

PA 10

Bordeaux Métropole

Ville du TAILLAN MEDOC

Lieudit « Gipont »

Le Domaine d'Ortellano

Règlement du lotissement



Béoletto
AMÉNAGEUR - LOTISSEUR

Le Domaine d'Ortellano

Règlement du lotissement

1°) Objet du règlement

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général applicables à l'intérieur du lotissement « Le Domaine d'Ortellano » tel que son périmètre en sera défini par le permis d'aménager, puis par l'autorité administrative et les documents graphiques approuvés du dossier du permis. Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs.

Il reprend les dispositions du règlement de la zone AU 3 du Plan Local d'Urbanisme de Bordeaux Métropole.

2°) Champ d'application

Ce règlement doit être rappelé dans tous les actes d'attribution par vente ou par location d'un lot.

Rappels : l'installation des clôtures et des piscines est soumise à autorisation.

La conception des futures constructions de « Le Domaine d'Ortellano », ainsi que les aménagements de leurs abords, doivent respecter les règles ci-après décrites :

1. FONCTIONS URBAINES

1.1. Destination des constructions

Les constructions du « Domaine d'Ortellano » sont à destination d'habitation.

1.2. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes constructions autres que celles à destination d'habitation.

1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les constructions à destination d'habitation résidentielle, peuvent abriter une profession libérale.

La cote des rez-de-chaussée des futures constructions devra être supérieure d'au moins 15 cm par rapport à la cote du sol au droit des portes d'accès à la construction.

1.3.4.4. Affouillements et exhaussements

Les affouillements et les exhaussements sont autorisés dès lors :

- qu'ils sont liés ou nécessaires aux activités autorisées,
- ou qu'ils sont liés aux travaux nécessaires à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances,
- ou qu'ils sont liés à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.

1.4. Conditions de réalisation des aires de stationnement

1.4.1. Stationnement des véhicules motorisés

Chaque propriétaire de lot devra réaliser deux places de stationnement automobile à l'intérieur du périmètre de son terrain.

1.4.2. Stationnement des vélos

Chaque propriétaire devra prévoir une aire de stationnement couverte pour les vélos d'une surface minimum de 1,5 m².

2. MORPHOLOGIE URBAINE

Le présent chapitre permet de définir les droits à construire applicables aux constructions et utilisations du sol autorisées au précédent chapitre.

Ces droits à construire sont déterminés par l'application cumulée des règles d'implantation (recul (R), retrait par rapport aux limites séparatives (L1 et L2), emprise bâtie, hauteurs (H_T et H_F) et espaces en pleine terre (EPT).

Pour connaître les dispositions réglementaires applicables à tout projet, il faut se référer à l'ensemble des chapitres :

- "2.2. Dispositions réglementaires – cas général"
- "2.3. Cas particuliers" pour les règles morphologiques
- "2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords"

2.1. Définitions et Principes

2.1.1. Emprise bâtie

Définition

L'emprise bâtie fixée au présent règlement diffère de l'emprise au sol définie par le Code de l'urbanisme.

L'emprise bâtie maximale est définie par un pourcentage appliqué à la surface totale du terrain d'assiette du lotissement qui est répartie entre les lots.

L'emprise bâtie correspond à la projection au sol des volumes bâtis.

Sont déduits :

- Tout ou partie des balcons, oriel, éléments de décors architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, dans la limite de 1 m de débord ;
- Les marquises ou auvents sans appui au sol protégeant les accès à la construction à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements ;
- Les dispositifs de protection solaire (pare-soleils...) ;
- Les dispositifs nécessaires à la récupération des eaux pluviales ;
- Des dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existants ;
- Les dispositifs d'accessibilité des personnes à mobilité réduite (rampes, élévateurs...) ;

De même ne sont pas pris en compte dans l'emprise bâtie :

- Les constructions ou parties de constructions ne dépassant pas plus de 60 cm le sol existant avant travaux (notamment les piscines non couvertes) ;
- Par lot, une seule construction d'emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² et de hauteur totale inférieure à 2,50 m ;
- Les murs de clôture ;
- Les dispositifs voués au stationnement des vélos, couverts et non fermés par des murs pleins ;
- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables.

2.1.2. Implantation des constructions

Les implantations sont définies par des reculs (R) et des retraits (L1 et L2) ci-après décrits.

2.1.2.1. Recul (R)

Définition

Le recul R d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique (VEP).

Constitue une emprise publique un espace existant ou à créer ouvert au public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains. Ces espaces sont ouverts à la circulation des piétons, des 2 roues et/ou des véhicules motorisés.

La marge de recul est issue de l'application du recul R. Il s'agit de l'espace compris entre le recul minimum imposé et la voie ou l'emprise publique.

Principes généraux

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés :

- tout ou partie des balcons, oriels, éléments de décors architecturaux, bacs pour plantations ou compostage, débords de toitures, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 1 m de profondeur.
- les clôtures, les marquises, les auvents à hauteur de rez-de-chaussée et les emmarchements, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, à l'exception des piscines et des abris de jardin.

Peuvent également être implantés dans les marges de recul, les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite.

2.1.2.2. Retraits (L1 et L2)

Généralités

Le retrait L d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives L1 et L2.

Celles-ci s'entendent de la manière suivante :

- L1 :il s'agit de limites séparatives latérales,
- L2 :il s'agit de limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.

Le retrait L peut dépendre de l'existence d'une baie. Ne constitue pas une baie :

- Une ouverture située à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;
- Une ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue directe ;
- Une porte non vitrée ;
- Un châssis fixe et à vitrage translucide.

Principes généraux

A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : tout ou partie des balcons, oriels, éléments de décors architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 1 m de profondeur. Sont également autorisées les constructions de faibles dimensions telles que précisées au "2.3. Cas particuliers" du présent règlement, les constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, les clôtures, les marquises, les auvents à hauteur de rez-de-chaussée et les emmarchements.

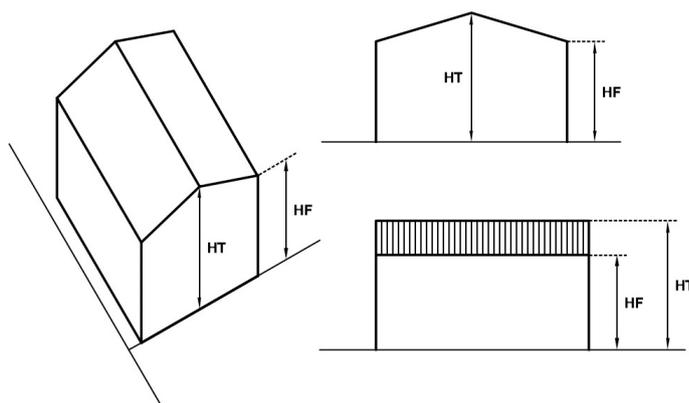
Peuvent également être implantés dans les marges de retrait les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite.

2.1.3. Hauteurs (HF et HT)

Définition

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre, d'une part le niveau du sol avant travaux ou, le cas échéant, le niveau de la voie ou de l'emprise publique (VEP) et d'autre part, un point spécifique de la construction.

- Pour la hauteur de façade H_F , ce point est situé soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse.
- Pour la hauteur totale H_T , il s'agit du point le plus élevé de la construction.



Les constructions ne doivent pas dépasser les éléments suivants :

- › une hauteur de façade H_F ;
- › une hauteur totale H_T ;
- › un gabarit ;
- › un nombre de niveaux ;

Toutefois ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs H_F et H_T :

- les éléments techniques tels que cheminées, dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; dispositifs nécessaires à la récupération de l'eau pluviale, dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire ;
- les éléments de décors architecturaux et les garde-corps ajourés ;
- les épaisseurs de terre et dispositifs nécessaires à la réalisation des toitures végétalisées ;
- une sur-hauteur de 1,10 m maximum de l'acrotère quand celle-ci fait fonction d'équipement de sécurité des terrasses inaccessibles.

2.1.4. Espaces en pleine terre

Définition

Les espaces en pleine terre (EPT) minimum sont définis par un pourcentage appliqué à la surface du terrain dans le présent règlement.

Les espaces en pleine terre correspondent à la surface du terrain non artificialisée en pleine terre, plantée ou à planter. Ils ne peuvent pas faire l'objet de constructions, y compris enterrées, d'installations et d'aménagements conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol.

Sont notamment interdits dans les espaces en pleine terre :

- L'aménagement de tout stationnement ;*
- La construction de tous types de bassins à fond étanche (piscines...) ;*

Toutefois, sont admis dans les espaces en pleine terre :

- Les dispositifs d'arrosage enterré ;*
- Les dispositifs permettant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite réalisés sur des constructions existantes ;*
- Les clôtures.*

2.2. Dispositions réglementaires

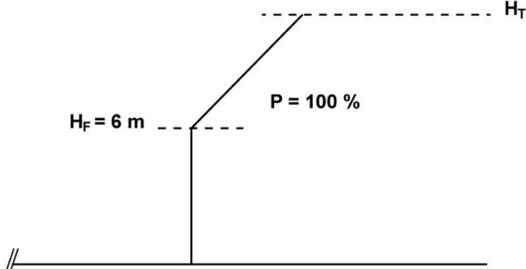
Les constructions sont soumises aux dispositions réglementaires suivant le " 2.1. Définitions et principes " et les règles fixées ci-après.

Toutefois, certains cas peuvent relever de dispositions réglementaires particulières indiquées au " 2.3 Cas particuliers ".

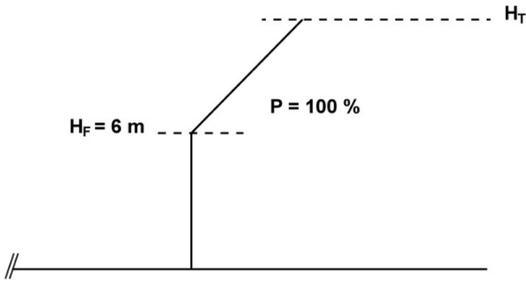
La surface de plancher de l'ensemble de l'opération « **Le Domaine d'Ortellano** » étant supérieure à 800 m², l'intégralité des règles fixées dans le tableau 2.2.1. ci-après s'applique à l'ensemble du projet.

Le tableau 2.2.1.1. fixe les règles applicables pour chacun des lots du lotissement.

2.2.1 Règles applicables à l'ensemble du projet

<p>Emprise bâtie (EB)</p>	<p>$EB \leq 40\%$ de la superficie du terrain d'assiette du lotissement, soit : $16.757 \text{ m}^2 \times 40\% = \mathbf{6.702,8 \text{ m}^2}$ Le tableau joint en annexe en précise la répartition.</p>	
<p>Recul (R)</p>	<p>La hauteur de façade maximum autorisée dans l'ensemble de l'opération est de 6 m (R+1). $R \geq 3 \text{ m}$</p>	
<p>Retrait latéral (L1) Retrait fond de parcelle (L2)</p>	<p>$H_f \leq 6 \text{ m}$</p>	<p>$L \geq 0$ si $H_f \leq 3,50 \text{ m}$ $L \geq 4 \text{ m}$ en cas de façade avec baies $L \geq 4 \text{ m}$ si $H_f > 3,50 \text{ m}$</p>
<p>Espace en pleine terre (EPT)</p>	<p>$EPT \geq 35\%$ de la superficie du terrain d'assiette du lotissement, soit : $16.757 \text{ m}^2 \times 35\% = \mathbf{5.864,95 \text{ m}^2}$ Coefficient de végétalisation supplémentaire au titre de la fiche P3266 : $16.757 \text{ m}^2 \times 3\% = \mathbf{502,71 \text{ m}^2}$ $\mathbf{EPT \text{ minimum total pour l'ensemble du projet : } 6.368 \text{ m}^2}$ $EPT \text{ communs} = \mathbf{1.679 \text{ m}^2}$ $EPT \text{ privés minimum de : } 6.368 \text{ m}^2 - 1.679 \text{ m}^2 = \mathbf{4.689 \text{ m}^2}$ Le tableau joint en annexe en précise la répartition.</p>	
<p>Hauteur façade (H_F) Hauteur totale (H_T)</p>	<p>Gabarit : $H_f = 6 \text{ m}$ / Pente 100 % / $H_T = 8 \text{ m}$ (voir schéma ci-dessous).</p> <p>Un étage sur rez-de-chaussée au maximum (R+1)</p>  <p>Le schéma illustre un gabarit de hauteur. Une ligne horizontale à gauche est étiquetée 'H_F = 6 m'. Une ligne verticale descend de son extrémité droite jusqu'à une ligne horizontale de base. À partir de ce point, une ligne diagonale monte à une pente de 100% jusqu'à une ligne horizontale supérieure étiquetée 'H_T'. La pente est indiquée par 'P = 100 %'.</p>	

2.2.1.1. Règles applicables à chacun des lots du « Domaine d'Ortellano »

<p>Emprise bâtie (EB)</p>	<p>Cf. le tableau joint en annexe</p>	
<p>Recul (R)</p>	<p>La hauteur de façade maximum autorisée est de 6 m (R+1).</p> <p>Par rapport aux voies de dessertes internes du lotissement :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ R ≥ 3 m ▶ au droit des accès R ≥ 6 m <p>Par rapport à l'alignement de l'Allée des Duragnes, le recul minimum des constructions principales sera de 3 m.</p>	
<p>Retrait latéral (L1) Retrait fond de parcelle (L2)</p>	<p>Si $H_F \leq 3,50$ m</p>	<p>L1 ≥ 0 m d'un côté L1 ≥ 2 m de l'autre côté L1 ≥ 4 m en cas de façade avec baies L2 ≥ 4 m</p>
	<p>3,50 m < si $H_F \leq 6$ m</p>	<p>L1 et L2 ≥ 4 m</p>
	<p>Cas particulier des retraits L2 des lots n° 1 à 10 : Si $H_F > 3,50$ m : L2 ≥ 8 m</p>	
<p>Espace en pleine terre (EPT)</p>	<p>Cf. le tableau joint en annexe</p>	
<p>Hauteur façade (H_F) Hauteur totale (H_T)</p>	<p>Gabarit : $H_F = 6$ m / Pente 100 % / $H_T = 8$ m (voir schéma ci-dessous).</p> <p>Un étage sur rez-de-chaussée au maximum (R+1)</p>  <p>Le schéma illustre un gabarit de hauteur. Une ligne horizontale à gauche est étiquetée $H_F = 6$ m. Une ligne verticale descend de son extrémité droite jusqu'à une ligne de base. À partir de ce point, une ligne diagonale monte à une pente de 100% jusqu'à une ligne horizontale supérieure étiquetée H_T. Une ligne horizontale continue de la ligne de base jusqu'à la ligne diagonale, et une autre ligne horizontale continue de la ligne diagonale jusqu'à la ligne H_T.</p>	

2.3. Cas particuliers

Les dispositions réglementaires suivantes viennent en complément de celles fixées au "2.2. Dispositions réglementaires – cas général".

2.3.1. Piscines et constructions annexes à l'habitation de faibles dimensions

- Dans les marges de recul, les piscines, abris de jardin et annexes, quelle que soit leur surface, sont strictement interdits ;
- Dans les marges de retrait, sont autorisés :
 - Les piscines dont la hauteur n'excède pas 60 cm, et à condition d'être au minimum à 2 m des limites séparatives et à 4 m du fond des lots ;
 - Une seule petite construction isolée (abri de jardin, réserve bois...) par logement, dès lors que son emprise bâtie est inférieure ou égale à 10m² et que sa hauteur totale est inférieure ou égale à 2,50 m ;
 - Une seule construction isolée annexe à l'habitation (garage, dépendance...) dès lors que les conditions suivantes sont cumulativement remplies :
 - une emprise bâtie inférieure ou égale à 30 m²,
 - une hauteur totale inférieure ou égale à 4,50 m,
 - une hauteur de façade inférieure ou égale à 3,50 m.

2.4. Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords

2.4.1. Aspect extérieur des constructions

2.4.1.1. Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale. Les abris de jardin en bois sont tolérés. Les abris métalliques sont interdits.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

- Matériaux

Les matières réfléchissant la lumière (Albédo élevé) et de teinte claire, sont à privilégier afin de limiter le phénomène d'îlot de chaleur.

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire de manière à bien s'intégrer dans le respect de l'environnement bâti.

Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

- Toitures

Les installations techniques situées en toiture doivent être intégrées ou traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et depuis les constructions voisines plus hautes.

- Façades

Toutes les façades des constructions d'angle ou établies sur un terrain riverain de plusieurs voies, ainsi que les pignons de toutes les constructions doivent recevoir un traitement de qualité équivalente.

Le parcours des descentes d'évacuation des eaux pluviales doit s'inscrire dans la composition des façades.

Les coffrets de branchements doivent être intégrés dans les clôtures.

Les dispositifs techniques tels que les appareils de climatisation et de chauffage ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils seront localisés à l'intérieur des constructions ou à défaut sur les façades latérales arrières.

2.4.1.2. Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes sur les deux rives de la voie et, notamment :

- ⇒ de la composition des façades limitrophes,
- ⇒ des rythmes horizontaux (corniches, bandeaux soulignant les pignons, etc.),
- ⇒ de la volumétrie des toitures.

Tout particulièrement, elles devront se conformer aux règles suivantes :

- ⇒ Les volumes simples ou ensembles de volumes simples seront privilégiés ;
 - ⇒ Les pignons aveugles en façade sur la voie de desserte du lotissement sont interdits ;
 - ⇒ Les toitures, ou ensembles de toitures, à deux, trois ou quatre pentes sont autorisées dès lors qu'elles sont en cohérence avec l'architecture de la construction ;
 - ⇒ Dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité, les toitures terrasses pourront être autorisées (pas de toits terrasses accessibles) ;
 - ⇒ Les constructions comportant un étage sur rez-de-chaussée sont autorisées aux conditions suivantes :
 - ♦ La partie à étage devra être partielle et représenter au maximum 60% de l'emprise du rez-de-chaussée,
 - ♦ Pas de pièces de vie à l'étage (séjour, salon, cuisine),
 - ♦ Les pièces d'appui des fenêtres à l'étage donnant sur le chemin de Duragne devront être à 1m60 minimum de hauteur par rapport au niveau fini du plancher,
 - ♦ Les balcons sont interdits,
 - ♦ La façade sur rue devra proposer un traitement architectural permettant de « casser » la monotonie de la façade,
 - ♦ Les volumétries monoblocs sont interdites.
 - ⇒ Les débords de toits en bas de pente seront au minimum de 30 cm.
 - ⇒ Les menuiseries extérieures seront prioritairement peintes ou laquées, le cas échéant protégées par une lasure opaque. Les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.
- Afin de préserver une harmonie, le nombre de couleurs est limité à deux par construction. Sont exclues les teintes vives et/ou à dominante de bleu, jaune vif, vert et rose ;
- ⇒ Les enduits seront de teinte claire et de finition grattée ou projeté fin.
- Pour souligner un volume, il est possible d'utiliser des couleurs d'enduit différentes si elles sont en harmonie. Le nombre de couleur est limité à deux pour une même construction. Par contre, les bandes décoratives de couleurs sont à proscrire. Sont exclues les teintes vives et/ou à dominante de bleu, jaune vif, vert et rose.

2.4.2. Clôtures

Elles sont soumises à autorisation et seront présentées en même temps que les demandes de permis de construire pour la construction principale.

Le long de la voie nouvelle de desserte interne, et le long de l'allée des Duragnes, les clôtures seront constituées d'un grillage gris anthracite en **panneaux rigides** fixés sur des piquets métalliques de même couleur, intégrant un soubassement en plaques de béton préfabriqué (préconisées par le fournisseur des panneaux rigides) d'une hauteur maximum de 30 cm. La hauteur totale de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,60 m par rapport au niveau fini du trottoir.

Elles seront doublées d'une haie arbustive libre, aux essences, formes, couleurs et hauteurs variées, composée d'essences locales et taillée régulièrement à une hauteur de 1,60 m.

Les portails ne dépasseront pas 1,60 m de hauteur. Les piliers pourront être des murets enduits de 1,60 m de hauteur, 3 m de longueur maximum d'un côté, pour englober les coffrets, la boîte aux lettres et le portier. Pour assurer une harmonie à l'ensemble, ces portails et portillons n'auront pas de formes arrondies. Ils seront pleins et de couleur gris anthracite.

A l'exception du lot 19, aucun accès véhicule et aucun portail ne sera autorisé sur l'allée des Duragnes

Les espaces entre la construction et l'alignement de la voie de desserte devront être jardinés pour créer des jardins d'apparat.

Entre propriétés mitoyennes et en fond de lots, elles seront constituées d'un grillage de type « panneaux rigides » gris anthracite d'une hauteur de :

- ♦ 1,60 m maximum dans la marge de recul, entre l'alignement et la construction,
- ♦ 1,80 m maximum au-delà de la marge de recul.

Ce grillage pourra être muni de lames d'occultation en bois clair.

Cette clôture pourra être doublée d'une haie arbustive taillée régulièrement à une hauteur de 2,00 m, aux essences, formes, couleurs et hauteurs variées.

Rappel :

Les haies libres et diversifiées d'essences locales sont un atout pour la mise en valeur des constructions et un facteur d'amélioration de la biodiversité.

Afin de favoriser la nidification et la reproduction des espèces, la taille des haies est à éviter du 01 mars au 01 juillet.

Les haies persistantes mono spécifiques et produisant beaucoup de déchets (troènes, thuyas, cyprès, cyprès de Leyland...) sont à exclure.

2.4.3. Affouillement et exhaussement du sol naturel

Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être limités et traités de manière à favoriser l'infiltration des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

2.4.4. Aménagement des abords et plantations

Les matières réfléchissant la lumière (Albédo élevé) et de teinte claire, sont à privilégier afin de limiter le phénomène d'îlot de chaleur.

Piscines

Les piscines sont soumises à déclaration préalable et leur traitement nécessite d'être encadré architecturalement, afin de minimiser leur impact et d'assurer leur insertion harmonieuse dans les lieux.

Une implantation en arrière des constructions doit être privilégiée.

Pour le fond des piscines, les couleurs neutres (sable, blanc, noir ou gris) sont à privilégier et le bleu turquoise à éviter.

Les matériaux recommandés pour les abords sont la pierre et le bois.

La vidange des piscines dans les réseaux d'assainissement est interdite.

2.4.4.2. Aménagements dans les marges de recul

Sur chacun des lots, les aménagements réalisés dans les marges de recul doivent recevoir un traitement soigné. Ils doivent favoriser l'infiltration naturelle de l'eau de pluies, dans le respect des normes qualitatives en vigueur.

Dans les marges de recul supérieures ou égales à 6 m, les plantations doivent comporter des arbustes et des arbres de moyen développement en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes. Ces espèces seront choisies dans la liste des végétaux préconisée par l'Observatoire de la Biodiversité Végétale de Nouvelle Aquitaine pour la commune du Taillan Medoc

2.4.4.4. Aménagements paysagers et plantations

Les aménagements paysagers et les plantations devront participer au « *rafraichissement passif* » de ce nouvel espace urbain et à la préservation de la biodiversité.

Les plantations réalisées seront faites à partir d'essences endogènes d'origine locale, préconisées par l'Observatoire de la Biodiversité Végétale de Nouvelle Aquitaine sur la commune du Taillan Medoc (https://obv-na.fr/vegetalisation/choix_especes)

Pour rappel, sont considérés comme :

- arbres de petit développement : les sujets de 4 à 8m de hauteur à l'âge adulte ;
- arbres de moyen développement : les sujets de 8 à 15m de hauteur à l'âge adulte ;
- arbres à grand développement : les sujets de plus de 15m à l'âge adulte.

Règle : Les plantations requises réglementaires sont réalisées dans les espaces en pleine terre (EPT).

Les EPT communs et privés réunis (cf. article 2.2.1.), doivent comporter **80 arbres de moyen développement** (6.368 m²/80), sachant qu'un arbre de moyen développement peut être remplacé par deux arbres de petit développement.

Leur répartition est précisée dans le tableau joint en annexe 1.

L'utilisation des produits phytosanitaires est strictement interdite.

3. DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.1. Desserte par la voirie

A l'exception du lot 19, tous les lots du « *Domaine d'Ortellano* » sont desservis par la voie interne du lotissement à créer.

A l'exception du lot 19, les lots longeant l'allée des Duragnes et l'avenue de Germignan desservis par la voie interne du lotissement ont l'interdiction de créer un accès direct à l'une de ces voies publiques.

3.2. Accès

Les accès auront une largeur de 3m.

3.3. Desserte par les réseaux

Chaque lot devra se raccorder, en souterrain, aux réseaux d'assainissement eaux usées, d'électricité basse tension, de téléphone et d'eau potable existant sous la voie publique le desservant. Ces raccordements doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

3.3.1. Eaux usées

Les eaux usées seront évacuées dans le collecteur d'eaux usées collectif du lotissement par l'intermédiaire du branchement prévu à cet effet.

3.3.2. Eaux Pluviales

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

Afin de favoriser les économies d'eau et limiter le ruissellement pluvial, la récupération des eaux de pluies collectées sur les surfaces imperméabilisées est fortement conseillée. Cette récupération devra toutefois rester à but non alimentaire et respecter les dispositions de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Les ouvrages de récupération seront enterrés ou masqués de manière permanente.

Conformément aux dispositions du PAE du CHAI, un ouvrage de stockage et de régulation situé en dehors du site du lotissement peut récupérer sans régulation les eaux pluviales collectées à partir d'une imperméabilisation à hauteur de 35% de la surface du bassin versant du PAE.

Rapporté au lotissement : Surface imperméabilisée autorisée : $16\,757\text{ m}^2 \times 35\% = 5\,865\text{ m}^2$

Surfaces imperméabilisées communes (voies, accès, trottoirs...) : $2\,743\text{ m}^2$

Surface imperméabilisée privative autorisée : $5\,865 - 2\,743 = 3\,122\text{ m}^2$

Surface imperméabilisée privative autorisée par lot = $3\,122/24 = 130\text{ m}^2$

En conséquence, Les eaux pluviales issues de l'imperméabilisation de chacun des lots seront rejetées aux branchements prévus à cet effet mis en place par l'aménageur :

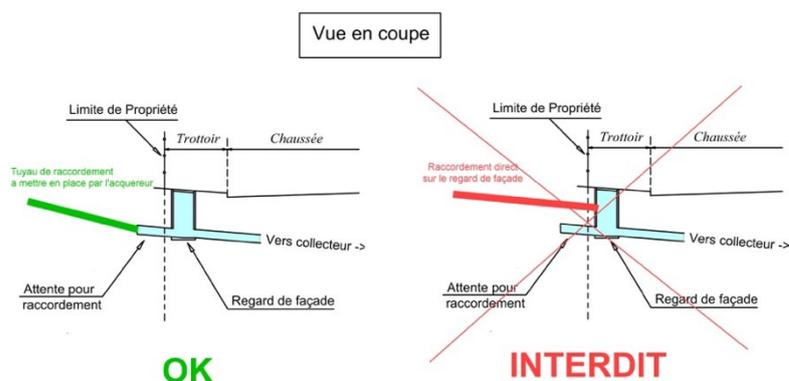
- ♦ Sans régulation dans le cas d'une surface imperméabilisée inférieure à 130 m^2 ;
- ♦ Après stockage et régulation, conformément aux schéma et tableau de dimensionnement joints en annexe, pour toute imperméabilisation au-dessus de 130 m^2 .

Dans tous les cas, l'utilisation d'un système de pompage est proscrite.

Important pour les raccordements :

Les regards de branchement individuels sont munis d'une tubulure laissée en attente à l'intérieur de chaque lot. Cette dernière est tamponnée à l'aide d'un bouchon obturateur. Chaque acquéreur doit impérativement effectuer son branchement sur la tubulure en attente à l'aide d'une canalisation qui, en aucun cas, ne devra dépasser dans le regard.

L'acquéreur prendra toutes les dispositions qui s'imposent vis-à-vis de son constructeur pour permettre une évacuation correcte des eaux vannes et usées vers le regard de branchement de son lot.



ANNEXE 1

TABLEAU DE REPARTITION

DE LA SURFACE DE PLANCHER, DE L'EMPRISE BATIE MAXIMUM
DE L'ESPACE EN PLEINE TERRE MINIMUM
ET DU NOMBRE D'ARBRES MINIMUM A PLANTER
POUR L'ENSEMBLE DE L'OPERATION

	Surface de plancher maximum	Emprise bâtie Maximum (§ 2.2.1.)	Espace en Pleine Terre (EPT) minimum (§ 2.2.1.)	Nombre minimum d'arbres à planter (§2.4.4.4.)
Lots n° 1 à 24	200 m ² par lot	250 m ² par lot	200 m ² par lot	2 de moyen développement par lot*
Espaces communs	0	0	1.679 m ²	6 de petit développement 29 de moyen à grand développement*
TOTAUX	4.800 m²	6.000 m²	6.479 m² (>6 368m ²)	Soit un équivalent de 80 de moyen développement*

* Il est ici rappelé qu'un arbre de moyen développement peut être remplacé par deux arbres de petit développement.

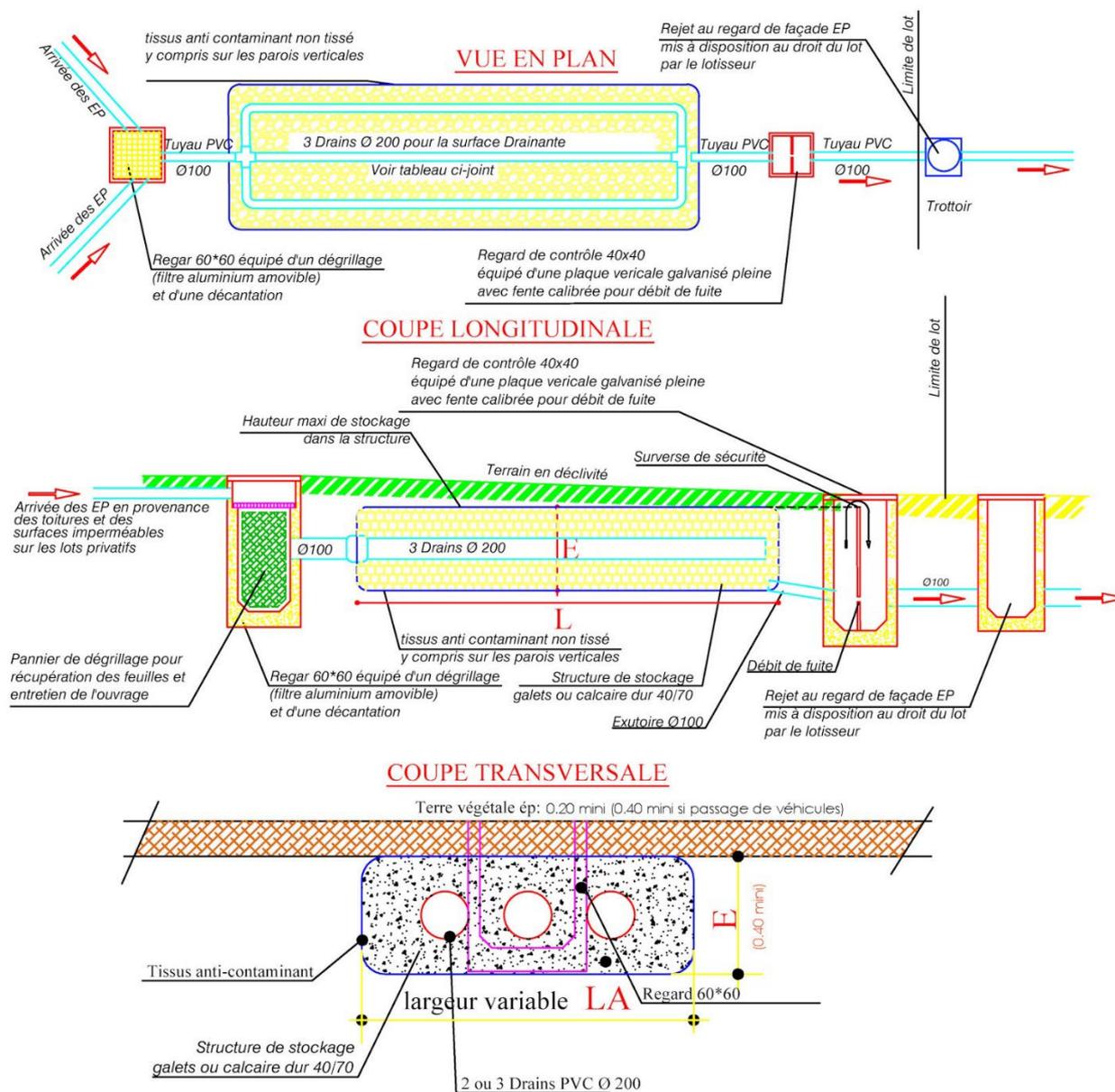
ANNEXE 2

CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES OUVRAGES COMPENSATOIRES

A METTRE EN ŒUVRE PAR CHAQUE ACQUEREUR DE LOT EN CAS DE DEPASSEMENT DE LA SURFACE IMPERMEABILISEE AUTORISEE

Chaque acquéreur aura à réaliser, sur son lot et à ses frais, une solution compensatoire permettant de limiter le débit rejeté à 3 l/s/ha.

Cette solution compensatoire sera réalisée par l'intermédiaire d'un massif de stockage en briques creuses (ou système similaire) suivant le principe suivant :



Les volume de la solution compensatoire dépendra de la surface imperméabilisée ainsi que du matériaux utilisé (casier modulaire, brique, diorite ou autre)

Le tableau ci-après, établi à partir de la feuille de calcul de Bordeaux Métropole (Fiche 1b rejet débit régulé),

Précise le volume d'eau à stocker et donne un exemple de dimension de la solution compensatoire à réaliser pour une solution en diorite 40/70 avec un indice de vide de 0.30.

			Exemple pour un stockage en Diorite 40/70 (indice de vide 30%)		
Surface Imperméabilisée Supplémentaire à 130 m ² sur le lot	Volume d'eau à stocker (m ³)	Superficie orifice rejet mm ² (diamètre en cm)	Dimension Massif (Lxlxh en m)	Volume Massif de Stockage (m ³)	Volume d'eau Stockable (m ³)
10	0.45	707 mm ² (Ø 3cm)	2.0x2.0x0.4	1.6	0.48
20	0.90		2.0x4.0x0.4	3.2	0.96
30	1.35		3.0x4.0x0.4	4.8	1.44
40	1.8		4.0x4.0x0.4	6.4	1.92
50	2.25		5.0x4.0x0.4	8.0	2.40
60	2.70		5.0x4.5x0.4	9.0	2.70
70	3.15		5.5x5.0x0.4	11.0	3.30
80	3.60		5.5x5.5x0.4	12.1	3.63
90	4.05		5.5x5.0x0.5	13.75	4.75
100	4.50		5.5x5.5x0.5	15.12	4.53
110	4.95		5.5x5.0x0.6	16.50	4.95
120	5.40		5.5x5.5x0.6	18.15	5.45

Le système de diorite 40/70 pourra être remplacé par un système équivalent mais le volume à stocker devra rester le même. Les calculs devront être repris en fonction du coefficient de vide du système retenu.

ANNEXE 3

PROTECTION DE LA ZONE HUMIDE PRESERVEE

Des études environnementales ont permis de délimiter des espaces répondant aux critères d'identification de « zones humides » dont une partie doit être préservée (en bleu sur le schéma ci-après).



Afin de pérenniser cette zone préservée, les mesures ci-après décrites, devront être strictement respectées par les propriétaires des lots et leurs entrepreneurs.

Toute infraction à ces règles engagera la responsabilité de leurs auteurs et/ou de l'Association Syndicale Libre du lotissement vis-à-vis des services de la police de l'Eau (DDTM)

En phase travaux :

▶ Pour éviter tout risque d'impact sur la zone humide évitée, un balisage et une mise en défens par des clôtures provisoires ou définitives sera réalisée avant le début des travaux. Il s'agit ici de préserver l'intégrité de ces milieux en interdisant aux entreprises présentes durant la phase de chantier de pénétrer sur la zone humide évitée ou d'y stocker du matériel, ou encore des déchets.

En phase d'exploitation (habitation), un entretien extensif de ces espaces verts communs permettra de préserver la zone humide présente sur le site :

▶ La zone humide sera fauchée tardivement une fois par an, au mois d'octobre, et à une hauteur supérieure à 30 cm, ce qui permettra de conserver, voire faciliter, le développement des végétations prairiales humides.

▶ L'usage de produits phytosanitaires est strictement interdit.

▶ La vidange des eaux traitées de piscines est interdite dans cet espace.

▶ Le suivi de l'entretien sera pris en charge par l'Association syndicale Libre du lotissement puis éventuellement la commune dans le cadre d'une potentielle intégration des espaces communs dans le patrimoine public.

Des contrôles pourront être réalisés par la police de l'eau et les infractions remontées aux services de la DDTM pendant la période trentenaire.