CU2 : NOTE ANNEXEE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL

La présente demande de certificat d'urbanisme opérationnel est déposée sur la parcelle cadastrée section AC parcelles n°86, 313 et 316 (sur une contenance cadastrale de 56a56ca) ; accessible depuis la rue du Moura au Sud.

Contexte urbain

L'assiette de l'opération se situe au Nord de la commune de Bassens, au sein du lieu-dit « Le Moura ». L'urbanisation du quartier est constituée de diverses formes d'habitat : groupé, ancien et pavillonnaire.

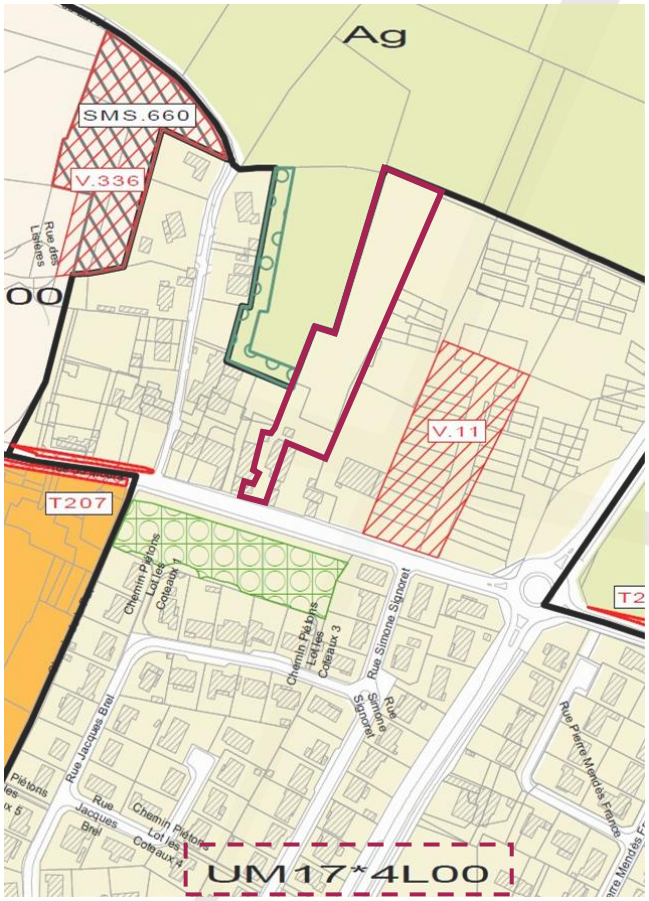
Actuellement occupé par des vignes et de petites constructions au Sud, le terrain représente l'opportunité de densifier le quartier en continuité de l'urbanisation avoisinant la limite Est.



Constructibilité

- Plan Local d'Urbanisme

Ce sont les règles de la zone UM17*4L00 du PLU 3.1 de Bordeaux Métropole dans sa 11ème modification du 02 février 2024 qui s'appliqueront au projet.



SELAS A.U.I.G.E Société de Géomètres Experts
57, rue du Port - La Teste de Buch
05 57 52 77 52 contact@auige.fr

Projet

L'opération prévoit la création de huit lots destinés à accueillir des constructions à usage d'habitation, desservis par une voie interne unique raccordée à la voirie existante au sud de l'opération.

L'opération s'organise selon un axe principal orienté du sud vers le nord.
L'accès au lotissement est assuré depuis la voie publique existante par une entrée unique débouchant sur une voie interne se terminant en impasse.

Les huit lots sont desservis depuis cette voie, selon une implantation qui s'inscrit dans la continuité de la trame parcellaire environnante.
La desserte interne est constituée d'une chaussée partagée à double sens de circulation intégrant les différents réseaux nécessaires à l'opération.

Les dispositifs de collecte des déchets ménagers sont regroupés à proximité de l'entrée de l'opération afin de limiter les manœuvres des véhicules de service au sein du lotissement.

Le projet s'inscrit dans un secteur à dominante résidentielle composé essentiellement d'habitations individuelles.
Son organisation, la dimension des lots, la présence d'espaces plantés et la limitation des accès sur la voie publique contribuent à assurer une insertion harmonieuse du projet dans le tissu urbain existant.

Assiette de l'opération = 5673 m²

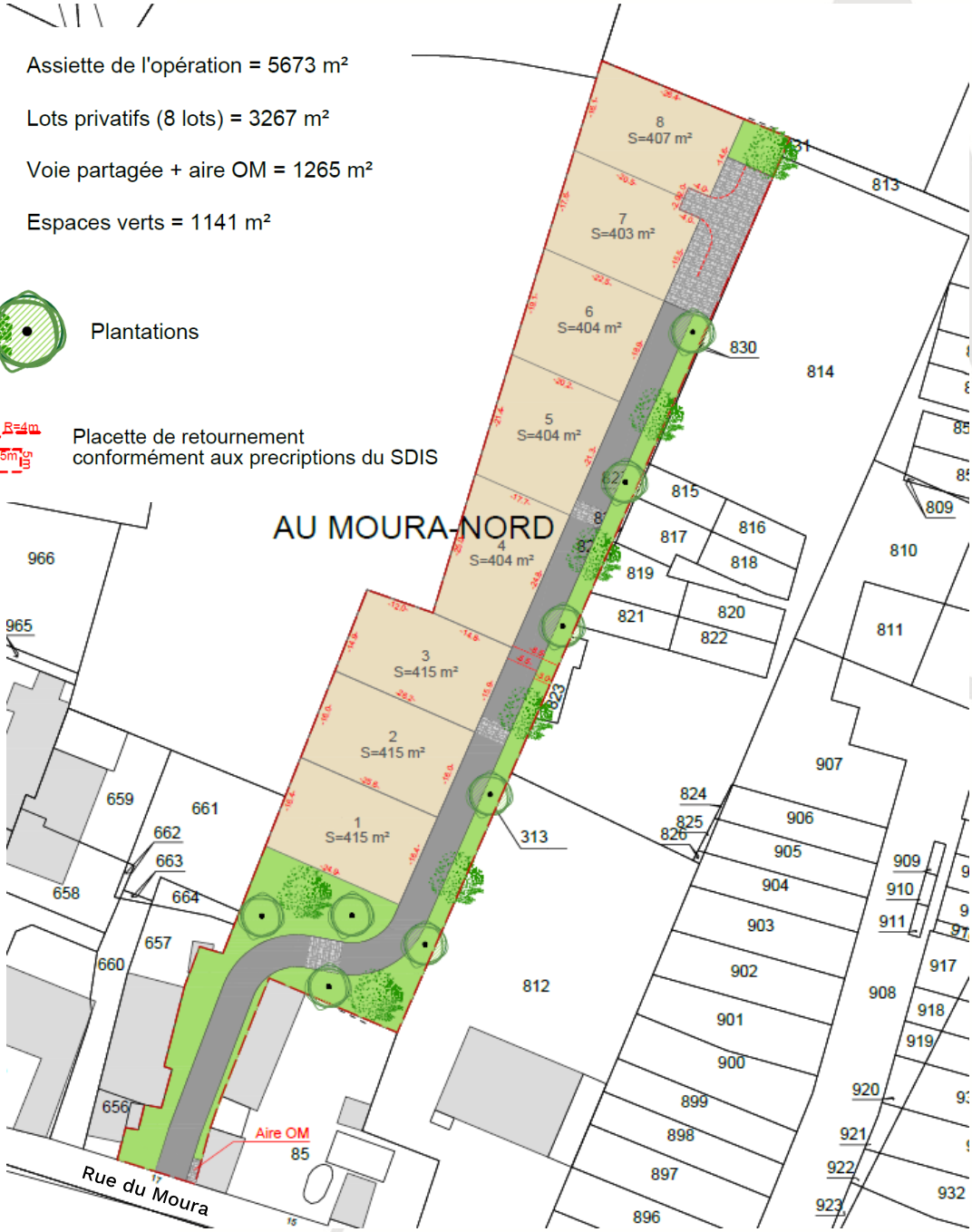
Lots privatifs (8 lots) = 3267 m²

Voie partagée + aire OM = 1265 m²

Espaces verts = 1141 m²

Plantations

Placette de retournement
conformément aux precriptions du SDIS



SELAS A.U.I.G.E Société de Géomètres Experts
57, rue du Port - La Teste de Buch
05 57 52 77 52 contact@auige.fr