




# DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

## COMMUNE DE CREON

### PROJET DE LOTISSEMENT Aménagement de 4 lots à bâtir « Le Hameau Champagne »

## NOTICE DE PRESENTATION

<b>Lieu-dit</b> " Le Moulin "	REFERENCE	18254_PA
<b>Maître d'ouvrage</b>	<b>PA2</b>	<b>Art. R. 441-4 2</b>
 <p>Atol Terrains 57 Avenue Léon Blum 33700 MERIGNAC Tél : 09 52 12 42 16</p>	<b>Architecte</b>	Maïlys DUCOURNEAU Ginger Architectures Architecte D.E. - D.P.L.G. 22 bis Rue des Salières 33210 LANGON Tél : 06.74.55.37.58 Mail : mailys@gingerarchitectures.com 
<b>Géomètre - Moe VRD :</b>	<b>Date le 09/01/2018</b>	
 <p><b>J-M. DESCHAMPS</b> Cabinet DESCHAMPS 5, rue Emile Saligue 33670 CREON Tel : 05 56 23 01 23</p> <p><small>GEOMETRE EXPERT FONCIER Diplômé par le gouvernement Membre de l'Ordre des Géomètres Experts (Numéro d'inscription 4648)</small></p>	Dessiné par : M. MICHIELS Nathan Modifié le : Modifié le : Modifié le : Modifié le : Modifié le : Modifié le : <b>Approbation :</b>	
Ce document est la propriété de J.M DESCHAMPS et ne peut être reproduit sans son autorisation		
Mr DESCHAMPS J.M, 5, Rue Emile Saligue-33670 Créon-Tel : 05 56 23 01 23-Fax : 05 56 23 07 99-E.mail : contact@deschampsgeometre.fr		
Z.I. du Port de l'Homme -33360 LATRESNE-Tel : 05 56 20 78 20		

# 1. SITUATION FONCIERE

## 1.1. SITUATION CADASTRALE

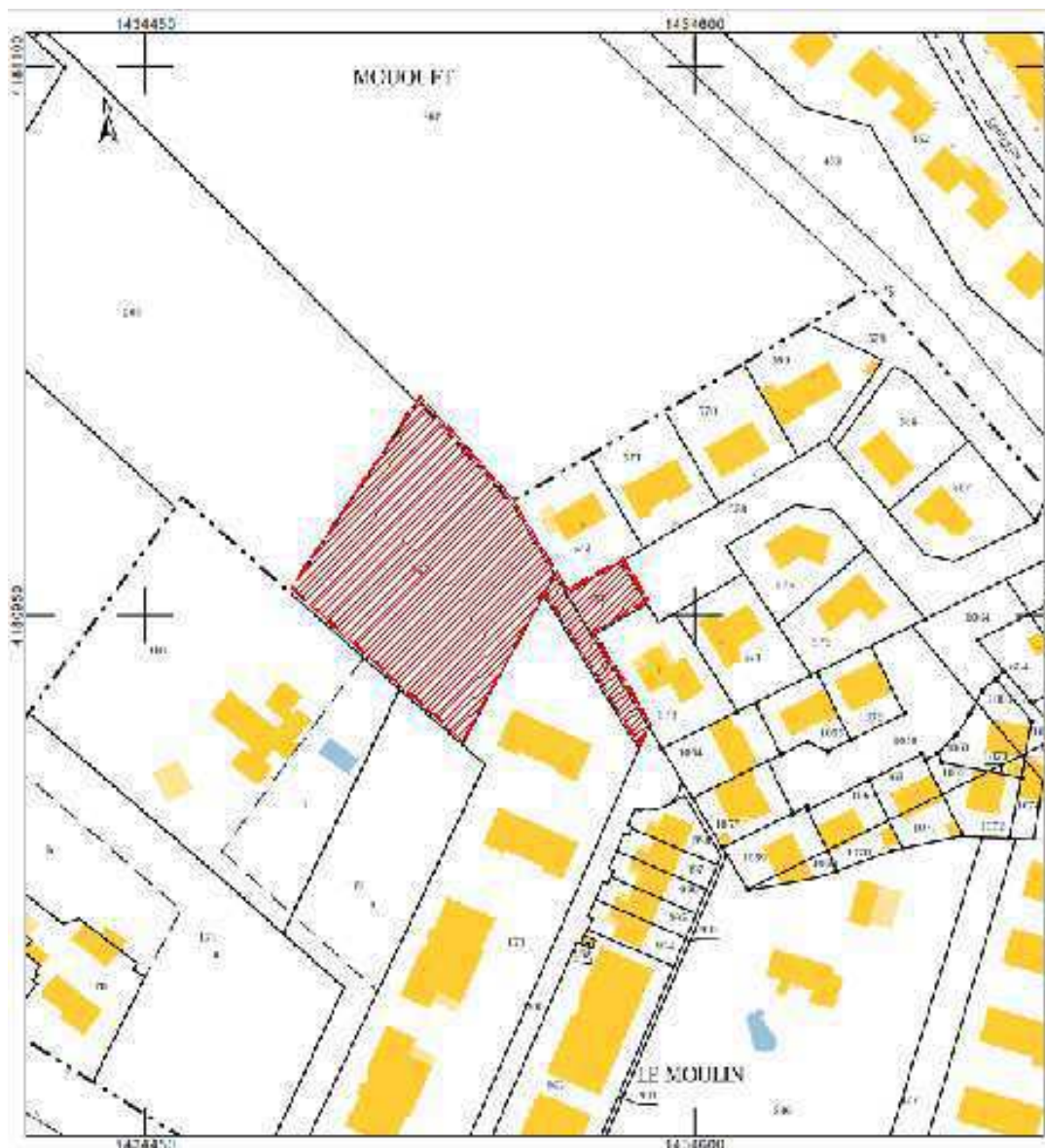
Le lotisseur et pétitionnaire pour cette opération de lotissement située sur la Commune de CREON est la société :

### **ATOL**

Représentée par M. Jerome BANDERIER  
57 Avenue Léon Blum  
33700 MERIGNAC

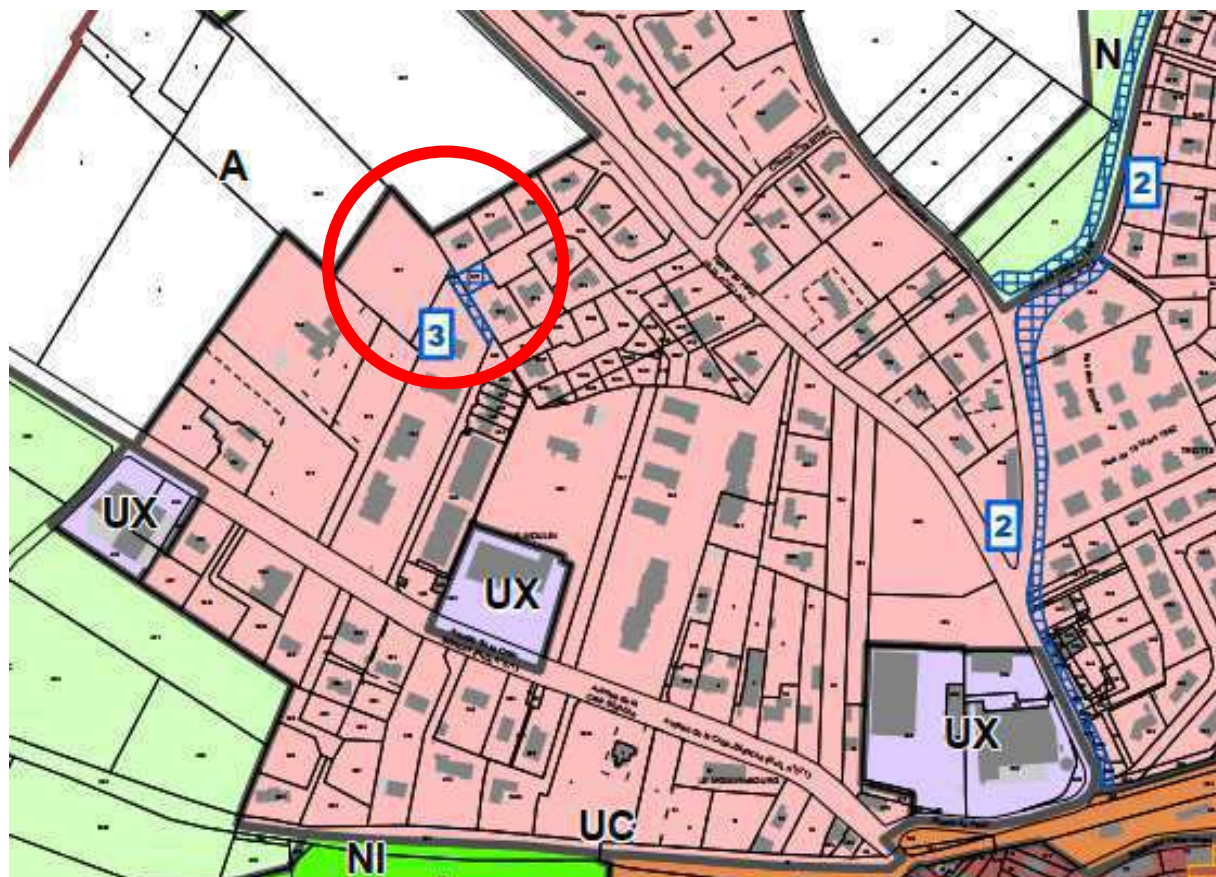
Le terrain à lotir est constitué des parcelles cadastrées :  
Section AC numéro 167 – 174 – 557.

La superficie de l'opération est de 3 980 m<sup>2</sup> (avant Document d'Arpentage et Bornage).



## 1.2. DISPOSITIONS D'URBANISME

Le terrain est situé en zone UC du PLU de CREON



L'emplacement réservé n°3 existe sur les parcelles AC 167 et 174. Il a pour but la création d'un accès dans le prolongement de la rue François Thomas Rey d'une largeur de 6 mètres sur la parcelle AC 174. Le projet tel qu'il est proposé ne remet pas en cause la possibilité de réalisation de cet accès par son bénéficiaire.

## 2. SITUATION GEOGRAPHIQUE

### 2.1. LOCALISATION ET ACCES

Le terrain est situé au lieu-dit « Le Moulin » sur la commune de CREON.

L'accès au lotissement s'effectuera depuis la rue François Thomas Rey, présente à l'Est de l'opération.

### 2.2. HYDRO-TOPOGRAPHIE

Le terrain est relativement plat et présente une pente moyenne et régulière orientée Nord → Sud (environ 1%).

Compte tenu de la déclivité générale, le terrain est hydrologiquement sain.

### 2.3. VEGETATION ET CULTURES

Le terrain est actuellement constitué d'un pré entretenu avec quelques zones de végétations.

La parcelle AC 174 est occupée par une zone de broussailles relativement dense qu'il conviendra de nettoyer pour les besoins de l'opération.

Sur le reste du terrain quelques arbres sont présents notamment sur les limites Nord-Ouest et Sud-Ouest du projet.

## **2.4. BATI ACTUEL**

Aucun bâtiment n'est présent sur le périmètre du lotissement.

## **3. SERVITUDES ADMINISTRATIVES ET PRIVEES**

Pour les besoins de l'opération, le lotisseur bénéficie d'une servitude de passage et de réseaux sur la rue François Thomas Rey.

## **4. OBJET ET OPPORTUNITE DE L'OPERATION**

### **4.1. OBJET DE L'OPERATION**

L'opération poursuivie a pour objet la création d'un lotissement à usage d'habitations de 4 lots qui seront mis à la vente comme parcelles de terrains à bâtir.

## **5. AFFECTATION DE LA SURFACE LOTIE**

Les espaces du lotissement, indiqués au plan de composition, se décomposent de la manière suivante :

DESIGNATION	Surface	Surface Totale
• Espaces verts	405 m <sup>2</sup>	
• Voirie à créer	450 m <sup>2</sup>	
<b>Soit l'ensemble des espaces communs</b>		<b>855 m<sup>2</sup></b>
• Lot n° 1	710 m <sup>2</sup>	
• Lot n° 2	730 m <sup>2</sup>	
• Lot n° 3	885 m <sup>2</sup>	
• Lot n° 4	800 m <sup>2</sup>	
<b>Soit l'ensemble des lots</b>		<b>3 125 m<sup>2</sup></b>
<b>SUPERFICIE TOTALE DU LOTISSEMENT</b>		<b>3 980 m<sup>2</sup></b>

**Les espaces communs du lotissement sont destinés à être attribués en propriété aux acquéreurs des lots (indivision).**

**Les dispositions de l'article R. 442-7 ne sont donc pas applicables (pas d'ASL à constituer).**



## 5.1. DELIMITATION DES LOTS

La superficie moyenne des lots est de 781 m<sup>2</sup>.

## 5.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Voir plan de composition (PA4) et hypothèse d'implantation des constructions (PA9).

# 6. NOTICE PAYSAGERE / PALETTE VEGETALE

## 6.1. TERRAIN

Le terrain existant est relativement plat. La première parcelle d'accès est plantée de bouleaux blancs. La deuxième parcelle, toute en longueur, est couverte de ronces, avec des peupliers. Elle sert d'écran aux lotissements contigus. Une parcelle de vigne touche la limite Ouest de la parcelle principale, les limites Nord et Sud sont boisées (Chênes, châtaigniers...etc.)

Tous les arbres situés en limite de parcelles seront conservés dans la mesure du possible.

## 6.2. PROJET

Le projet prévoit l'implantation de 4 lots de 710, 730, 800 et 885 m<sup>2</sup>. Les lots sont organisés en impasse, au bout d'une voie d'accès au lotissement existant. La parcelle en longueur sera nettoyée, les arbres conservés pour un accès piéton ombragé.

La présence d'une parcelle de vigne peut nécessiter la plantation d'une haie mélangée (pour atténuer l'impact des traitements phytosanitaires printaniers et estivaux). Elle sera composée de différentes tailles et formes pour éviter un sentiment d'enfermement ainsi que la monotonie d'une haie de Thuyas.

La plantation de charme houblon (*Ostrya carpinifolia*, qui fait partie de la famille des bétulacées, comme les bouleaux que l'on trouve sur le terrain d'accès) complètera naturellement les plantations existantes.

Les maisons seront préférablement implantées selon le plan de masse fourni, pour obtenir une cohérence d'ensemble.

### HAIES LIBRES/ARBRE



Lonicera fragrantissima



Cydonia oblonga



Prunus lusitanica



Cornus mas fleurs et fruits



Salix purpurea nana



Corylus avellana



Ostrya carpinifolia





PLAN DE MASSE ETAT DES LIEUX 1/500