

Lotissement " Le Carré de la Gardette "

7 Avenue de la Gardette
33 560 CARBON-BLANC

Cadastre Section AR numéros 299 et 479

PRO

Indice	Dess	Date	Objet de la modification
A	FS	09/06/2026	Première édition.
B			
C			
D			

Dossier n°260507
Juin 2026

Suivi par FS
Responsable JMN

NOTICE DESCRIPTIVE DU PROJET

Lotissement « Le Carré de la Gardette » à CARBON-BLANC

I - OBJET

La présente note a pour objet de présenter le projet de réalisation d'un petit lotissement composé de 2 parcelles de terrain à bâtir en construction libre et d'un lot déjà bâti, sis à CARBON-BLANC, lieu-dit « La Gardette » au 7 avenue de la Gardette.

II – ÉTAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

1. Situation - Environnement



Le projet de lotissement « Le Carré de la Gardette » se situe au Sud du centre-ville de CARBON-BLANC. L'opération s'insère dans un contexte périurbain d'habitat pavillonnaire et de bâtiments de services.



Le terrain à aménager confronte ;

- Au Nord et à l'Ouest des propriétés privées ;
- Au Sud, l'avenue de la Gardette ;
- A l'Est, une résidence composée d'appartements et d'un hôtel.

2. Etat initial du site

Le terrain est actuellement composé d'un bâtiment à usage d'habitation avec son jardin d'agrément et de deux annexes (atelier et hangar).

Le terrain est clôturé sur toute sa périphérie.

Le terrain d'assiette du projet est soumis au règlement de la zone UM8 du Plan Local d'Urbanisme 3.1 de la Communauté Urbaine de Bordeaux Métropole. Il sera complété par le Règlement du lotissement (Pièce PA10).

IV – PROJET D'AMENAGEMENT : partis pris et caractéristiques

La société Terrains du Sud se propose d'aménager, sous forme d'un lotissement composé de 2 parcelles de terrain à bâtir en construction libre, et d'une parcelle de terrain déjà bâtie, le terrain cadastré section AR n° 299 et 479.

1. Organisation du projet

La desserte de l'opération se fera à partir de l'avenue de la Gardette depuis la dépression charretière existante qui sera agrandie. Un accès commun aux trois lots sera créé. Depuis cet accès, le lot bâti sera desservi par le portail existant, les lots 2 et 3 par une nouvelle bande d'accès de 3,50m d'emprise, commune aux deux lots.

Puis, le lot 2 sera grevé d'une servitude de passage (tous véhicules et tous réseaux) au profit du lot 3.

Traitement des espaces collectifs

L'accès commun aux trois lots sera aménagé par l'aménageur en calcaire revêtu d'un tapis en enrobés. La bande d'accès commune aux lots 2 et 3 ainsi que la servitude de passage seront réalisées en finition calcaire.

Parcellaire et implantation du bâti

Les parcelles des terrains à bâtir ont une surface de 656m² pour le lot 2 et 573m² pour le lot 3. Le terrain bâti possède, quant à lui, une surface de 596m².

Sur les lots 2 et 3 (terrains à bâtir), le bâti sera implanté selon les dispositions du règlement du lotissement et du plan de composition (PA4), qui complètent le règlement du PLU (zone UM8). La largeur de façade des lots permettra une implantation des constructions soit de plain-pied, soit avec 1 étage. Ces constructions seront édifiées en ordre continu, semi-continu, ou discontinu.

Les emprises bâties et les espaces de pleine terre seront règlementées par le PLU et le règlement de lotissement, en appliquant les règles au regard de la superficie de chaque lot.

Lots	Surfaces	Emprise bâtie maximum	Espace en Pleine terre minimum
2	656	262	230
3	573	229	201
TOTAUX	1229 m ²	491 m ²	431 m ²

Stationnement

Le terrain objet du permis d'aménager se situant en zone **UM8*4L30** du PLU de Bordeaux Métropole, le projet doit donc répondre aux règles de stationnement de secteur 4 pour une parcelle à destination d'habitat :

- 1 place mini pour 55m² de SP sans que le nombre minimum de places imposé pour le total de l'opération soit < à 1 place /logement et > à 2 places /logement

Chacun des futurs propriétaires devra ainsi prévoir 2 places de stationnement minimum à l'intérieur de son lot lors du dépôt de son permis de construire.

2. Equipement collectifs - Réseaux

Eaux usées (PA 8.1)

Les eaux usées du lot 1 seront évacuées par l'intermédiaire du regard de branchement existant en façade du lot, avenue de la Gardette. Les eaux usées des lots 2 et 3 seront évacuées par l'intermédiaire d'un pot de branchement double à poser par le gestionnaire et raccordé au réseau existant avenue de la Gardette. L'aménageur posera quant à lui, sous la bande d'accès et la servitude de passage, une canalisation Ø125, du pot de branchement jusqu'à chacun des lots.

Eaux pluviales (PA 8.1)

Les eaux pluviales issues de l'imperméabilisation des espaces communs du lotissement seront récupérées par l'intermédiaire d'un caniveau à grille et d'une grille avaloir puis injectées dans une partie de la structure de l'accès commun et de la bande commune, dimensionnée à cet effet, avant de s'infiltrer directement in-situ. (cf PA 8.1 et PA 8.7)

Les eaux pluviales issues de l'imperméabilisation des lots feront, quant à elles, l'objet de solutions compensatoires individuelles de type massifs en briques creuses ou similaires permettant le stockage des eaux et leur infiltration in-situ.

Ces solutions individuelles de stockage seront à réaliser par chaque acquéreur sur leur lot et à leur frais, selon la note de calcul et les dispositifs prescrits par le règlement de lotissement (cf PA10).

Électricité (PA 8.2)

Le lot 1 sera alimenté en électricité à partir du branchement aérien existant conservé.

Les lots 2 et 3 seront desservis en électricité à partir du réseau basse tension existant avenue de la Gardette après étude et validation par les services techniques d'ENEDIS.

Les lignes seront souterraines et chaque lot sera équipé d'un branchement individuel sous la forme d'un coffret de façade de type coffret CIBE ou REMBT. L'aménageur posera sous la bande d'accès et la servitude, 1 fourreau TPC Ø160 depuis chaque coffret jusqu'en façade des lots.

Réseau de télécommunications (PA 8.2)

Le lot 1 sera desservi à partir du branchement existant conservé.

Les lots 2 et 3 seront desservis à partir du réseau aérien existant avenue de la Gardette. Chaque lot sera équipé d'un regard 40x40 équipé de 2 fourreaux.

Le projet sera établi selon les normes et prescriptions des Services d'Orange qui assureront le contrôle en cours et en fin de travaux.

Eau potable - protection contre l'incendie (PA 8.2)

Le lot 1 sera desservi en eau potable à partir du branchement existant conservé.

Les lots 2 et 3 seront desservis à partir d'une niche pour deux compteurs à poser par le gestionnaire au droit du passage commun aux deux lots et raccordée au réseau existant avenue de la Gardette.

L'aménageur posera quant à lui deux canalisations PEHD sous l'accès commun et la servitude depuis la fosse à compteurs jusqu'en façade des deux lots.

La défense incendie de tous les lots sera assurée par la bouche incendie existante, à l'entrée du chemin du Sourd, à 65m environ de l'angle Sud/Est de l'opération et en accord avec les services de sécurité incendie.

Ordures ménagères

Chaque lot disposera de conteneurs individuels, que chaque acquéreur devra venir disposer sur le trottoir de l'Avenue de la Gardette, juste avant l'heure de ramassage.