

DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE CESTAS

LOTISSEMENT

"DOMAINE DE BELLEVUE"

NOTICE DESCRIPTIVE

Modification n°1



Maîtrise d'Oeuvre: GEOM3D, Géomètres-Experts

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 : SAS CAFI

1a Square du Gué, 33170 GRADIGNAN

NOTICE DESCRIPTIVE

La présente demande est formulée par la société CAFI, 1a Square du Gué, 33170 GRADIGNAN et concerne la réalisation d'un lotissement en 5 lots à bâtir sur une propriété sise 73 avenue Saint Jacques de Compostelle à CESTAS.

I- PRÉSENTATION DU SITE

1-1 - SITUATION

L'opération est située 73 avenue Saint-Jacques de Compostelle sur la commune de CESTAS, à 2,4 km du bourg de CESTAS, et à 19 km de BORDEAUX.

1-2 - SITUATION CADASTRALE ET CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DU SITE

La propriété considérée est cadastrée sur la Commune de CESTAS, sous les numéros **171 et 170** de la section CH. La contenance totale des parcelles constituant la propriété est de 45a 45ca (cadastre).

Le projet de lotissement porte sur l'intégralité des parcelles. L'ensemble du projet a une superficie de 4504m².

Le terrain est régi par le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de CESTAS approuvé par délibération du Conseil Municipal du 15 mars 2017, modifié le 17/10/2024.

Il est situé en secteur UC du P.L.U. avec une emprise bâtie maximale limitée à 25% de la superficie totale du terrain.

A ce jour, l'emprise maximale est de $4504 \text{ m}^2 \times 0.25 = 1126 \text{ m}^2$.

Un tableau de répartition d'emprise bâtie sur chaque lot à bâtir est joint à cette demande.

La surface de plancher maximale envisagée est de 1490 m².

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

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

1-3 - ANALYSE DU SITE

Le terrain est bordé au Sud par l'avenue Saint-Jacques-de-Compostelle, au Sud, Est et Ouest par des propriétés privées.

Le terrain présente un dévers moyen dans le sens Est -> Ouest de 1.15 % et de 0.5 % dans le sens Nord -> Sud.

Il est actuellement en nature de pré avec des arbres. Une maison d'habitation et un garage complètent le bien. Pour la bonne réalisation du projet, les deux constructions seront supprimées ainsi que 5 arbres (cf. plan d'état des lieux et plan de composition).

Le reste des sujets qui sont sur les lots seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire. À ce stade du projet, ne connaissant pas les projets des futurs acquéreurs, nous ne pouvons pas définir le nombre d'arbres qui vont être conservés.

Le terrain est desservi par les réseaux d'adductions situés sur l'avenue Saint-Jacques-de-Compostelle.

II- PRÉSENTATION DU PROJET

2-1 – AMÉNAGEMENTS DU TERRAIN

Il est prévu 5 lots de terrain à bâtir viabilisés, dont les superficies varient de 669 m² à 859 m² environ, réservés à la construction à usage d'habitation.

Un seul logement par lot sera autorisé.

Les lots devront avoir au minimum deux places de stationnement afin d'éviter les stationnements sauvages sur l'accès.

Le stationnement au niveau de la nouvelle voie est interdit pour laisser l'accès libre aux services incendies.

Le lotissement sera exécuté en deux tranches.

2-2 – ORGANISATION ET COMPOSITION DES AMÉNAGEMENTS

Les constructions projetées ne dépasseront pas deux niveaux (R + 1), soit 6 mètres à l'égout des toitures conformément aux règles du PLU. Leur aspect respectera l'article de la zone UC du P.L.U.

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 respectera les marges de retrait imposées dans la zone UC du PLU et mentionnées sur le plan de composition.

2-3 – VOIES ET ESPACES LIBRES

La desserte de l'opération sera assurée par une voie nouvelle en enrobé noir de 6,00 mètres d'emprise bordée à droite (dans le sens de circulation) par un espace enherbé (150cm) et à gauche par un autre espace en pleine terre (100cm). Cette voie sera double sens, elle aura pour origine l'avenue Saint-Jacques-de-Compostelle. Cette future voie permet la desserte des futurs lots ainsi que le passage des éléments de collecte du système postal et du SDIS

Ces aménagements visent à s'intégrer parfaitement aux paysages avoisinants, de manière à obtenir un ensemble végétal et urbain homogène.

Les réseaux (BT, Éclairage public, AEP et télécom) seront installés sous l'espace en pleine terre.

Une raquette de retournement sera installée aux normes SDIS.

Une bande d'accès, dans le prolongement de cette raquette, sera créée pour desservir les lots 3 et 4. Elle sera privative aux lots 3 et 4

2-4 – ACCÈS LOTS ET STATIONNEMENT

Les accès aux lots seront traités en enrobés denses. Ils auront un dévers de 2% maximum. (Voir plan de voirie)

2-5 – AMÉNAGEMENTS EN ZONE PRIVATIVE

Les aménagements des lots devront respecter le règlement de la zone du P.L.U. (UC).

Les eaux pluviales en provenance des lots à bâtir seront récupérées par des regards privatifs installés en limite de lot. Elles seront dirigées vers le massif de stockage en diorite mis en place sous une partie de la voirie.

Les eaux usées en provenance des lots seront collectées par des regards privatifs installés en limite de lot.

Aux vues de la topographie du terrain et de l'extension à réaliser, la solution retenue et validée par VEOLIA sera de raccorder chaque lot en gravitaire sur le réseau principal EU à mettre en place sous la voie nouvelle, jusqu'à une pompe de relevage qui sera installée à l'entrée du lotissement. Cette pompe de relevage va ensuite refouler les eaux

usées qu'elle aura récupérées jusqu'au réseau existant situé Impasse des Jacquets (cf plan PA8c bis). Cette extension sera à la charge du lotisseur.

2-6 - ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS

Il est prévu de réaliser un espace Ordures Ménagères à l'entrée du lotissement pour simplifier la collecte.

2-7 - ÉQUIPEMENTS DIVERS

Tous les réseaux seront posés en souterrain sous la voie.

Les réseaux Eau, Téléphone, Éclairage Public et Électricité se raccorderont sur les réseaux publics existants sur l'Avenue Saint-Jacques-de-Compostelle.

Les eaux pluviales de la voirie et des lots seront régulées au moyen d'une solution compensatoire installée sous la chaussée. Le trop-plein sera évacué par un trop-plein vers le réseau EP existant en débit régulé.