et sur lesquelles sont édifiées des constructions traditionnelles formant un ensemble résidentiel.

La propriété a une superficie lotie calculée de 11.441 mètres carrés, elle est cadastrée Section A n° 288p et 1614p et fait partie de la zone 1AU du Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la Commune de VIRELADE.

La Surface de Plancher totale attribuée à l'ensemble du projet est de 3500 m².

II - Présentation technique

Cette opération, conçue dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé de la Commune et élaborée conjointement avec la Municipalité et ses Services Techniques, confortera l'environnement résidentiel de ce quartier.

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 14 lots de terrains à bâtir en construction libre. L'ensemble de ces lots sera desservi par une voie nouvelle à créer (en sens unique) qui reliera le chemin de la Palue à la rue du Bourdillot comme indiqué sur le plan de composition (voir PA 4 ci-joint).

La voie nouvelle d'une emprise totale de 8.00 m, bénéficiera d'une chaussée à sens unique de 3.50 m qui sera traitée en enrobé noir. Les accotements longeant les voies nouvelles seront constitués d'un cheminement piétonnier en calcaire de 1.50m de large sur le côté nord de cette voie et d'une sur-largeur enherbée de 3.00 m de large qui permettra la plantation de 8 arbres de hautes tiges et la réalisation de 9 places de stationnement le long de la voie nouvelle.

Chaque lot aura un accès unique sur la voie nouvelle.

Le découpage des lots suit des formes simples et majoritairement rectangulaires. Les façades des lots ont été construites en parallèle aux limites séparatives des fonds voisins. Pour la construction des bâtiments sur les lots, les règles applicables seront celles incluses dans le règlement de la zone 1AU du PLU en vigueur et de ses évolutions. 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.

Les clôtures en limite séparatives des lots et en façade seront réalisées par les acquéreurs et constituées conformément au règlement de la zone 1AU du PLU en vigueur et de ses évolutions. Les espaces libres à l'intérieur des lots et situés entre les emprises communes et les futures constructions, subiront un traitement paysager soigné.

Un cheminement doux traité en calcaire, d'une largeur de 1.50 mètre, sera réalisé dans l'espace vert arboré, bordant le chemin de la Palue, afin de permettre une liaison piétonnière vers le centre-bourg (voir plan de composition – PA 4 joint).

Les eaux pluviales provenant des lots seront traitées sur les lots par les futurs acquéreurs, un tableau de correspondance pour le dimensionnement des massifs d'infiltration à réaliser sur les lots par les futurs acquéreurs sera fourni en annexe. Les eaux pluviales de la chaussée de la voie seront recueillies par des caniveaux et conduites dans des bouches d'égout ou des grilles. Elles seront ensuite stockées ou infiltrées sous chaussée dans des bassins réalisés en diorite prévus à cet effet par l'intermédiaire de drains de diamètre 300. Les caractéristiques techniques de ce réseau sont développées dans le programme des travaux, le profil en long (PA 8-3), réseau EP (PA 8-4) et l'étude hydrogéologique réalisée par le cabinet ODACE joints.

Les eaux usées provenant des constructions seront déversées dans le réseau prévu à cet effet sous la voie nouvelle et se rejeteront de façon gravitaire vers le réseau communal

existant à l'angle du chemin de la Palue et de la rue l'Escloupey. Du fait de l'altimétrie de leur terrain, les lots 5 et 6 devront prévoir une pompe de refoulement pour assurer le rejet de leurs eaux usées, les autres lots pourront assurer un rejet gravitaire sous réserve de respecter les côtes de radier indiquées sur le plan de composition (PA4) et le schéma de desserte des lots en réseaux Eaux Usées (PA 8-4a) joints. Les caractéristiques techniques de ce réseau sont développées dans le programme des travaux, le profil en long (PA 8-3), réseau EU (PA 8-4 a et b) joints.

Chaque lot sera également desservi en eau potable, électricité basse tension, télécommunication. Les caractéristiques techniques de ces réseaux sont développées dans le programme des travaux (PA 8-1), le plan PA 8-5 joints.

La défense incendie du lotissement sera assurée par une bache incendie de 120 m³ à poser à l'angle Est du projet comme indiqué sur les plans PA 4 et PA 8-5. Une aire de giration aux normes SDIS sera aménagée en conséquence au droit de cette bache incendie afin de permettre une manœuvre aisée lors de l'intervention des pompiers.