



DOSSIER : 19-660
DATE : 2 janvier 2023
FICHIER : 19660 pa n°2 v3.dwg

PERMIS D'AMENAGER - PA 2

Les Prés de Gartieu

Terrain sis Avenue Salvador Allende
Commune de CESTAS

Notice explicative

MAÎTRE D'OUVRAGE

SNC DOMAINE LARTIGUE

1 Ter Avenue Jacqueline Auriol 33700 MERIGNAC
Tél : 05 56 47 86 16

ARCHITECTE CONSEIL



SAS RP+B Architecture

4 Rue Charles Domercq 33130 BEGLES
Tél : 05 57 04 23 71

Email : rpbarchi@gmail.com

GÉOMÈTRE-EXPERT & MAÎTRES D'OEUVRE VRD



Mathieu SANCHEZ & Gilles ESCARRET

contact@sanchez-gbe.com
www.sanchez-gbe.com

LA BREDE

25 et 25 bis Chemin d'Eyquem
33652 La Brède

Tél : 05 57 97 95 95
Fax : 05 57 97 95 90

ANDERNOS-LES-BAINS

5 Bis Rue du XI Novembre
(Place du marché)

33510 Andernos-les-bains
Tél : 05 56 26 11 40



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

I - Présentation générale

L'opération présentée par la Société SNC DOMAINE LARTIGUE dont les bureaux se trouvent 1ter, Avenue Jacqueline Auriol à MERIGNAC (33700), conduit à créer trente-deux lots de terrain à bâtir, sur une propriété sise Avenue Salvador Allende au Nord du centre bourg de CESTAS.

31 lots sont destinés à la construction libre de maisons individuelles (une seule construction d'habitation à usage mono-familial sera autorisée sur chaque lot ainsi qu'un seul logement par habitation). Ils généreront 31 logements.

Un lot est destiné à une opération de logements locatifs sociaux groupés générant 93 logements.

Ce programme créant 124 logements permettra d'atteindre le taux de 25% de Logements Locatifs Sociaux.

Il jouxte le complexe sportif du Bouzet et les premiers logements seront à 200m du lotissement de Beauséjour. Un important espace naturel séparera les deux lotissements, assurant ainsi la tranquillité et le visuel des habitants (en particulier un complément de plantation sera effectué à l'angle du Bassin d'Etalement ainsi que sur l'espace recouvert bordant l'avenue Salvador Allende).

Avec l'enfouissement de la ligne moyenne tension bordant l'avenue Salvador Allende, un merlon (dont la hauteur sera conforme aux obligations liées à la ligne moyenne tension enterrée) sera édifié et planté assurant l'insertion paysagère du projet.

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 Commune de CESTAS est une Commune de 17200 habitants environ. Elle dispose de deux accès directs sur l'autoroute A63 qui la place à 20 minutes du centre de Bordeaux, 15 minutes de l'aéroport International de Bordeaux Mérignac et aussi à 30 minutes des plages océanes et du bassin d'Arcachon. La demande de terrains est très importante dans la Commune.

Cette opération, conçue dans le cadre du règlement d'urbanisme approuvé de la Commune et élaborée conjointement avec la Municipalité et ses Services Techniques conseillés, confortera l'environnement de ce quartier. Une consultation des riverains a été réalisée afin de récolter leurs desiderata. Il a été confirmé que le programme de commercialisation s'étalerait jusqu'à 2029 avec un rythme de commercialisation de 6 terrains à bâtir et 18 logements locatifs sociaux par an. De plus, elle prend en compte l'ensemble des remarques et restrictions évoquées dans l'Etude d'Impact (PA14), l'autorisation de défrichement (PA16b) et l'autorisation de loi sur l'eau (Annexe 2). Ces prescriptions seront appliquées avant et pendant les travaux.

Nous proposons un développement raisonné garantissant le bien-être des Cestadais en offrant un équilibre de croissance dans les différents quartiers de la commune. Les constructions ne pourront pas dépasser la hauteur d'un étage au-dessus du rez-de-chaussée permettant de s'insérer dans l'architecture vernaculaire existante.

Une offre de type BRS (bail réel et solidaire) sera proposée. Ce système d'acquisition facilitera sous certaines conditions l'accession à la propriété pour les ménages primo-accédants.

Le projet de lotissement est situé dans les zones 1AU et UE du Règlement d'Urbanisme. Pour la construction des bâtiments sur les lots, les règles applicables seront celles incluses dans le règlement de ces zones. 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.

Tous les projets de constructions qui seront développés dans ce nouveau quartier dénommé « Les Près de Gartieu » au sein du Domaine de Lartigue seront soumis au dépôt d'une demande individuelle de permis de construire en Mairie. Cette dernière vérifiera la conformité des projets par rapport aux règles d'urbanisme générales et dans le respect du règlement du lotissement.

L'ensemble des boisements maintenus sera sacralisé avec des couloirs végétatifs denses permettant le développement d'une faune et d'une flore locale. Les feuillus non dangereux pour l'homme seront maintenus sur les lots.

Les arbres existants sur les piste DFCI seront conservés tout en maintenant la circulation des véhicules de secours.

L'engagement de végétaliser imposé par la mairie de Cestas est garanti. L'opérateur s'est engagé à compenser à concurrence de 150 % le déboisement nécessaire à la réalisation de l'opération dans le cadre d'une part d'un accord intervenu avec un sylviculteur au lieu-dit « Le Rousset » à Cestas et d'autre part avec ALLIANCE BOIS sur le Département de la Gironde.

Une circulation piétonne sera possible depuis l'opération via un cheminement doux afin de rejoindre le site du Bouzet. De plus, le réseau de cheminement piéton et de piste cyclable permettra de son côté de rejoindre le Parc de Monsalut.

II - Présentation technique

Le terrain sur lequel sera réalisée l'opération est actuellement en nature de plantation récente de pins (25ans) et en partie d'anciennes prairies sur lesquelles s'est développé un taillis de chênes, dont un maximum seront conservés.

Le terrain est en pente avec un point haut d'altitude de 50,25 m NGF et des points bas suivant différentes directions d'altitude 47.20m, 47.80m NGF tel que figuré sur le plan du terrain état actuel (PA 3).

L'opération a une superficie lotie totale calculée de 59 882 mètres carrés (59 498 m² en zone 1AU et 384 m² en zone UE). Elle est cadastrée Section AO n°98p.

Les surfaces sont réparties comme suit :

31 lots en construction libre	:	21 637 m ²
1 macro lot en constructions groupées	:	27 147 m ²
1 transformateur	:	16 m ²
Les espaces verts communs (10% du périmètre loti)	:	5 994 m ²
Les espaces de circulation (voies, trottoirs, ...)	:	5 088 m ²

L'ensemble des lots sera desservi par trois voies nouvelles. Ces trois voies déboucheront sur l'Avenue Salvador Allende en un seul point comme prévu sur l'Orientation d'Aménagement prévu au P.L.U. Au droit de ce point d'entrée, sur l'Avenue Salvador Allende, sera aménagé un giratoire afin de fluidifier le trafic.

La voie nouvelle n°1 à double sens, dont l'emprise totale sera de dix mètres, comprend une chaussée de six mètres de large avec deux trottoirs en enrobé rouge et/ou noir de deux mètres cinquante et un mètre cinquante de large.

La voie nouvelle n°2 à simple sens, dont l'emprise totale sera de huit mètres, comprend une chaussée de cinq mètres de large avec deux trottoirs en enrobé rouge et/ou noir de un mètre cinquante de large. Elle débute et finit sur la voie nouvelle n°1.

La voie nouvelle n°3 à double sens, dont l'emprise totale sera de dix mètres, comprend une chaussée de six mètres de large avec deux trottoirs en enrobé rouge et/ou noir de deux mètres de large. Elle débute sur la voie n°2 et se termine par une raquette de retournement.

Les espaces verts communs seront enherbés et plantés à hauteur de leurs obligations (recommandations environnementales liées à l'étude d'impact) à savoir :

L'assiette de la piste DFCI sera débroussaillée avec maintien des arbres remarquables.

L'espace vert au droit des lots 18 et 19 sera enherbé, il est destiné à terme à recevoir une partie de la solution compensatoire de l'opération groupée (casiers).

Le merlon réalisé le long de l'Avenue Salvador Allende sera végétalisé et planté avec des essences locales. Il sera réalisé après l'enfouissement de la ligne moyenne tension existante au droit de l'opération. Sa hauteur devra correspondre aux obligations liées à la ligne moyenne tension enterrée.

Les espaces verts restants seront enherbés avec maintien des sujets existants remarquables.

Conformément au dossier de dérogation des espèces protégées associé à cette opération, lorsque les espaces verts communs seront plantés, ce sera avec des essences indigènes et adaptées comme le Chêne pédonculé, le Bouleau verruqueux, le Cornouiller Sanguin, le Troène commun, le Prunellier, le Noisetier commun. Ces plantations d'arbres et de haies champêtres seront favorables aux oiseaux nicheurs des lisières. L'alternance de largeur, hauteur et densité rythmera les plantations.

Le plan de composition (PA 4) et le profil en travers (PA8-2) mettent en valeur l'ensemble des traitements choisis.

Les eaux pluviales provenant des lots seront traitées sur les lots par les futurs acquéreurs avec un système d'infiltration des eaux pluviales à leur charge.

Les eaux pluviales de la chaussée de la voie nouvelle seront conduites dans des bouches d'égout. Elles seront ensuite amenées via des tuyaux ou des drains de diamètre 300 vers des bassins de stockage avec rejet régulé. L'ensemble se rejette dans le réseau existant dans la propriété communale au sud de l'opération via une servitude de passage sur la propriété de M. et Mme Paul LASSERRE tel qu'indiqué sur le profil en long (PA 8-3) ou le schéma de principe du réseau d'eaux pluviales (PA 8-4).

Les eaux usées provenant des constructions seront déversées dans le réseau prévu à cet effet sous la voie nouvelle. Elles seront dirigées de façon gravitaire vers un réseau existant sous l'Avenue Salvador Allende tel qu'indiqué sur le profil en long (PA 8-3) ou le schéma de principe du réseau d'eaux usées (PA 8-5).

Chaque lot sera également desservi en eau potable, électricité basse tension, télécommunication, fibre optique tel qu'indiqué sur le schéma de principe de desserte des lots en réseaux (PA 8-6, PA 8-7, PA8-8).

La défense incendie du lotissement sera assurée par deux hydrants normalisés à poser tel qu'indiqué sur le schéma de principe de desserte des lots en réseau Adduction Eau Potable (PA 8-6).

La collecte des déchets ménagers se fera à la parcelle, chaque acquéreur devra amener ses containers au droit de son accès le jour de la collecte et les retirer une fois celle-ci réalisée.