

**Lotissement « Comte du Bergey »
Avenue de Cestas et chemin de Mignoy**

I-Terrain

1) Description

La propriété est située à l' intersection de l'avenue de Cestas et du chemin de Mignoy à Léognan. Elle est composée d'un jardin arboré bordé de haies, d'un bâtiment principal édifié dans les années 70 et d'une piscine enterrée.

Elle est cadastrée section AL sous le numéro 50 pour une contenance totale de 67 a 97 ca.

La superficie mesurée apparente du lotissement est de 6810 m².

Le terrain est délimité :

- au Nord par les propriétés bâties cadastrées AL n°85, 87, 86, 92 et 53.
- à l'Ouest, par un passage commun cadastre AL n°51.
- au Sud, par le chemin de Mignoy.
- à l'Est, par l'avenue de Cestas.

L'opération consiste à créer huit lots constructibles sur la propriété accessible par un accès commun donnant sur le chemin de Mignoy.

2) Nature de sol

Le sol est constitué de sables et graviers dans une gangue argileuse jaunâtre à rougeâtre, consolidés localement par des accumulations ferrugineuses.

3) Surfaces des terrains à aménager

La surface du terrain à aménager est de 6810 m² comprenant :

- Surface privative du lot 1 : 705 m²
- Surface privative du lot 2 : 706 m²
- Surface privative du lot 3 : 745 m²
- Surface privative du lot 4 : 740 m²
- Surface privative du lot 5 : 838 m²
- Surface privative du lot 6 : 763 m²
- Surface privative du lot 7 : 700 m²
- Surface privative du lot 8 : 758 m²
- Surface des communs : 855 m²

4) Caractéristique des lots

Les emprises au sol et les surfaces de plancher maximales des différents lots sont résumées dans le tableau suivant et calculées aux lots conformément aux règles du plan local d'urbanisme.

Numéro du lot	Superficie Zone UC	Emprise au sol maximale à construire	Surface de plancher maximum
Lot 1	706 m ²	211.8 m ²	301 m ²
Lot 2	705 m ²	211.5 m ²	301 m ²
Lot 3	745 m ²	223.5 m ²	318 m ²
Lot 4	740 m ²	222.0 m ²	316 m ²
Lot 5	838 m ²	251.4 m ²	358 m ²
Lot 6	763 m ²	228.9 m ²	326 m ²
Lot 7	700 m ²	210.0 m ²	299 m ²
Lot 8	758 m ²	227.4 m ²	324 m ²
Espaces communs	855 m ²	0 m ²	0 m ²
Total	6 810 m ²	1 786.5 m ²	2 543 m ²

II - VOIRIE (espaces communs)

1) Description (Modifié)

L'accès commun présentera une largeur de six mètres d'emprise et une superficie de 814 m². Il sera traité en enrobé noir avec une bande de roulement de 5m et la création d'une surlargeur engazonnée de 1m.

L'accès des cyclistes se fera par un passage de quatre mètres de large donnant sur la piste cyclable avenue de Cestas. Sa bande de roulement sera de 3m en enrobé noir en adéquation avec la largeur actuelle de la piste cyclable. La même surlargeur engazonnée de 1m sera créée le long de cet accès piétons/cycles.

Les aires de stationnement seront aménagées sur les lots.

2) Accès aux lots (Modifié)

Les accès aux lots se feront par l'accès commun donnant sur le chemin de Mignoy.

3) Structure et éléments de la voirie (Modifié)

La structure de l'accès commun sera composée :

- d'une couche de fondation d'une épaisseur de 30 centimètres de Diorite 40/70 (ou d'un matériau équivalent) enveloppée par un géotextile anti-contaminant
- d'une couche de base d'une épaisseur de 10 centimètres de Diorite 20/40
- d'une couche de finition pour le roulement d'une épaisseur de 5 centimètres en enrobé noir.

Une aire commune de présentation des ordures ménagères sera aménagée à l'entrée du lotissement. Elle sera délimitée par un marquage au sol (zébra).

III - RESEAUX DIVERS

1) Réseau d'assainissement des eaux usées

Le réseau d'assainissement sera raccordé au réseau existant avenue de Cestas.

Le branchement des eaux usées existant sera conservé pour le lot 8.

Les branchements des eaux usées seront conformes à la pièce PA 8 (plan des réseaux EU et EP) après validation du gestionnaire.

2) Réseau d'assainissement des eaux pluviales (Modifié)

Les eaux pluviales issues des toitures seront traitées et régulées à la parcelle selon la qualité d'infiltration des sols.

Exemple:

Pour une toiture d'une superficie de 150 m², le volume de rétention des eaux pluviales est de 8.25 m³, calculé sur la base d'un épisode décennal (550 m³/ha). Une tranchée drainante composée de diorite enveloppée d'un voile géotextile anti-contaminant d'un volume de 27.5 m³ est nécessaire ($V_t = V_u * i = 8.25 * 0.3 = 27.5 \text{ m}^3$).

Les eaux de l'accès commun seront traitées par deux ouvrages d'infiltration intégrés dans la chaussée d'un volume total de 25.74 m³ (cf. annexe: étude hydrogéologique pour l'assainissement des eaux pluviales).

3) Réseau basse tension

L'électrification du lotissement sera raccordée au réseau existant passant sur l'avenue de Cestas via l'accès piéton.

Les branchements électriques seront conformes à la pièce PA 8 (plan des réseaux) après validation du gestionnaire.

4) Réseau de télécommunication

Le réseau de télécommunication du lotissement sera raccordé au réseau existant passant sur l'avenue de Cestas via l'accès piéton. La demande de déplacement du support télécom situé à l'entrée du lotissement devra faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire.

Il sera conforme à la pièce PA 8 (plan des réseaux) après validation du gestionnaire.

5) Alimentation en eau potable

Le branchement en eau potable du lotissement sera raccordé au réseau existant passant sur l'avenue de Cestas via l'accès piéton.

Il sera conforme à la pièce PA 8 (plan des réseaux) après validation du gestionnaire.

6) Protection incendie

La borne incendie la plus proche se situe au droit de la parcelle cadastrée AL n°95 bordant l'avenue de Cestas et distante de 185 mètres de la zone constructible des lots 1 et 2 (lots les plus éloignés).

7) Réseau Eclairage (Modifié)

Trois ensembles solaires seront posés sur l'opération.