

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE
COMMUNE DE SAINT MEDARD EN JALLES

Le Baradot

NOTE DESCRIPTIVE

Annexé à l'arrêté ou
à la décision
PA 33449 20 20007
du 04/05/2021

PA 2

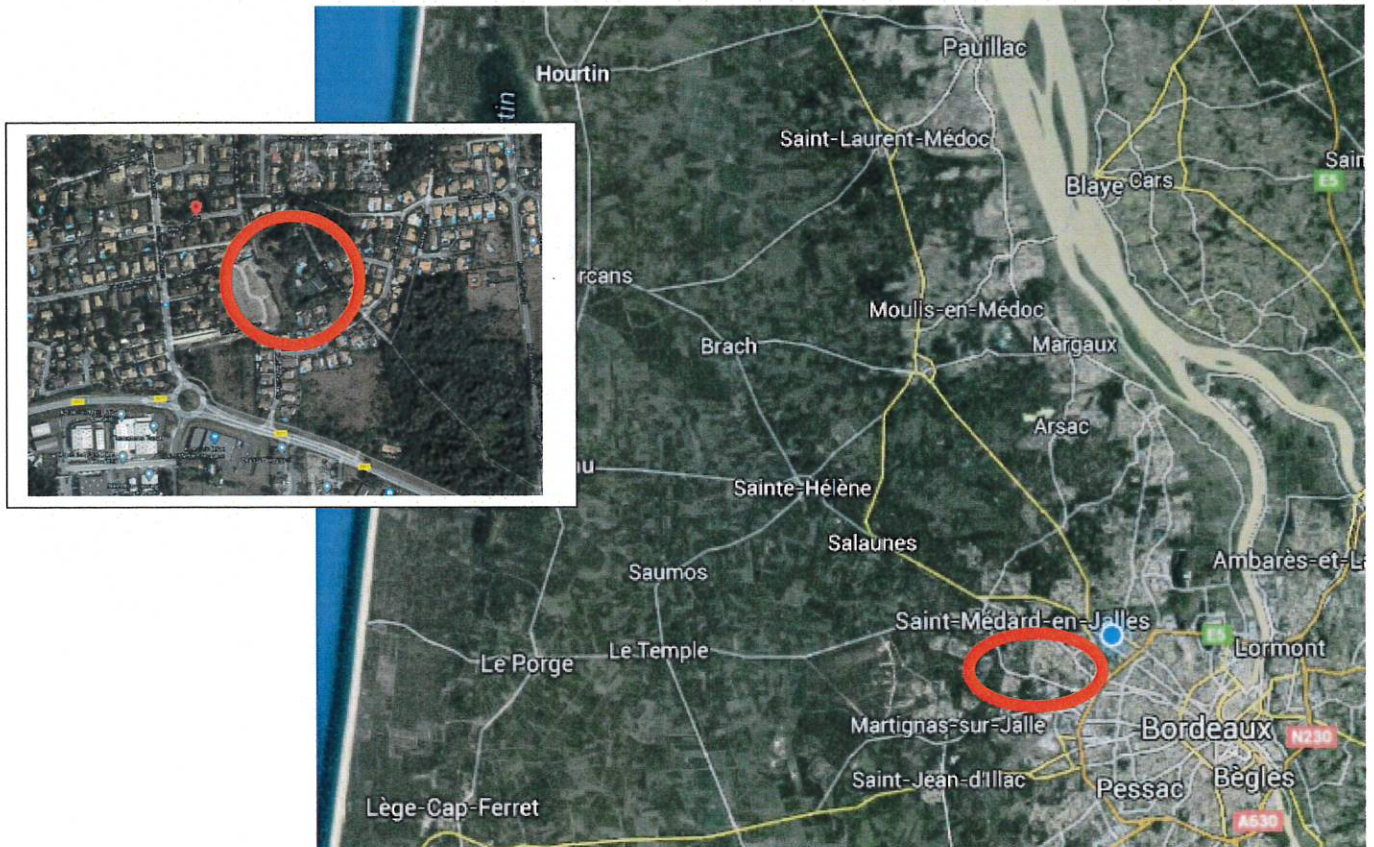
SAINT MEDARD EN JALLES

Le Baradot

NOTE DESCRIPTIVE

1 - OBJET

Le projet consiste à urbaniser, par un permis d'aménager, une partie de parcelle d'environ 7 681 m² située au sud-est du bourg, en continuité de l'habitat existant. Cet aménagement est composé de 11 lots et sera desservi par la rue du Baradot et la rue Raymond Aron



2 - URBANISME-CADASTRE-TERRAIN

1 - Situation

Le terrain à aménager est un jardin clos avec quelques arbres.
Il est délimité :

- Au Nord, par des propriétés privées bâties, ainsi que la rue du Baradot.
- A Est et au sud, par une propriété privée bâtie,
- A l'Ouest, par le lotissement Le Clos de Mazeau.

2 - Cadastre - Contenances

Le lotissement s'appuie sur les parcelles cadastrées :

- Section IP
- N° 132

Pour une contenance totale du projet de 7 681 m² environ.



3 - Urbanisme

Le terrain est classé en zone UM39*5L30 du PLU de BORDEAUX METROPOLE.

2 - Topographie

Le terrain a une pente générale de direction Nord.

Les bâtiments avoisinants sont de faible hauteur, soit de plain-pied soit surmontés d'un étage au maximum.

Le sous-sol est constitué de matériaux de nature sablo-argileux à argilo -sableux.

Vue côté Rue du Baradot



3 - PROJET D'AMENAGEMENT

1 - Principe d'aménagement

Le projet s'attache à préserver l'identité de la commune et la qualité de ses paysages, en respectant le tissu pavillonnaire avoisinant et en organisant l'opération le long d'une voie en boucle, en sens unique, longée par des espaces verts longitudinaux en forme de noue permettant le recueil et le stockage des eaux de ruissellement.

Suite à un état des lieux des environnants, nous avons traité en priorité les orientations d'aménagement suivantes :

➤ L'intégration Architecturale et Urbaine

Le site n'est que peu visible depuis l'avenue de Mazeau, il constituera la continuité d'une zone urbanisée. Afin de ne pas dégrader les perceptions visuelles existantes, de nouvelles perspectives sont dégagées par la création d'une voirie, étoffée d'espaces verts longitudinaux, sur laquelle se desservent les lots. Pour ce faire, l'ensemble des permis de construire déposés par les futurs acquéreurs devront obligatoirement faire viser leur projet par l'architecte de l'opération.

➤ L'intégration Sociale

L'opération propose 11 lots à bâtir dont un dévolu à 5 ou 6 logements sociaux tout en respectant les propriétés riveraines. Des cheminements permettent une circulation dans toute l'opération et vers les quartiers avoisinants.

➤ L'intégration Paysagère

Une succession de noues de faible profondeur, traitées en espace vert, assurant le recueil des eaux de ruissellement, permet d'apporter de l'agrément à l'urbanisation qui l'environne.

Une placette agrément le cœur du programme et permet la création d'un lieu de rencontre.

2 - Plan de masse

Le programme prévoit la réalisation de 10 lots pour la construction de maisons individuelles et d'un lot pour la réalisation de 5 ou 6 logements sociaux.

3 – Traitement des espaces privatifs

Les constructions devront respecter le règlement du lotissement qui dirige le choix architectural pour une cohésion parfaite avec l'environnement.

Les futures constructions devront tenir compte de l'ensemble des règles en vigueur et notamment les éléments concernant le développement durable et les économies d'énergie. Le programme devra se conformer à une organisation pensée décrite dans le plan de masse et le règlement, qui permettra d'assurer l'harmonie nécessaire à ce nouveau lieu de vie.

4 - Voirie

Le projet prévoit une voie en sens unique avec une chaussée de 4.00m. La voirie sera complétée par un trottoir ou zone piéton de 1,50m, une zone de noues en alternance avec des parkings de 2.2m de large.

Chaque lot accédera directement à la voie nouvelle par l'intermédiaire d'un **accès** dont la position est indiquée sur le plan de composition.

5 - Assainissement

➤ Eaux usées

Un réseau d'évacuation gravitaire des eaux usées sera créé sous la voie nouvelle et raccordé au réseau existant.

➤ Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'imperméabilisation de la voirie du programme seront dirigées vers des noues de faible profondeur permettant de compenser ces eaux et seul un débit de fuite sera évacué vers le réseau de la rue Raymond Aron.

Les eaux issues de l'imperméabilisation des lots feront l'objet d'une compensation sur la parcelle, à réaliser par chaque acquéreur sur son lot et à ses frais avec un débit de fuite au futur réseau.

6 - Réseaux d'électricité, d'éclairage public, de téléphone et d'eau potable

a) Électricité

Les lots seront desservis en électricité à partir d'un réseau souterrain basse tension à créer sous la voie nouvelle.

b) Éclairage public

L'éclairage Public sera réalisé avec du matériel agréé par la municipalité de Saint Médard en Jalles.

Approuvé à l'arrêté ou
à la décision
PA 33449 20 2000
du 04/05/2020

c) Orange

En accord avec les Services de Orange, un réseau souterrain sera créé sous voirie et raccordé au réseau le plus proche.

d) Eau potable, protection contre l'incendie

Les lots seront desservis en eau potable à partir du réseau à mettre en place sous voirie. Ce réseau sera raccordé aux réseaux existants.

La protection incendie est assurée par un poteau existant.

7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules devra être assuré à l'intérieur des parcelles, par les acquéreurs des lots, c'est-à-dire deux places par logement.

8 - Ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères se fera individuellement lot par lot, par le service de ramassage.

9 - Espaces verts

Les espaces verts recevront un traitement paysager spécifique en accord avec les services de la commune. Des gabions de différentes hauteurs viendront ceinturer la placette et l'espace de rencontre.