

L'existant

Le terrain est situé sur la commune de Carbon-Blanc, 58 rue des Futaies

Les terrains alentours présentent des constructions récentes dont l'architecture est hétéroclite et sans homogénéité

Il existe sur la parcelle une piscine qui sera démolie ou remodélisée et un petit local à démolir. Il est planté d'arbre de haute tige.

Le terrain

Le projet est situé sur le terrain référencé AE 002 et AE 378, d'une superficie d'environ 848 m² de la zone UM16 *5L30 HF7 (A) du PLU de Bordeaux Métropôle.

Ce terrain possède un dessin global en rectangle d'une longueur d'environ 33.00 m et d'une largeur de 22.00 m.

(Il est légèrement déclinant du sud vers le nord)

L'accès à la parcelle devra s'effectuer depuis une servitude de passage portant la référence cadastrale AE 386

Le projet

Le projet porte sur la construction d'une maison individuelle destinée à l'usage principal d'habitation.

L'architecture est simple de forme rectangulaire avec une mezzanine

L'architecture est inspiré des maisons girolles girondines.

Les murs extérieurs seront en ... (bloc à bancher de bois/ciment avec une isolation thermique par l'extérieur)

Les enduits extérieurs seront de couleurs « Blanc de noirmoutier Ref 13 » de chez PRB en finition taloché.

L'ensemble des menuiseries extérieures ainsi que les volets roulants seront en bois/alu de couleur noir/satin Ral 9005.

La toiture sera en tuiles Canal de type CANAL S coloris pastel, avec débords de toits.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront de couleur identique aux mur.

Le projet respecte l'ensemble des articles du PLU.

La construction respecte la réglementation environnemental RE2020, par l'utilisation d'une solution de climat intérieur complète à haut rendement énergétique (l'énergie résiduelle qui n'est pas exploitée par l'échangeur est récupérée par la pompe à chaleur pour la production d'eau chaude sanitaire et le chauffage de l'air soufflé) et de panneaux photovoltaïques qui seront installés en toiture pour production d'électricité.

La puissance électrique de raccordement sera de 12 kVA

Traitement des accès et abords

L'accès à la construction depuis l'allée en servitude sera réalisé en matériaux calcaire.

L'ensemble de la surface non bâti sera engazonnée et des arbres à hautes tiges seront replantés (1/200m² de surface terrain).

Le projet comporte 2 places de stationnement à l'intérieur de la parcelle, conformément au règlement d'urbanisme.

Viabilité du terrain

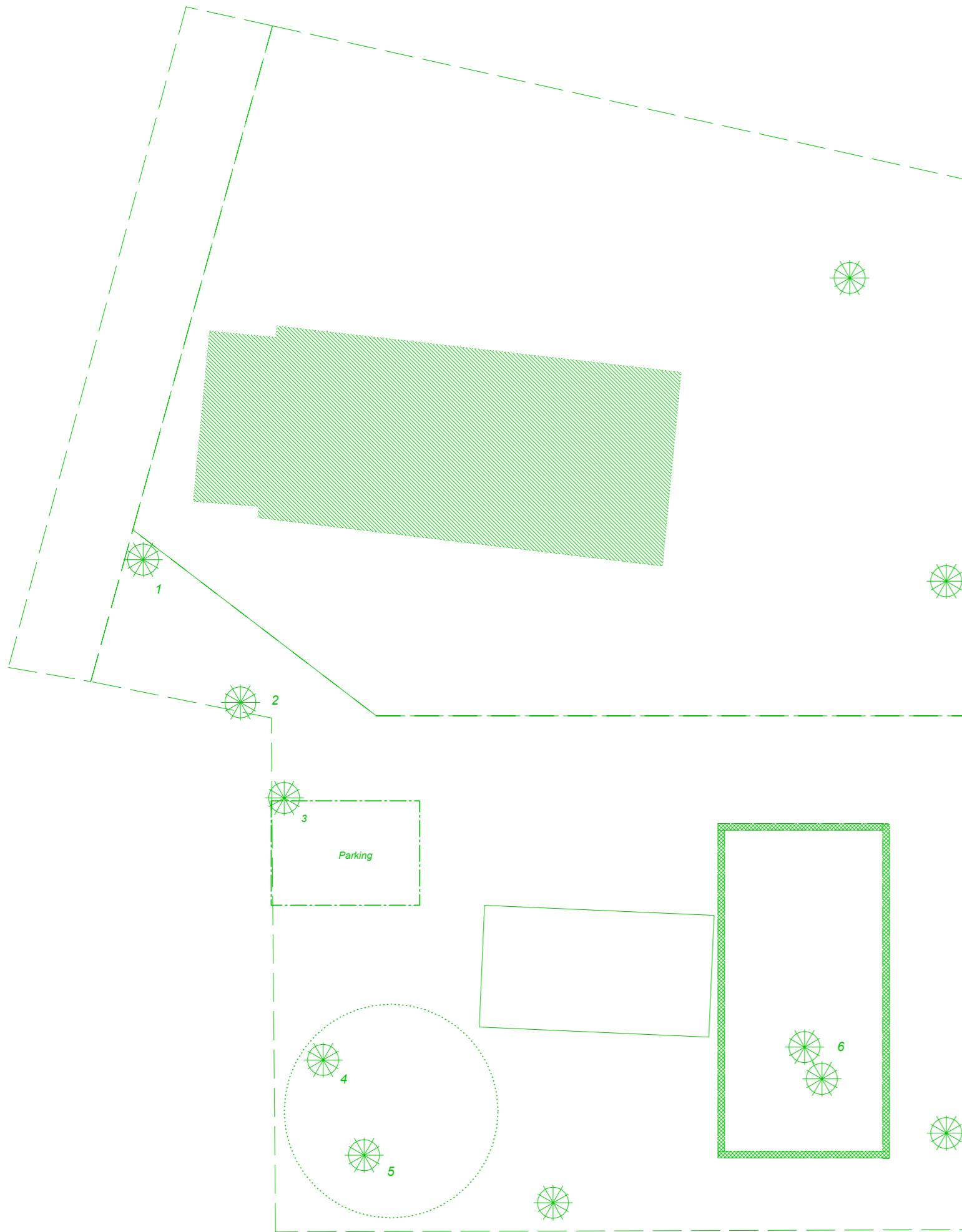
L'alimentation en eau, électricité, FT seront à prévoir.

Il existe une servitude de passage des canalisations jointe au dossier. Actuellement aucun réseau ne passe sous la servitude de passage. une création d'un réseau d'évacuation des eaux usées est prévue et doit passer sous la servitude de passage. Il reliera le réseau public passant sous la rue des futaies au réseau du projet en limite de propriété.

(Suite à une étude HYDROGEOLOGIQUE - GESTION DES EAUX PLUVIALES faite par le bureau d'étude ENDEO Environnement, une solution de rétention avec infiltration dans le sol a été retenue pour la gestion des eaux pluviales.

L'étude du projet Endeo Environnement est jointe au dossier)

Construction d'une maison individuelle	Maîtrise d'ouvrage Madame MAYER et Monsieur ANDREANO 58 rue des Futaies 33 560 CARBON-BLANC	Phase	Réalisé par : ANDREANO Yannick 37 rue Fleur 33530 Bassens
		PCMI 4	
		Plan de situation	
		Tableaux des surfaces	
		Date 13/12/2023	



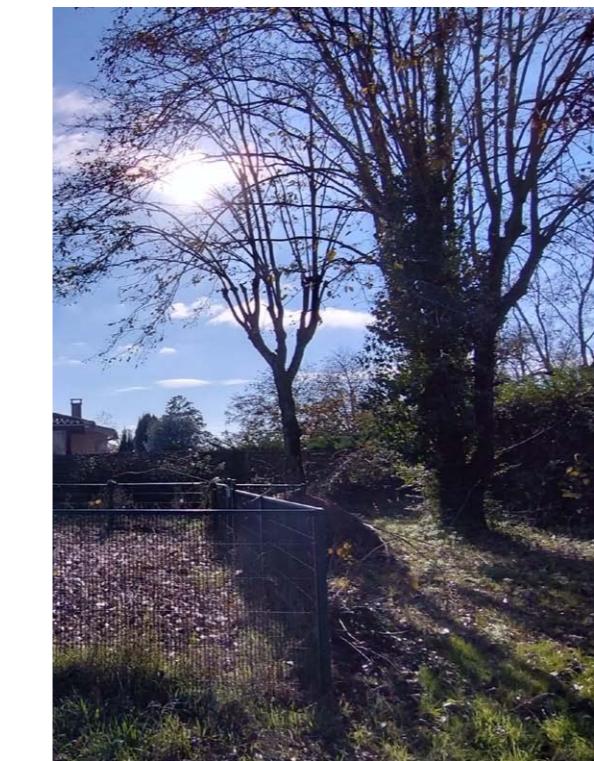
1 Tronc à supprimer



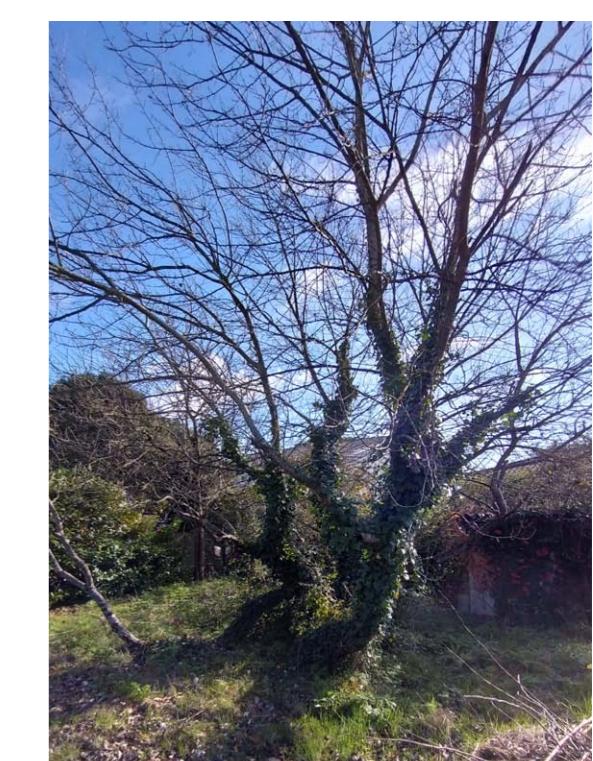
2 Arbuste à supprimer



3 Arbuste à supprimer



4 - 5 Arbres fruitiers à supprimer



6 Arbres à supprimer