

Le terrain objet du présent projet se situe chemin de Matasset à Cadaujac sur la parcelles AY 7 totalisant une surface de 18 473 m2 situé à cheval sur la zone UC pour ses 2/3 Sud et la zone N sur la partie Nord du PLU de Cadaujac. La pastille 105 présente sur le terrain impose la réalisation de logements sociaux à raison d'un minimum de 50% de locatif et de 20% d'accession.

Le terrain se situe sur la partie Ouest de Cadaujac à la limite avec Martillac et Léognan. Ce secteur de Cadaujac est au cœur du vignoble des Graves et beaucoup de grands crus sont proches. Ce secteur est aussi composé de zones pavillonnaires plus ou moins récentes et tend à s'urbaniser de plus en plus. Il est bordé au Nord par une dépression où coule le ruisseau de la Peguillère qui le sépare des vignes du château Bouscaut. A l'Ouest, à l'Est et au Sud il est entouré de maisons récentes occupant des parcelles plus ou moins grandes.

L'environnement du terrain est caractérisé à la fois par l'histoire viticole de la région et par une urbanisation de 3^{ème} couronne dont l'accélération de l'urbanisation est visible.

Le terrain du projet est aujourd'hui occupé par une maison, l'objet du projet est de réaliser un aménagement en conservant la maison sur un terrain réduit. Le terrain présente une forte déclivité vers le Nord de l'ordre de 4m. Il n'y a presque pas de végétation existante excepté deux arbres groupés au Nord de la maison existante.

Le terrain paraît simple mais il est grévé de deux éléments contraignants. L'aqueduc de Budos le traverse sur sa partie Ouest et alimente le Sud de l'agglomération Bordelaise. Il impose des contraintes d'inconstructibilité et interdit les plantations dans une bande importante définie par Suez Environnement qui en est le gestionnaire. L'autre élément contraignant du terrain est la présence d'une ligne haute tension le traversant d'Ouest en Est sur sa partie Nord.

LE PROJET

Aménagement du terrain

Le projet ne nécessite pas d'aménagement particulier du terrain excepté les terrassement nécessaires à l'implantation des bâtiments et des voiries. Les arbres seront enlevés et remplacés et la grange qui est actuellement sur le futur lot 11 reste en l'état.

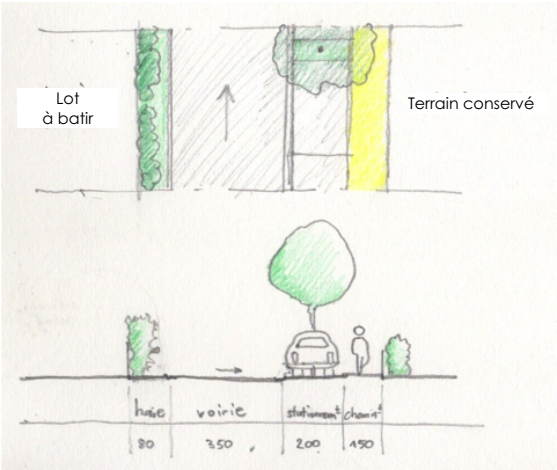
Organisation et composition

L'organisation de l'aménagement s'articule autour de la conservation de la maison existante. Le projet d'aménagement consiste à créer une voie nouvelle faisant le tour du terrain restant après aménagements. Cette voie desservira 11 lots à bâtir et 1 macro-lot destiné aux logements sociaux.

Afin de limiter son impact sur le terrain la voie nouvelle sera en sens unique. Elle dessert 6 lots à bâtir sur la partie Est du terrain, le macro-lot 12 sur la partie Ouest et 5 lots sur la partie centrale du terrain, entre la voie nouvelle et le terrain conservé par le propriétaire.

Les lots 1 à 11 permettent la construction d'une maison individuelle sur chaque terrain. Le lot 12 permet la construction de 26 logements à vocation sociale.

Traitement des voies et espaces publics et collectifs



La voie nouvelle du projet sera conformément aux normes en vigueur à Cadaujac. Cette voie sera rétrocédée. Elle sera bordée d'une bande plantée contre le terrain restant et les lots 8 à 11 et donnera un caractère intime à ce cœur d'ilôt. Le voie, cernée de bordures basses et à sens unique sera longée par des stationnements longitudinaux conformes à la norme NF P 91-120. Ces stationnements seront interrompus par des arbres de moyen développement qui porteront ombrage sur les voitures. Enfin, ces stationnements seront bordés par un cheminement piéton donnant accès à l'ensemble des lots.

Les eaux de ruissellement de la voirie seront collecté dans un caniveau plat longeant les stationnements, elles seront ensuite stockées dans un ouvrage de régulation et ensuite infiltrées sur le terrain.

Le projet propose aussi conformément au PLU un espace libre commun à l'ensemble des constructions. Il sera situé à l'Ouest de l'aqueduc et accessible depuis les cheminements traversant le lot 12. Cet espace sera engazonné et planté d'arbres.



	maître d'ouvrage	projet	designaation du plan		architecte						
	AFC PROMOTION 27 rue Ferrère 33000 BORDEAUX	Projet de logements 279, rue de Matasset 33140 - CADAUJAC	NOTICE DESCRIPTIVE		 4A - Atelier Aquitain d'Architectes Associés 84 avenue JF Kennedy - 33700 MERIGNAC - agence@petuaud.fr - tel : 05 56 34 62 62 - fax : 05 56 34 62 60						
						échelle	dessiné par	date	phase	dossier n°	numéro de plan
							TE-MaPL	22/07/2020	PC	2029	PA.2

Le projet d'aménagement dispose donc d'une voie à créer à sens unique dont l'entrée s'effectue à l'Est et la sortie à l'Ouest.

Chaque lot à bâtir dispose d'un accès à sa future parcelle et le stationnement réglementairement exigé par le PLU pour ces futures constructions sera sur l'emprise de ces lots. Le macro-lot 12 ne contient pas suffisamment de stationnement sur son terrain d'assiette, par conséquent, les 39 places de stationnement longitudinales et en épis sur la voie nouvelle lui seront attribuées.

Traitement des constructions, clôtures et végétation

L'organisation et l'implantation des lots a été défini dans un soucis de limiter l'impact du projet sur son environnement. Les lots 1 à 6 s'installent contre des terrains de tailles similaires et sont donc en continuité du tissu urbain existant. Les lots 7 à 11, situés en cœur d'ilot a proximité du terrain conservé, ont des tailles de terrain plus petites liées à l'intimité de leur situation de le projet. Le lot 12 comporte la plus grosse surface constructible dont l'impact sera nettement atténué par la contrainte de l'aqueduc de Budos qui occupe une grande partie de son emprise.

Le terrain d'assiette du projet d'aménagement est aujourd'hui dépourvu de clôtures sur ses limites Nord et Sud. Les limites Est et Ouest sont bordées de terrain aménagés qui disposent déjà de clôtures.

- Prescriptions architecturales
Selon PLU
- Clôtures
Les clôtures seront constituées:
 - Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie. La hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 1,60m. Sont interdit tous les autres types de clôtures comme les claustras , bâches ou brande, etc.
 - Soit d'une haie vive rustique doublée ou non d'un grillage positionné à l'arrière de la haie. Cette haie devra avoir une hauteur maximale de 1,60m.
- Végétation
Les haies, arbustes, massifs arbustifs et arbres devront être d'essences locales et non allergènes. Un espace vert commun à l'ensemble de l'aménagement sera disponible au nord du projet (au delà du bassin de rétention) .

Traitement des équipements collectifs

Le projet d'aménagement ne dispose pas d'équipements commun à l'ensemble des lots excepté l'espace libre et la station de relevage des EU. Les ordures ménagères de chacun des lots seront collectées individuellement via une convention qui devra être passée avec le gestionnaire pour emprunter cette voie nouvelle. Les boîtes aux lettres de chacun des lots seront présentes en limite de chaque parcelle afin que la Poste puisse rentrer dans l'opération.

L'espace libre commun du projet situé sur la partie Ouest et accessible via le lot 12 sera engazonné et planté.

Les eaux pluviales seront stockées dans un bassin de rétention au niveau de la zone naturel.