

PA 10

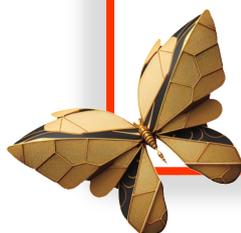
Bordeaux Métropole

Ville de BOULIAC

Lieu-dit « Lavergne »



L'ÉCRIN



Béoletto
AMÉNAGEUR - LOTISSEUR



L'ÉCRIN

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

1°) Objet du règlement

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général applicables à l'intérieur du lotissement « L'ÉCRIN » 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 6 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 « L'ÉCRIN », ainsi que les aménagements de leurs abords, doivent respecter les règles ci-après décrites :

1. FONCTIONS URBAINES

1.1. Destination des constructions

Les constructions de « L'ÉCRIN » 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 éventuellement 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 au minimum 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_r 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.

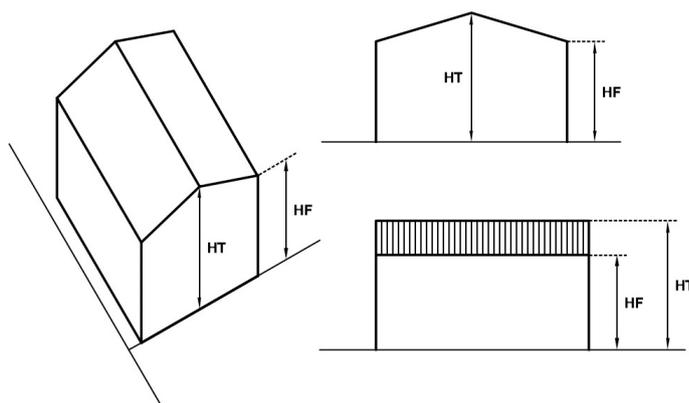
Peuvent également être implantés dans les marges de retrait les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite.

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.

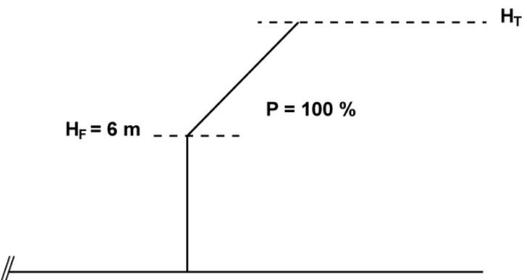
2.2. Dispositions réglementaires

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 « L'ÉCRIN » étant supérieure à 5.000 m² (cf. répartition en annexe), l'intégralité des règles fixées ci-après s'applique à l'ensemble du projet.

2.2.1 Règles

Emprise bâtie (EB)	EB ≤ 25% de la superficie du terrain d'assiette du lotissement, soit : 26.177 m ² x 25% = 6.544,25 m² Le tableau joint en annexe en précise la répartition.
Recul (R)	R adapté à la séquence
Retrait latéral (L1) Retrait fond de parcelle (L2)	L1 ≥ 6 m L2 ≥ 8 m L ≥ 20 m par rapport à la zone N
Espace en pleine terre (EPT)	EPT ≥ 45% de la superficie du terrain d'assiette du lotissement, soit : 26.177 m ² x 45% = 11.780 m² pour l'ensemble de la parcelle EPT communs = 3.178 m² EPT privés minimum de : 11.780 m ² – 3.178 m ² = 8.602 m² Le tableau joint en annexe en précise la répartition.
	Le cercle de 20 m de diamètre à inscrire dans la partie en pleine terre de l'ensemble de la parcelle, devra être situé dans les espaces en pleine terre du lot n° 19 (tel que représenté sur le plan de composition)
Hauteur façade (H_F) Hauteur totale (H_T)	<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 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. Une ligne horizontale continue de la ligne de base jusqu'à la ligne H_T.</p>

Il est ici précisé que sur chacun des 19 lots issus de la division, toute construction principale devra impérativement être implantée à l'intérieur de la zone aedificandi représentée sur le plan de composition du lotissement (PA4a et PA4b), qui respecte les règles du tableau ci-dessus par rapport aux limites externes de l'opération.

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 8 m du fond des lots ;
 - Une seule petite construction annexe à l'habitation (abri de jardin, réserve bois...) par logement sans disposer d'accès direct avec celui-ci, 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 annexe à l'habitation (garage, dépendance...) et sans disposer d'accès direct avec celle-ci, dès lors qu'elle n'est pas constitutive d'un nouveau logement et 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.
 - Absence de baie générant une vue droite sur la parcelle voisine

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 à moins de 2m d'une limite séparative) ;
- ⇒ Les constructions comportant un étage sur rez-de-chaussée sont autorisées aux conditions suivantes :
 - ♦ La partie à étage devra être partielle et ne pourra représenter plus de 75% de l'emprise bâtie de la construction principale et des annexes accolées (garage, locaux techniques...). Les annexes non accolées, les terrasses extérieures et les piscines ne sont pas prises en compte dans ce calcul.
 - ♦ 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, les clôtures seront constituées d'un grillage gris anthracite en **panneaux rigides** fixés sur des piquets métalliques de même couleur, pouvant éventuellement intégrer un soubassement d'une hauteur maximum de 60 cm (muret enduit de teinte blanc cassé de type PRB 015, ou plaques de béton préfabriqué de 25cm préconisées par le fournisseur des panneaux rigides). 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 choisies préconisées par l'Observatoire de la Biodiversité Végétale de Nouvelle Aquitaine pour la commune de Bouliac (Annexe 2) 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, 2 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 seront pleins et de couleur gris anthracite.

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 définie sur le plan de composition,
- ♦ 1,80 m maximum au-delà de la marge de recul.

Ce grillage pourra être muni de lames d'occultation en bois clair, sauf dans la bande de 20 mètres au fond des lots 4 à 14 et 19, jouxtant la zone boisée, où la clôture devra permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune.

Cette clôture pourra être doublée d'une haie arbustive taillée régulièrement à une hauteur de 2,00 m, composée d'essences locales et endogènes (cf. liste Annexe 2), au 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.

Les haies persistantes mono spécifiques et produisant beaucoup de déchets (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 de Bouliac ci-annexée (Annexe 2).

2.4.4.4. Aménagements paysagers et plantations

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

A ce titre,

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 **148 arbres de moyen développement** (11.780 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

- Les arbres à planter seront de taille 10/12 et hauteur 2,5m minimum, élevés localement. Leur choix sera à faire parmi la liste des espèces endogènes préconisées par l'Observatoire de la Biodiversité Végétale de Nouvelle Aquitaine sur la commune de Bouliac, ci-jointe en ANNEXE 2.

Pour rappel, sont appelés :

- 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.

3. DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.1. Desserte par la voirie

Tous les lots sont desservis par la voie interne du lotissement à créer.

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.

Les eaux pluviales non récupérées doivent rejoindre directement le milieu naturel (par infiltration dans le sol ou rejet direct dans les eaux superficielles). A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées au branchement prévu à cet effet.

Dans ce dernier cas, le débit rejeté gravitairement au réseau du lotissement est plafonné à 3l/s/ha par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux. Le tableau de dimensionnement et un schéma d'installation sont présentés en annexe 3.

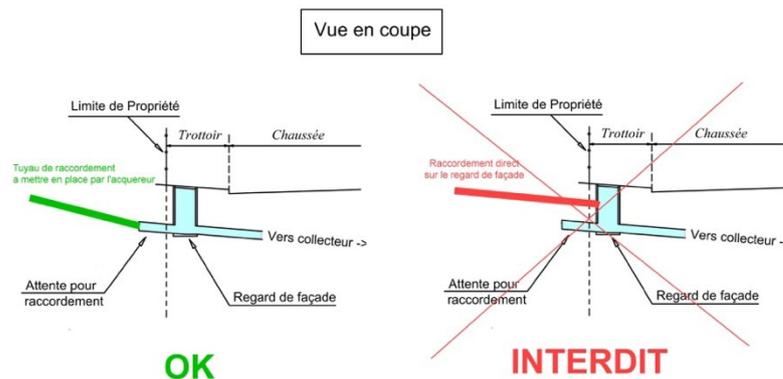
Dans tous les cas, l'utilisation d'un système de pompage est proscrite.

Pour rappel, le rejet des eaux de vidange des piscines dans les réseaux d'assainissement est interdit.

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.



4. CONTRÔLE ET SUIVI DES DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA PRESERVATION DES ZONES HUMIDES ET DE LA BIODIVERSITE

Des études environnementales ont permis de délimiter des zones répondant aux critères d'identification de zones humides.

Dans une démarche d'évitement et de réduction d'impact, une partie de ces zones fera l'objet de mesures de protection.



Ainsi, les prescriptions suivantes devront impérativement être respectées :

- Les clôtures de fond jouxtant l'espace boisé (lots 4 à 10 et 19) devront être « transparentes » (sans soubassement, non pleines et sans occultations) et devront permettre le ruissellement des eaux et le passage de la petite faune.
- L'abattage des arbres existants à la lisière ou dans l'Espace Boisé Classé est interdit. Un élagage léger est cependant autorisé pour les branches surplombant les zones d'habitation ou d'agrément.
- La fauche des espaces enherbés dans les espaces communs du lotissement et dans la bande de 20 mètres au fond des lots 4 à 10 et 19 jouxtant la zone Naturelle (zone verte de réduction d'impact) devra être la plus tardive possible (octobre) ou devra à minima respecter une taille « haute » (+ de 10cm).
- La fauche des espaces enherbés situés à l'arrière des lots 4 à 10 et 19 et entre les lots 10 et 19 (zone bleue de préservation) sera limitée à une fauche par an au mois d'octobre et à une hauteur supérieure ou égale à 30cm.
- L'utilisation des produits phytosanitaires est strictement interdite.
- Les éclairages nocturnes sont à éviter et devront respecter l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, la réduction et la limitation des nuisances lumineuses et notamment :
 - Extinction avant 1h du matin ;
 - Eclairage directionnel vers le sol avec flux supérieur à l'horizontal inférieur à 4% ;
 - Température de couleur inférieure à 3000°K ;
 - Densité surfacique inférieure à 25lm/m² sur les cheminements et 10lm/m² dans les jardins.

Le propriétaire des espaces communs, l'Association Syndicale Libre « L'Ecrin », aura la charge du suivi du respect du règlement, de l'entretien des espaces communs et du contrôle des mesures prescrites dans l'autorisation environnementale (surveillance solution compensatoire, élagages, fauchages tardifs...). En cas de dissolution de celle-ci, les colotis seront garants des présentes prescriptions.

Dans le cadre du suivi des espaces préservés représentés en bleu sur le plan ci-dessus (suivi à la charge du lotisseur), des relevés pédologiques et des inventaires floristiques pourront être réalisés sur les espaces à préserver et transmis aux services de l'état (DDTM) pendant 30 ans.

Toute infraction aux prescriptions engagera la responsabilité de leur(s) auteur(s) et/ou de l'Association Syndicale Libre du lotissement vis-à-vis des services de l'état et notamment de la police de l'Eau (DDTM).

Dans le cas où la préservation de ces zones ne pourrait être maintenue du fait du non-respect de ces prescriptions, les pénalités et actions de correction et compensation éventuelles seront exclusivement à la charge des colotis.

ANNEXE 1

Tableau de répartition de la surface de plancher, de l'emprise bâtie maximum de l'espace en pleine terre minimum et du nombre d'arbres minimum à planter pour l'ensemble de l'opération

Lots	Surface de plancher	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.)
1	300 m ²	340 m ²	400 m ²	4 de moyen développement*
2	300 m ²	340 m ²	400 m ²	4 de moyen développement
3	300 m ²	340 m ²	400 m ²	4 de moyen développement
4	280 m ²	280 m ²	370 m ²	4 de moyen développement
5	280 m ²	280 m ²	370 m ²	4 de moyen développement
6	300 m ²	240 m ²	400 m ²	4 de moyen développement
7	280 m ²	280 m ²	370 m ²	4 de moyen développement
8	280 m ²	280 m ²	370 m ²	4 de moyen développement
9	280 m ²	300 m ²	400 m ²	4 de moyen développement
10	300 m ²	340 m ²	400 m ²	4 de moyen développement
11	300 m ²	300 m ²	400 m ²	4 de moyen développement
12	300 m ²	300 m ²	400 m ²	4 de moyen développement
13	300 m ²	300 m ²	400 m ²	4 de moyen développement
14	350 m ²	420 m ²	400 m ²	4 de moyen développement
15	320 m ²	350 m ²	400 m ²	4 de moyen développement
16	300 m ²	340 m ²	400 m ²	4 de moyen développement
17	300 m ²	340 m ²	400 m ²	4 de moyen développement
18	300 m ²	350 m ²	400 m ²	4 de moyen développement
19	830 m ²	824 m ²	1522 m ²	16 de moyen développement*
Espaces communs	0	0	3.178 m ²	60 de moyen développement*
TOTAUX	6200 m²	6.544 m²	11.780 m²	148 de moyen développement*

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

ANNEXE 2

CHOIX DES ARBRES ET ARBUSTES

Les arbres et arbustes devront être d'origine locale et choisis parmi les essences suivantes préconisées par l'Observatoire de la Biodiversité Végétale de Nouvelle Aquitaine pour la commune de BOULIAC sur des terrains « xérophiles » ou « mesohydriques »

Site internet : [OBV-na.fr](https://obv-na.fr) – onglet dispositifs – rubrique végétalisation/outil au choix d'espèces
https://obv-na.fr/vegetalisation/choix_especes

ARBRES DE MOYEN & GRAND DEVELOPPEMENT (>8 m)

ERABLE CHAMPETRE
(Acer campestre)



CHARME COMMUN
(Carpinus betulus)



MERISIER
(Prunus Avium)



CHENE PUBESCENT
(Quercus pubescens)



CHENE PEDONCULE
(*Quercus robur*)



TILLEUL à petites feuilles
(*Tilia cordata*)



TILLEUL à grandes feuilles
(*Tilia platyphyllos*)



ORME
(*Ulmus minor*)



ARBRES DE PETIT DEVELOPPEMENT (3-8m)

ERABLE DE MONTPELLIER
(*Quercus Monspeulanum*)



SORBIER
(*Sorbus Domestica*)



NOISETIER
(*Corylus avelana*)



PRUNELLIER
(*Prunus spinosa*)



ARBUSTES (Haies)

BUIS COMMUN
(*Buxus Sempervirens*)



NOISETIER
(*Corylus avelana*)



FUSAIN D'EUROPE
(*Euonymus europaeus*)



TROENE
(*ligustrum vulgare*)



CHEVREFEUILLE DES HAIES
(*Lonicera xylosteum*)



NERPRUN
(*Rhamnus alaternus*)



ROSIER RAMPANT
(*rosa Arvensis*)



ROSIER DES HAIES
(*Rosa Canina*)



ROSIER A STYLES
(*Rosa Stylosa*)



VIORNE
(*Viburnum Lantana*)



GARANCE VOYAGEUSE
(*Rubia Peregrina*)



SUREAU NOIR
(*Sambucus Nigra*)



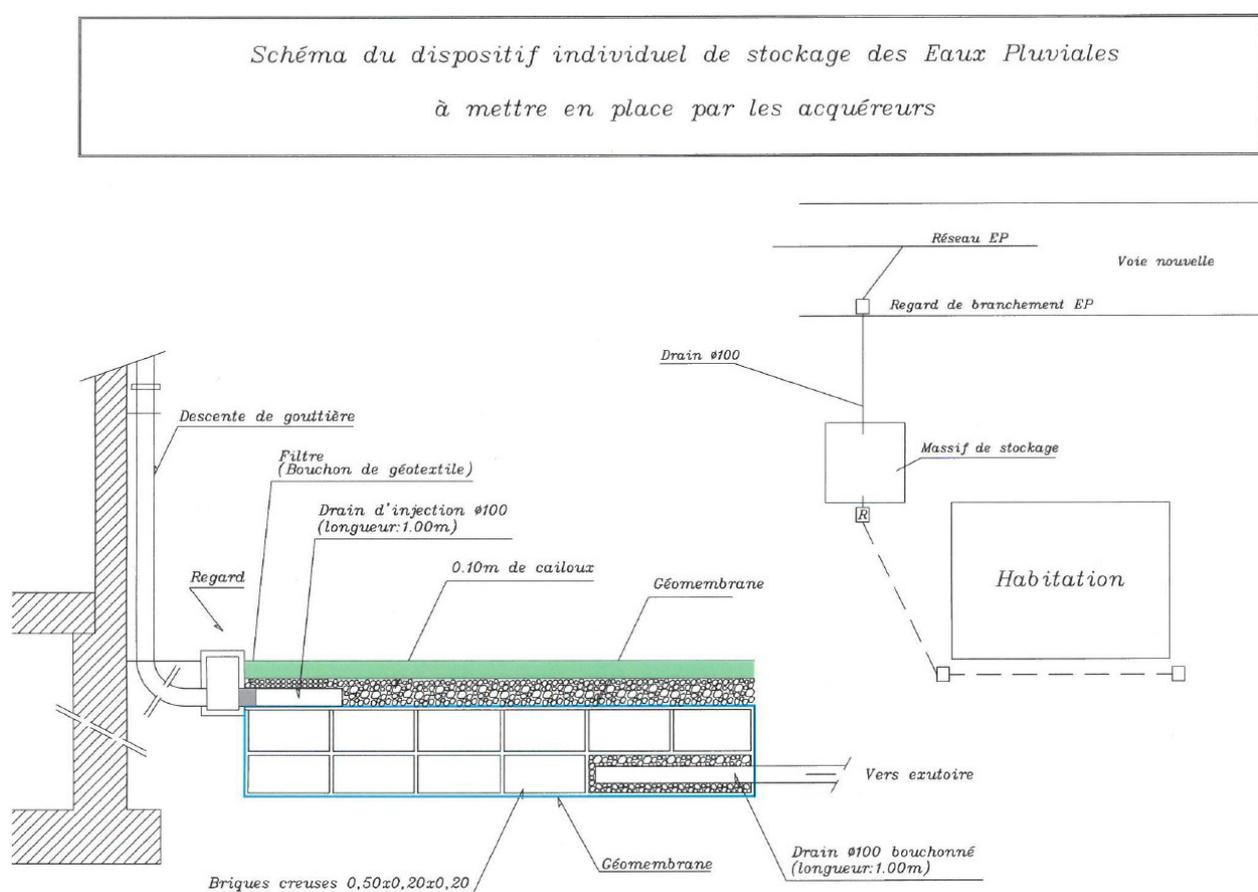
ANNEXE 3

CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES OUVRAGES COMPENSATOIRES

Dimensionnement du système de stockage et de régulation des eaux pluviales collectées sur les surfaces imperméabilisées des lots, avant rejet.

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 :



Le 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 précise le volume d'eau à stocker et le volume de la solution compensatoire pour une solution en brique creuse avec un indice de vide de 0.70.

Cependant, pour toute demande ou modification de Permis de Construire, le pétitionnaire devra renseigner et insérer dans sa demande la note de calcul « Fiche_Dimensionnement_Rejet_Débit-Regulé » de Bordeaux Métropole téléchargeable à l'adresse suivante :

<https://leaubordeauxmetropole.fr/nos-services/autres-services/la-gestion-des-eaux-pluviales>

Surface Imperméabilisée Sur le lot (m ²)	Résultante : Surface Active du Projet (m ²)	Volume d'eau à stocker (m ³)	Exemple pour un stockage en briques		
			Dimension Massif en brique (Lxlxh en m)	Volume Massif de Stockage (m ³)	Volume d'eau Stockable (m ³)
100	90	4.5	5.0x2.2x0.6	6.6	4.6
110	99	5.0	5.0x2.4*0.6	7.2	5.0
120	108	5.4	5.0x2.6x0.6	7.8	5.4
130	117	5.9	5.0x2.8x0.6	8.4	5.9
140	126	6.3	5.0x3.0x0.6	9.0	6.3
150	135	6.8	5.5x3.0x0.6	9.9	6.9
160	144	7.2	5.5x3.2x0.6	10.5	7.4
170	153	7.7	5.5x3.4x0.6	11.2	7.8
180	162	8.1	5.5x3.6x0.6	11.8	8.3
190	171	8.6	5.5x3.8x0.6	12.5	7.7
200	180	9.0	5.5x4.0x0.6	13.2	9.2
210	189	9.5	6.0x3.8x0.6	13.7	9.5
220	198	9.9	6.0x4.0x0.6	14.4	10.0
230	207	10.4	6.0x4.2x0.6	15.1	10.5
240	216	10.8	6.0x4.4x0.6	15.8	11.0
250	225	11.3	6.0x4.6x0.6	16.5	11.5

Le système de la brique creuse 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.

Pour le dimensionnement, l'acquéreur pourra également s'appuyer sur la feuille de calcul disponible sur le site internet de Bordeaux Métropole / assainissement collectif – dimensionnement d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales à rejet limité.