

Commune de BAZAS (33430)
Lieux-dits : " Lagrange-est, La fleur "

PARC D'ACTIVITES ECONOMIQUES
DE LADILS

Création de 3 MACRO-LOTS subdivisibles en 17 lots
de terrain dévolus aux activités économiques

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

PHASE :

PERMIS
D'AMENAGER

Equipe pluridisplinaire :

ATELIER PAYSAGES GRAZIELLA BARSACQ
Paysagiste
77ter, Chemin des plateaux - 33270 FLOIRAC
Port.:06.86.82.77.17
e-mail : graziella.barsacq@orange.fr

A FLEUR DE TERRES
Mme Fabienne Bignolles - Paysagiste
Lieu-dit : "Roux" - 33124 AILLAS
Port.:07.60.90.19.77
e-mail : afleurdeterres@gmail.com

MAÎTRE D'OUVRAGE :

ATLANTIQUE GASCOGNE
représentée par M. BARES Jean-Marie
27, Rue Alessandro Volta - Espace Mérignac Phare
33697 MERIGNAC

SCP Philippe ESCANDE
Géomètre Expert DPLG - M.O VRD
46, route de Roailan 33210 LANGON
tél : 05.56.76.80.40 - fax : 05.56.76.80.58
e-mail : philippe.escande@wanadoo.fr



DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Objet du règlement

Le présent règlement a pour but de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées sur l'assiette foncière de la ZAE DE LADILS : Création de 3 macro-lots, subdivisibles en 17 lots maximum, de terrain dévolu aux activités économiques et portant sur les parcelles cadastrées, Commune de BAZAS, section B n° 911-916-917-918-919-920-921-924-925-1296-1511-1729-1731-1733-1859-1883-1884-1886.

Comme indiqué dans la délibération d'intérêt communal, délivré par la Commune de Bazas (Cf. annexe – PA02 – Note de présentation)

Champ d'application

Le présent règlement correspond aux règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de BAZAS, pour le secteur concerné par le projet, à savoir :

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal (en cours) - Commune de BAZAS **Règlement d'urbanisme applicable à la Zone AUA3**

Il est applicable aux lots tel qu'ils sont définis sur le plan de composition joint au Permis d'Aménager.

Il s'impose aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé qui détiennent ou occupent à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif de terrains, bâtis ou non bâtis à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, d'une revente ou de locations successives.

Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

Toutes constructions, de quelque nature et de quelque importance que ce soit, sont subordonnées à l'obtention d'un permis de construire, délivré dans le respect des dispositions du présent règlement et de toutes autres prescriptions législatives ou réglementaires applicables, en vigueur.

Il dessine les prescriptions urbaines, architecturales et paysagères à respecter en vue d'aménager durablement la zone d'activités. Il s'agit de donner à la fois des prescriptions strictes et des orientations de travail aux futurs propriétaires et à leurs maîtres d'œuvre, afin de garantir une cohérence d'ensemble au projet que ce soit dans l'insertion du volume construit, dans l'écriture architecturale, et dans le traitement paysager et environnemental.

Les intentions de ce projet sont multiples :

- Développer la commune en continuité du tissu existant et valoriser un territoire par une transition progressive entre l'espace urbain et l'espace agricole, en entrée de ville.
- Accueillir des constructions de qualité, des typologies variées, à l'architecture locale soignée, pour créer une homogénéité bâtie, une cohérence d'ensemble.
- Amener une qualité paysagère et écologique au développement urbain avec des espaces plantés entre les espaces construits et les lisières boisées conservées, pour garantir une intégration au paysage agricole et forestier environnant.

REGLEMENT

Rappels

- L'édification des clôtures et soumissions à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admises que :

- Les constructions à usage :
 - Artisanal, industriel et commercial à condition qu'elles prennent toute mesure pour éviter d'apporter des nuisances dans le secteur
 - De services et de bureaux,
- Les maisons à usage d'habitation nécessaires au gardiennage, à la surveillance,
- Les stations-services,
- Les bâtiments d'intérêts publics.

ARTICLE 2 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation
- Le stationnement de caravanes, les maisons mobiles.
- Les installations, les bâtiments et équipements de nature à compromettre le caractère du secteur, la sécurité, la salubrité et la commodité de voisinage.

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

Cf. plan de composition (PA4)

Les accès sont présentés sur le plan de composition à titre indicatif. Ces accès seront réalisés par l'aménageur.

Tout accès supplémentaire sera à la charge de l'acquéreur. Il devra être réglementaire et similaire à l'aspect de l'accès déjà réalisé (forme et matériaux). Cet ouvrage ne devra pas être implanté en limite séparative de lot.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les lots seront raccordés aux différents réseaux (eau potable, assainissement collectif eaux usées, évacuation des eaux pluviales, électricité basse tension, téléphone & réservation pour fibre optique, gaz) conformément aux prescriptions énoncées au programme des travaux de l'opération (Pièce PA8).

4.1 - Électricité

Chaque lot sera équipé d'un branchement permettant de recevoir une puissance électrique de 36 KVA maximale. Tout acquéreur qui aurait des besoins supplémentaires prendra à sa charge le financement du surcote des travaux correspondants qui seraient réalisés sous maîtrise d'ouvrage du concessionnaire du réseau, à savoir les Régies de Bazas.

4.1 - Gestion de l'assainissement pluvial et récupération-réutilisation des eaux de toiture

Les eaux pluviales et de ruissellement issues des parties imperméables créées au sein des lots, issues de l'ensemble des parties imperméabilisées des terrains à bâtir, devront impérativement faire l'objet d'un stockage temporaire en vue de l'écrouement des pluies d'orage via :

- Un ou des massif(s) calcaire
- Un ou des bassins de rétention.

Ceci, avant d'être rejetées dans le réseau EP à créer au sein de l'opération par le biais du regard avec ajutage posé au droit du lot par l'aménageur.

Les acquéreurs devront donc prévoir, par le biais de leur Architecte ou de leur constructeur, la mise en place d'une solution compensatoire, ainsi qu'une différence de niveau suffisante avec le regard de branchement situé en limite de domaine public. Ceci afin de permettre un écoulement régulé des eaux de pluies vers le réseau prévu à cet effet.

Cette solution compensatoire sera dimensionnée en application du tableau joint en annexe, dans lequel est indiqué le volume d'eau à stocker en fonction des surfaces imperméabilisées créées au sein du lot.

Tout dépôt de permis de construire devra impérativement être accompagné d'une notice explicative concernant la solution compensatoire choisie faisant apparaître le détail du calcul de l'ouvrage et son dimensionnement.

NOTA : Dans le cas où le futur acquéreur désire récupérer et stocker les eaux de pluies pour son usage personnel, ce dernier devra quand même prévoir une solution compensatoire pour :

- Le surplus du volume des eaux de pluies non pris en compte par sa cuve
- Assurer l'écrouement des pluies d'orage.

En aucun cas, cette solution de stockage dans la cuve ne pourra remplacer en intégralité la solution compensatoire et son ajutage.

Dans le cadre de la gestion de l'assainissement pluvial et de la réduction des consommations d'eau potable, il est recommandé de collecter les eaux pluviales pour les raccorder à un récupérateur d'eau de pluie (de dimension adaptée aux besoins de nettoyage ou d'arrosage par exemple). Il fera l'objet d'une intégration enterrée ou d'une intégration discrète hors sol, en harmonie avec l'architecture et l'aspect des constructions.

Concernant le réseau d'eaux pluviales de collecte des eaux de voie de circulation et stationnement, l'acquéreur devra mettre en place sur sa parcelle et à sa charge :

- un traitement des eaux par séparateur d'hydrocarbures, ou tout autre moyen ayant des résultats équivalents, permettant de limiter les concentrations des polluants en sortie de sa propriété à 30 mg/l pour les Matières En Suspension (M.E.S) et à 5 mg/l pour les hydrocarbures,
- un système de sectionnement (vanne) permettant de stopper les effluents en cas de pollution accidentelle.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Cf. plan de composition (PA4)

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cf. plan de composition (PA4)

Les constructions seront implantées en recul de 10 m par rapport à la limite de l'emprise publique pour garantir un traitement paysager de la parcelle.

ARTICLE 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cf. plan de composition (PA4)

Les constructions doivent être implantées avec une distance entre la construction et les limites séparatives D égale à la Hauteur de la construction la plus haute (D=H) avec un minimum de 5 mètres, pour garantir un traitement paysager de la parcelle, minimiser les vis-à-vis des transitions paysagères et de créer des continuités écologiques entre les parcelles

ARTICLE 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance d'au moins 5 mètres en tout point des constructions.

ARTICLE 9 — EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

a) Définition

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions (y compris celles ne créant pas de surface de plancher).
L'ensemble des constructions, avancée de toit et terrasses couvertes compris, est comptabilisé dans l'emprise au sol.

b) Règles

L'emprise au sol maximale des constructions sera de 60 %.

ARTICLE 10 — HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder 20,0 m à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.
La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement pour la réalisation du projet.
La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 4,00 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

ARTICLE 11 — ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les entrées

Les entrées de lots seront marquées par des murets de 1,8m de haut, intégrant les coffrets techniques et la boîte aux lettres, le numéro de la rue, éventuellement le logo de l'entreprise. Les murets seront maçonnés avec enduits lisses et peints RAL BALNC GRIS 9002 sur toutes les faces et avec couvertine en aluminium RAL GRIS 7039. Pour une meilleure intégration, les portes des coffrets et des boîtes aux lettres seront peintes de la même couleur que l'enduit du muret.

Les clôtures

a) Les clôtures sur les voies et emprises publiques – (Cf. annexe 1)

L'installation des clôtures de lot est à la charge de l'acquéreur de lot ou du demandeur de permis de construire.

Elles doivent se conformer aux règles édictées ci-dessous. Elles seront d'une hauteur maximale de 1,80m.

Elles seront de deux types :

- Soit de type muret maçonné avec enduit lisse RAL BLANC GRIS 9002 sur toutes faces d'une hauteur 0,80m maximum réhaussé d'une clôture à panneaux rigides à maille soudées RAL GRIS 7039
Les murs bahuts en escalier sont interdits.
- Soit de type clôture à panneaux rigides à maille soudées RAL GRIS 7039

Les deux types de clôtures seront accompagnées de « clôtures naturelles » : haie arbustive semi-persistantes (voir palette végétale ci-après). L'acquéreur du lot doit mettre en œuvre un dispositif dit « d'entrée de lot ».

b) Les clôtures en limite séparatives ou fond de lot – (Cf. annexe 2)

L'installation des clôtures de lot est à la charge de l'acquéreur de lot ou du demandeur de permis de construire.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, mais lorsqu'elles sont installées elles doivent se conformer à l'ensemble des pièces du présent PA, et en particulier à son règlement.

Elles seront d'une hauteur maximale de 1,80m. Elles seront de type clôture « grillage à mouton » sur poteau fer en T.

Les clôtures grillagées seront accompagnées de « clôtures naturelles » : haie arbustive semi-persistantes ou haie champêtre arborée (voir palette végétale ci-après).

Les murets maçonnés sont interdits hors accès à la parcelle.

Aires de stationnement automobiles et vélos – (Cf. annexe 3)

Le Traitement perméables des aires de stationnement doit être privilégiés au bitumes et enrobés (Evergreen, mélange terre pierre, dalles bétons gazons, dallages, pavés...).

Les aires de stationnement automobiles peuvent être réalisées en bordure de la limite séparative la plus proche de l'entrée du lot et/ou sur l'arrière de la construction de manière à limiter leur impact visuel. Sur les aires de stationnement, les revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés employés fortement conseillés favoriseront la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

Les aires de stationnement sera atténuée par leur traitement paysager. Des plantations d'arbres et arbustes chercheront notamment à les dissimuler depuis les rues. Au moins, 1u arbre de haute tige ou bosquets d'arbre seront plantés pour 4 places de stationnement automobile.

Le calcul des places de stationnement sera fait par rapport à la destination principale de la construction, exigée au PLUI. Elles seront de dimensions standard de 5m x 2,50m.

Les stationnement vélos sont indispensables pour l'Artisanat et Commerce Détail :

- 1 place par tranche de 10% de l'effectif accueilli (personnel, public...). Ils doivent être si possible intégrés à l'intérieur des bâtiments ou disposés en continuité des aires de stationnements automobiles.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques, et les dispositifs techniques ou tout autres procédés de production d'énergies renouvelables sont autorisés pour couvrir et abriter les aires de stationnement s'ils s'intègrent à l'aménagement paysager de la parcelle.

Aires de dépôt et stockage

Les aires de dépôt et de stockage extérieures devront être occultées à la vue depuis les voies extérieures ainsi que depuis les voies de desserte internes de zone. Pour cela, elles seront disposées et aménagées de façon à être intégrées à la volumétrie du bâtiment principal et à son aspect général par des éléments bâtis (murets, mur à claire-voie, brise-vue, ...) pouvant être accompagnés d'éléments paysagers (haie libre sans conifère, ...).

Local poubelle

L'acquéreur devra procéder à la mise en place de local-poubelle sur son propre lot. Ce dernier devra être fermé au public et d'accès facile et devra clairement identifier sur la demande du Permis de Construire.

Aires d'exposition

Les aires d'exposition extérieures sont autorisées. Dans ce cas, elles seront situées en retrait des espaces verts de façade.

Accès – Entrée de lot - (Cf. annexes 4 & 5)

A l'entrée de chaque lot un muret sera réalisé par les acquéreurs.

L'ouvrage devra avoir une longueur de 2,50 mètres et une hauteur de 1,80 mètres, de part et d'autre de l'accès. Il sera maçonné avec enduit lisse ou peints RAL BLANC 9010 sur toutes faces et avec couvertines en aluminium RAL GRIS 7039 et pourra intégrer :

- les coffrets de branchements électricité gaz, téléphone
- la boîte aux lettres
- le numéro de la rue
- une enseigne de dimension maximum 20cm x 80 cm dont le descriptif sera joint à la demande de Permis de construire

Pour une meilleure intégration, les portes des coffrets et boîtes aux lettres seront peintes de cette même couleur que l'enduit du muret. En cas d'accès multiples sur la parcelle, les ouvrages d'entrée seront similaires en forme, en qualité et en matériaux. Le portail d'entrée des véhicules sera peint en gris RAL GRIS 7039.

Si l'acquéreur souhaite également réaliser un portail. Il sera réalisé avec des barreaudages métalliques de forme simple, la hauteur sera identique à celle de la clôture. Les coloris seront choisis en harmonie avec les bâtiments et les clôtures. Les couleurs vives sont interdites. Le portail d'entrée des véhicules sera peint en gris RAL GRIS 7039.

En cas d'accès multiples sur la parcelle, les ouvrages d'entrée devront être similaires en formes, en qualités et en matériaux.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques

Les lots sont livrés avec un accès réalisé par l'aménageur. Tout autre accès supplémentaire accordé dans le cadre du permis de construire devra être conforme aux normes communautaires et devra être similaire à l'aspect de l'accès déjà réalisé (Formes et Matériaux). Ils devront faire l'objet, préalablement à toute réalisation, d'une permission de voirie délivrée par le gestionnaire de la voie.

Transformateurs, citernes, coffrets, édicules

Les transformateurs EDF, bennes à déchets, compacteurs, coffrets, édicules divers, ... à la charge de l'acquéreur seront si possible intégrés à l'intérieur des bâtiments ou protégés par des écrans végétaux ou autres.

Dans le cas contraire, ils seront autorisés à être intégrés dans des murets en limite de propriété.

Tout projet de construction de transformateurs, citernes, coffrets ou édicules devra figurer dans le dossier de demande de permis de construire ou de déclaration de travaux.

Enseignes, signalétiques et publicités

Les enseignes comportant des bleus sont à limiter en surfaces éclairées, les enseignes devront exclusivement se rapporter à l'activité exercée sur le lot intéressé. Sont autorisées les enseignes s'intégrant harmonieusement aux façades des bâtiments sans débordement en dehors du volume du bâtiment.

Elles pourront être réalisées sous forme de lettres peintes ou de lettres découpées sur un bandeau.

La hauteur maximale de l'enseigne (lettres et sigles) est fixée à 1/7 de la hauteur de la façade du bâtiment (soit 0,70 pour un bâtiment de 5 m). La surface totale réservée aux enseignes et logos ne peut excéder 1/6 de la surface du bâtiment.

- Sur les façades et les murets d'entrée des lots, seules seront autorisées les enseignes réalisées par des logos ou lettres découpées en volume ou peintes.
- Une seule enseigne constituée d'un totem et implantée indépendamment de la façade est autorisée.

L'enseigne reprendra les caractéristiques du bâtiment en termes de matériau et de couleur de fond (en contraste ou non).

Le totem implanté verticalement devra respecter une proportion :

- Hauteur = 2 x largeur avec une hauteur maximum de 3 m.

Les enseignes des entreprises doivent être décrites et illustrées en façades et perspectives dans le dossier de demande de permis de construire : taille, positionnement, couleurs.

Une enseigne doit par conséquent et avant tout tenir compte du bâtiment qui la supporte et de sa perception dans l'environnement. En dehors de l'enseigne de l'entreprise, les dispositifs publicitaires sont interdits.

Sont interdits sur la zone toute autre forme de publicité en particulier :

- Les enseignes dépassant au-dessus du niveau de l'égout des toitures
- Les panneaux publicitaires

D'une manière générale, pour favoriser cette bonne intégration, il est imposé de :

- positionner l'enseigne dans la silhouette bâtie. Il est donc pros crit l'installation en toiture et tout débordement hors façades (sauf enseignes drapeaux posées perpendiculairement à la façade dans la limite d'une largeur totale y compris potence d'1,2m et de 0,8 m de hauteur) ;
- placer de préférence lettrages et logos à même la façade, c'est-à-dire sans fond ; et dans le cas d'enseignes sur panneaux choisir pour ces derniers la même teinte ou couleur que le revêtement de façade ;
- Dimensionner l'enseigne de manière harmonieuse dans le projet des façades bâties.
- Les enseignes lumineuses extérieures doivent respecter la législation sur l'extinction nocturne (par ex : <https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F24396>)

Éclairage du lot

Chaque acquéreur de lot devra dans leur projet architectural porter une attention particulière sur :

- Pour limiter la pollution lumineuse, privilégier les éclairages (candélabres) bas à LED
- Privilégier l'éclairage des zones piétonnes en éclairage intelligent, plutôt qu'un éclairage routier conséquent
- Les éclairages extérieurs des bâtiments auront un taux de U-LOR nécessairement < ou =0
- Les zones humides conservées doivent être préservée de l'éclairage nocturne.

ARTICLE 12 — QUALITES URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

(Cf. annexe 6)

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains. Les façades secondaires et les murs pignons seront traités avec le même soin et dans les mêmes matériaux que les façades principales.

Dans le cas, de plusieurs constructions sur une même unité foncière, ces dernières devront présenter une homogénéité d'ensemble et de volumes.

Certaines constructions préfabriquées pourront être interdites si elles présentent un caractère précaire ou inesthétique.

Les bâtiments annexes séparés des constructions principales devront avoir le même aspect et les mêmes teintes de couverture et de murs que la construction principale.

Orientation et conception des bâtiments

L'orientation des façades ainsi que les ouvertures, la ventilation et l'isolation devront être particulièrement étudiées et travaillées afin d'assurer la meilleure performance énergétique possible du bâtiment.

Les équipements techniques favorisant les économies d'énergie (panneaux solaires...) sont autorisés et encouragés à condition que leur positionnement génère le moins de gêne visuelle possible depuis les voies de desserte externes et internes et qu'ils soient intégrés dès la conception du bâtiment.

Composition

En cas de constructions multiples ou par tranches sur la parcelle, l'unité architecturale devra être recherchée tant sur le plan des volumes, des matériaux que des couleurs. Lorsque les constructions se composent de plusieurs volumes, ces dernières devront être contiguës. Les bâtiments annexes seront traités avec le même vocabulaire que le bâtiment principal.

Volumétrie

Les constructions seront composées de volumes simples et hiérarchisés (habitation principale, annexes...) en harmonie avec le paysage.

Les Façades

Dans un souci d'unité architecturale, toutes les façades, y compris les pignons et celles des annexes, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales. D'une manière générale, les éléments de façade feront l'objet d'un traitement soigné et d'un calepinage particulier.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sur les façades s'ils s'intègrent à la construction.

Les Toitures

Les toitures en pente et toitures plates sont autorisées. Les toitures en pente autorisées devront comprendre des débords de 30cm afin de protéger et mettre en retrait la façade, excepté pour les propositions architecturales contemporaines.

Les matériaux nus et brillants sont interdits à l'exception de ceux constituant les panneaux photovoltaïques. Les panneaux solaires ou photovoltaïques, et les dispositifs techniques ou tout autres procédés de production d'énergies renouvelables sont autorisés sur les toitures s'ils s'intègrent à la construction.

Les toitures végétalisées sont fortement recommandées pour leur efficacité bioclimatique, thermique et acoustique, pour leur capacité à stocker et réguler les eaux pluviales. Elles favorisent la préservation et la reconquête de la biodiversité tout en participant à un cadre de vie de qualité.

En toiture, les garde-corps et échelles de sécurité, si nécessaires, doivent figurés à la demande de permis de construire. Sauf impossibilité avérée, les garde-corps de sécurité doivent disparaître au profit d'un acrotère suffisamment haut pour faire office de garde-corps. Pour minimiser cette hauteur d'acrotère, une main courante située à environ 20 cm au-dessus est autorisée.

Les dispositifs de stockage destinés à la récupération des eaux de toitures de bâtiments (cuves, citernes ...) doivent être si possible intégrés à l'intérieur des bâtiments ou enterrés. Les eaux ainsi récupérées peuvent être utilisées pour l'entretien des espaces verts, l'arrosage, le nettoyage ou pour tout autre usage autorisé par la législation.

Les Matériaux

Il est recommandé de privilégier les matériaux de qualité et présentant des critères de durabilité. Il n'est pas fixé de gamme de matériaux (bétons, bardages métalliques, bois...) mais l'origine des matériaux produits localement est fortement préconisée afin de favoriser l'économie locale autour des filières "vertes", et/ou des matériaux biosourcés afin de réduire les impacts sur l'environnement. Les parements plastiques seront proscrits.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents (briques creuses, parpaings, ...) à moins que leur appareillage ne fasse l'objet d'un calepinage étudié.

Les matériaux nus et brillants sont interdits à l'exception de ceux constituant les panneaux photovoltaïques.

Les couleurs

Les couleurs

Afin d’éviter une trop grande disparité des constructions, le recours à une dominante franche de couleurs « gris-chaud » (du type gris-brun ou gris-beige) pour les constructions est imposé.

Les matériaux naturels tels que le bois et la terre cuite peuvent être laissés bruts et d’aspect plus clair.

En dehors du bardage bois, la palette des couleurs des bardages, menuiseries extérieures, peintures et des autres revêtements extérieurs ne pourra excéder deux teintes, en sus des couleurs de l’enseigne ou du logo de l’entreprise en façade. Le camaïeu d’une même teinte est toutefois autorisé.

La couleur vive ou blanche ne sera réservée qu’à la signalétique d’entreprise.

ARTICLE 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des espaces de pleine terre sont en priorité à conserver en fonds de parcelles, en lisière avec les zones agricoles et forestières. Ils sont en compléments des noues paysagères ou fossés d’infiltration des EP.

Ces espaces de pleine terre rentrent dans le cadre des 20% minimum d’espaces perméables et de remplir l’objectif d’au moins 1 arbre pour 200 m² d’espace libre minimum.

Ils contribuent d’une part au maintien de la qualité environnementale du site en préservant des zones humides et des espaces plantés et d’autre part à la mise en œuvre de corridors écologiques favorables à la biodiversité.

Le projet paysager a été élaboré afin de s’inscrire dans la palette végétale choisie pour leur rusticité, leur facilité d’entretien. Le choix des végétaux proposés est adapté aux variations du climat local, à l’économie en eau, à la fragilité des sols. Elle permet d’assurer la préservation et le renouvellement de la richesse paysagère et environnementale du site favorables aux oiseaux et mellifères.

La réussite des plantations réside dans le choix des arbustes qui la composent, mais aussi dans sa gestion. Une vigilance et une attention particulière sera apportée pendant les 3 premières années après les plantations.

Techniques de plantations :

Les espèces rustiques sont adaptées aux sols. Leur facilité de reprise et leur exigence limitée en eau est aussi un critère de durabilité. Les végétaux sont des plantes jeunes, faciles d’adaptation et de pousse rapide, afin de créer des effets à court terme.

L’aménagement doit viser l’autonomie des plantes à court terme. La mise en œuvre technique des plantations participe aux préoccupations environnementales :

- les amendements et engrais recommandés sont d’origine organique et non chimique.
- les techniques de plantations de jeunes plants pour les haies sur paillis (copeaux de bois…) permettent de favoriser la reprise des plantes en économisant l’eau, en réduisant la concurrence avec les « mauvaises herbes ».

Les espaces enherbés doivent des prairies rustiques, peu fragiles au piétinement.

Conditions indispensables de plantation :

Afin de garantir une bonne reprise du végétal, les pieds d’arbres doivent être perméables sur une surface 2 à 3m2. Le sol nu de tout revêtement sera imposé dans les parkings.

Les eaux pluviales seront dirigées le plus possible vers les plantations et les gazons ou prairies. Les arbres doivent être protégés dans les zones de parkings par un entourage adéquat : bipode ou quadripode dans les parkings.

Espaces privatifs :

Les arbres isolés ou en bosquets – (Cf. annexe 7)

Les érables ; Acer sp

Erable sycomore,

Erable plane, Acer platanoïdes

Erable pseudo platanus, Acer sycomore

Erable champêtre, Acer campestre

Les charmes : Carpinus sp

Les frênes ; Fraxinus sp

Les Muriers ; Morus Sp

Conditions indispensables de plantation :

- Afin de garantir une bonne reprise du végétal, les pieds d’arbres doivent être perméables sur une surface 2 à 3m2. Le sol nu de tout revêtement sera imposé dans les parkings.
- Les eaux pluviales seront dirigées le plus possible vers les plantations dans les parkings.
- Les arbres doivent être protégés dans les zones de parkings par un entourage adéquat : bipode ou quadripode dans les parkings.

Les haies champêtres arborées – (Cf. annexe 8)

Cette haie champêtre compose la ceinture boisée de la zone d’activités. Elle constitue un écrin de biodiversité et propose des continuités écologiques entre la zone agricole et boisée et les lots.

Sa réussite réside dans le choix des arbustes qui la composent, et sa gestion pendant les 3 premières années. La plantation d’espèces locales, rustiques et variées dans la haie est à priorisé.

Les essences préconisées sont des espèces végétales adaptées aux sols sablo-argileux du site.

Les arbres

Erable champêtre, Acer campestre

Bouleau verruqueux, Betula verrucosa

Charme commun, Carpinus betulus

Chataîgnier commun, Castanea sativa

Pin maritime, Pinus pinaster

Les Chênes ; Quercus sp

Chêne chevelu, Quercus cerris,

Chêne pédonculé, Quercus robur

Chêne liège , Quercis suber

Les Tilleuls ; Tilia sp

Tilleul des bois, Tilia cordata

Tilleul platyphillos, Tilleul à grandes feuilles

Merisier des oiseaux, Prunus avium

Chêne chevelu, Quercus cerris

Chêne pédonculé, Quercus robur

Saule marsault, Salix caprea

Ormes, Ulmus sp.

Les arbustes

Arbutus unedo	Arbousier
Cornus sp	Cornouillers
Corylus avellana	Noisetier commun
Crataegus monogyna	Aubépine
Cytisus scoparius	Genet à balai
Ligustrum vulgare	Troène des bois

Prunus spinosa	Prunellier
Rhamnus alaternus	Neprun alaterne
Rosa canina	Eglantier
Sambucus nigra	Sureau noir
Ulex europeus	Ajonc d'Europe

Conditions indispensables de plantation :

La haie champêtre sera composée :

- - à 50% d'arbustes persistants, et 50% d'arbustes caduques.
- - aura au moins 1u d'arbre tous les 5ml.

Plantation de la haie champêtre de 2m de largeur minimum sur 2 rangs sur paillage organique ou biodégradable

Les haies arbustives semi-persistantes en limite des lots – (Cf. annexe 9) :

La haie fleurie permet de limiter une propriété et d'apporter un peu d'intimité au fil des saisons, et ce, tout au long de l'année. Sa réussite réside dans le choix des arbustes qui la composent, et sa gestion pendant les 3 premières années. La plantation d'espèces locales, rustiques et variées dans la haie est à priorisé. Les essences préconisées sont des espèces végétales adaptées aux sols sablo-argileux du site.

Les arbustes :

Arbutus unedo, Arbousier
Cornus sp, Cornouillers
Corylus avellana, Noisetier commun
Crataegus monogyna, Aubépine
Cytisus scoparius, Genet à balai
Eleagnus x ebbeingei, Eleagnus
Euonymus europeus, Fusain d'europe
Ilex aquifolium, Houx

Ligustrum sinensis, Troène
Rhamnus alaternus, Neprun alaterne
Rosa canina, Eglantier
Rosa rugosa, Rosa rugueux
Sambucus nigra, Sureau noir
Syringa vulgaris, Lilas
Viburnum opulus, Viorne obier
Viburnum tinus, Laurier tin

Conditions indispensables de plantation :

- La haie arbustive sera composée à 50% d'arbustes persistants, et 50% d'arbustes caduques.
- Plantation de la haie arbustive de 1 à 1,50m de largeur sur 1 rang minimum sur paillage organique ou biodégradable

ARTICLE 14 — SURFACE DE PLANCHER

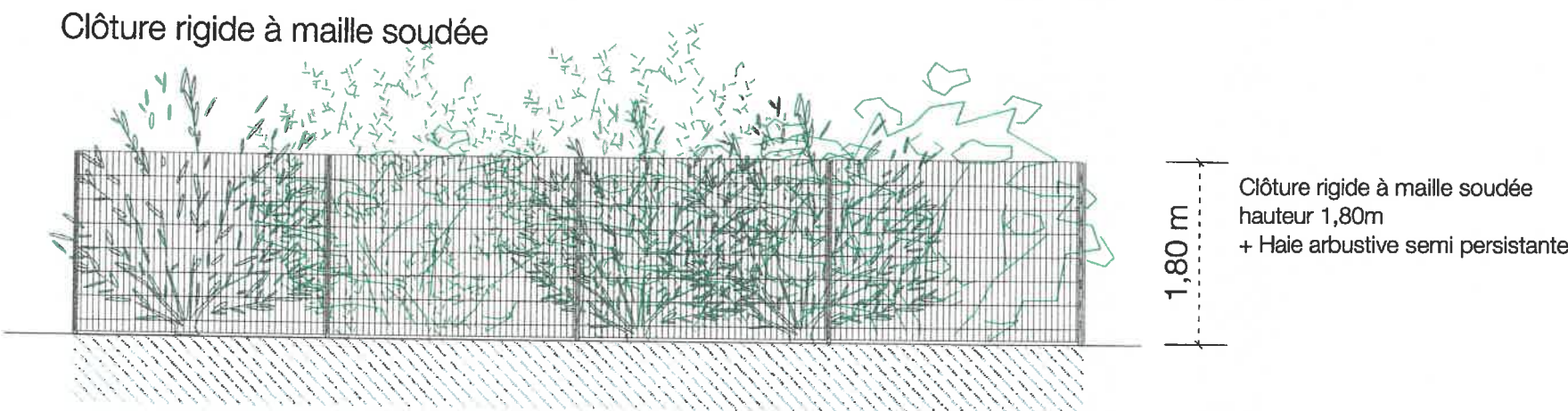
La superficie totale de l'opération est de 75872 m², la surface de plancher allouée à cette opération est de 36 000m². Les surfaces de plancher seront distribuées au fur et à mesure des ventes par l'aménageur.

2.6 - Les clôtures en limite de l'espace public

Annexe 1

Les clôtures sur les voies et emprises publiques

Clôtures sur voies et emprises publiques

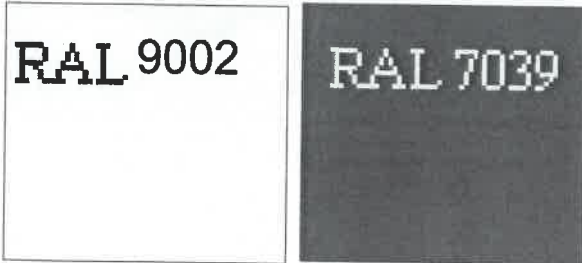


Les clôtures à maille soudées seront d'une hauteur maximale de 1,80m.

Elles seront de deux types :
> soit de type muret maçonné avec enduit lisse RAL BLANC GRIS 9002 sur toutes faces d'une hauteur 0,80m maximum réhaussé d'une clôture à panneaux rigides à maille soudées RAL GRIS 7039
Les murs bahuts en escalier sont interdits.

> soit de type clôture à panneaux rigides à maille soudées RAL GRIS 7039

Les deux types de clôtures seront accompagnées de « clôtures naturelles » : haies arbustives semi-persistantes plantées à l'intérieur des lots (voir palette végétale ci après).



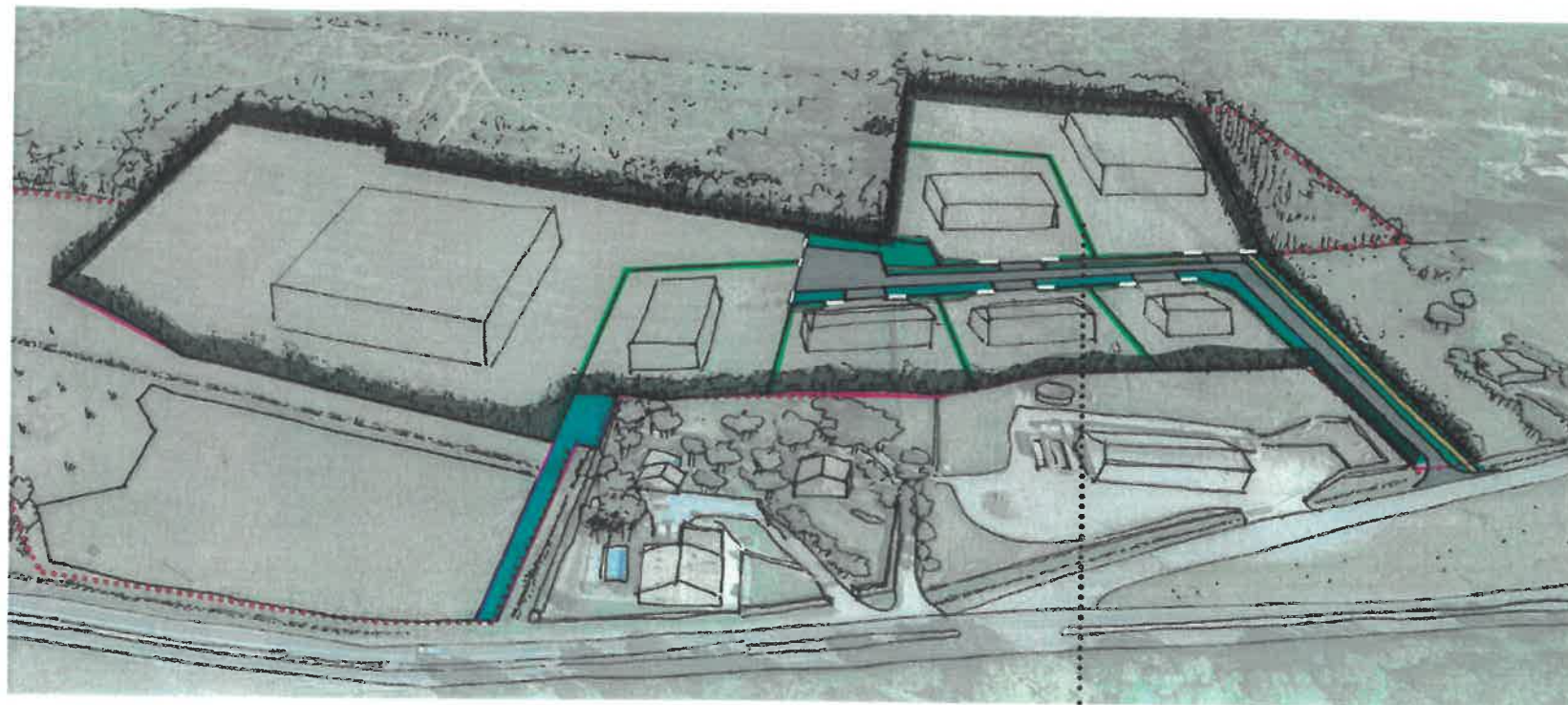
Clôture à maille soudée



à l'arrière des haies arbustives fleuries mélangées



Clôture Type clôture à grillage mouton galvanisée maille 100x150mm sur fer en T, avec en phase chantier (en fond de lot) la pose d'un filet à maille très fine

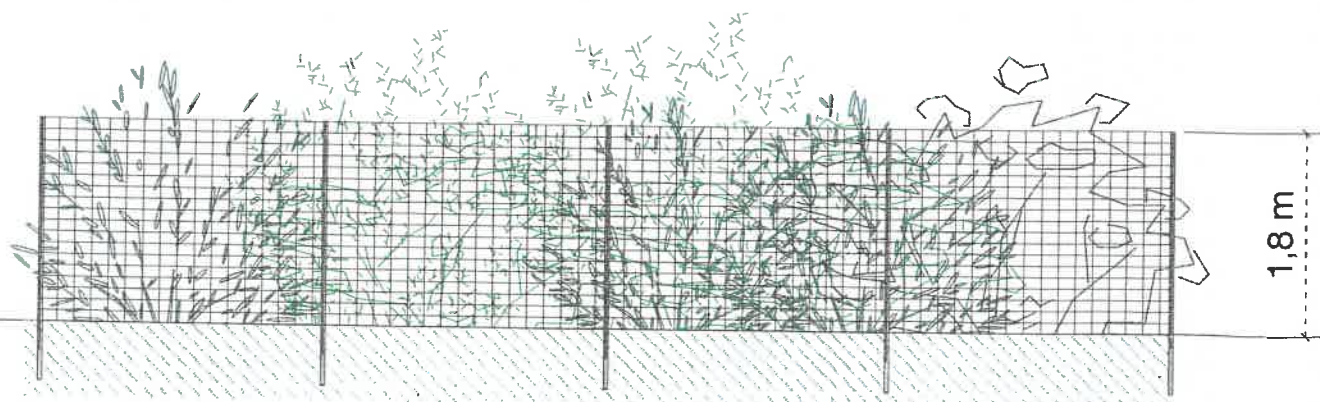


Clôtures des îlots accompagnées de haies arbustives séparatives

Les clôtures séparatives

Clôtures séparatives et en fond de Lot

Grillage à maille mouton



Clôture galvanisée à grillage à maille mouton 10x15cm sur fers en T, hauteur 1,80m + Haie arbustive semi persistante ou Haie Champêtre Arborée

Elles seront d'une **hauteur maximale de 1,8m.**

Elles seront de Type clôture à grillage mouton galvanisée maille 100x150mm sur fer en T.

Les clôtures grillagées seront accompagnées de « clôtures naturelles », maillage et réseau écologique du quartier : haies arbustives semi-persistantes ou haies champêtres arborées (voir palette végétale ci après).

Espaces privatifs : Les voiries et le stationnement

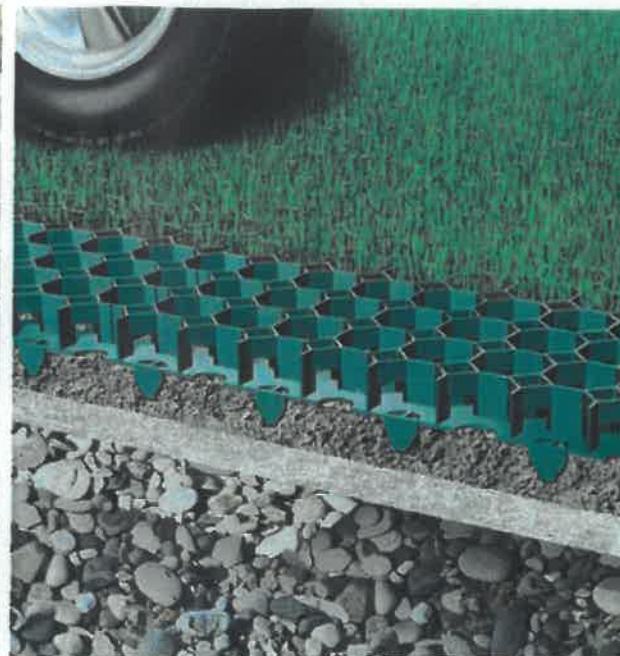
Annexe 3



> Mélange terre pierres



> Dalles béton gazon ou grilles béton gazons



> Dalles alvéolaires recyclées engazonnées

Voirie

Le Traitement perméable des voiries, des dessertes, et des aires de stationnement doit être privilégié aux bitumes et enrobés (mélange terre pierre, dalles bétons gazons, dallages, pavés...).

Aires de stationnement automobiles et vélos

Les aires de stationnement automobiles seront réalisées en bordure de la limite séparative la plus proche de l'entrée du lot et/ou sur l'arrière de la construction de manière à limiter leur impact visuel. Sur les aires de stationnement, les revêtements de surface favoriseront la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales préservant les fonctions écologiques des sols.

Les aires de stationnement sera atténuée par leur traitement paysager. Des plantations d'arbres et arbustes chercheront notamment à les dissimuler depuis les rues.

Au moins, 1u arbre de haute tige ou bosquets d'arbre seront plantés pour 4 places de stationnement automobile.

Le calcul des places de stationnement sera fait par rapport à la destination principale de la construction, exigée au PLUI. Elles seront de dimensions standard de 5m x 2,50m.

Les stationnement vélos sont indispensables pour l'Artisanat et Commerce Détail :

- 1 place par tranche de 10% de l'effectif accueilli (personel, public...). Ils doivent être si possible intégrés à l'intérieur des bâtiments ou disposés en continuité des aires de stationnements automobiles.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques, et les dispositifs techniques ou tout autre procédés de production d'énergies renouvelables sont autorisés pour couvrir et abriter les aires de stationnement s'ils s'intègrent à l'aménagement paysager de la parcelle.

Aires de dépôt et stockage

Les aires de dépôt et de stockage extérieures devront être occultées à la vue depuis toutes les voies et les emprises publiques.

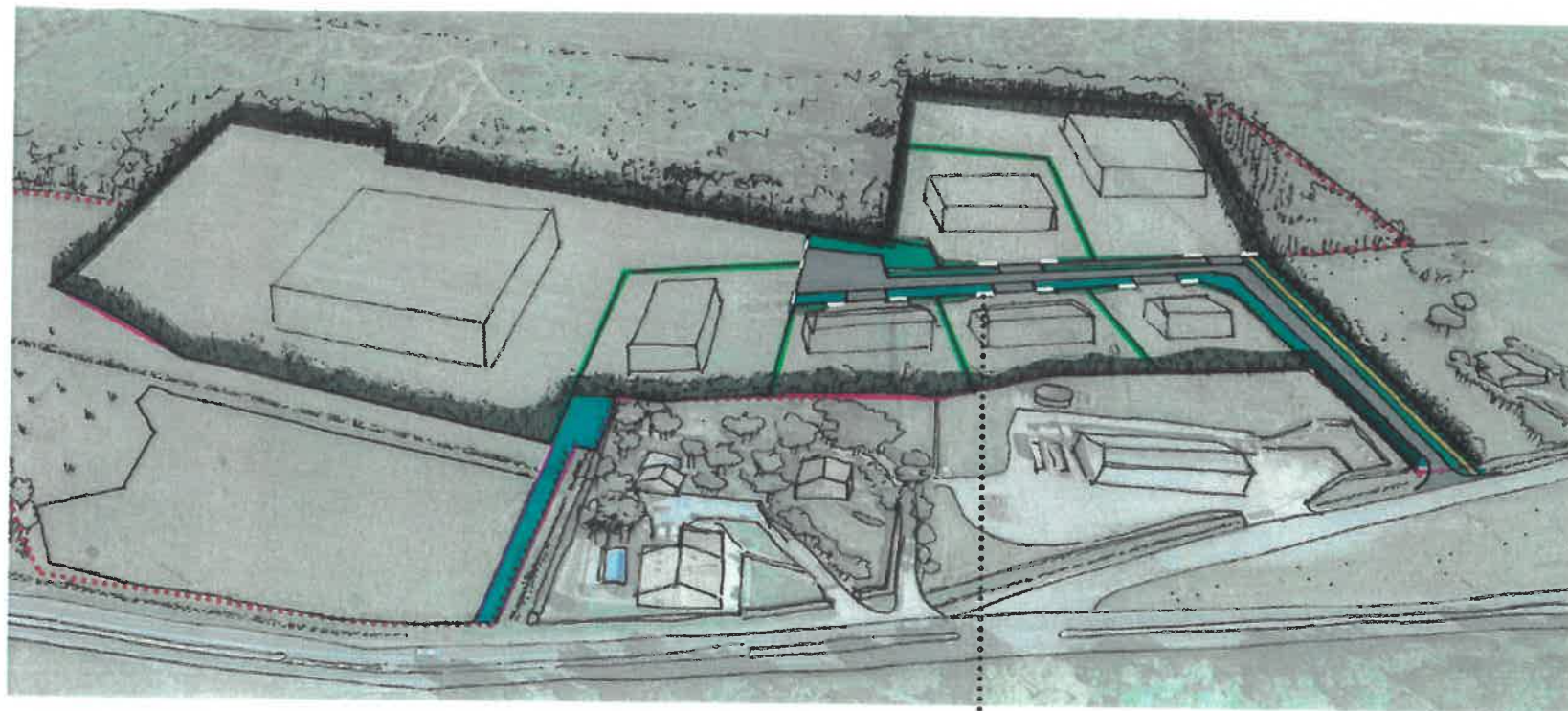
Elles seront pour cela disposées et aménagées de façon à être intégrées à la volumétrie du bâtiment principal et à son aspect général par des éléments bâtis (muret, mur à claire-voie, brise-vue, ...) pouvant être accompagnés d'éléments paysagers (haie libre sans conifère).



> Places stationnements abrités par les panneaux solaires ou photovoltaïques

2.5 - Les entrées des lots

Annexe 4



les entrées des lots
soulignés par des murets

Les Entrées de lot

Les entrées des lots seront marquées par des murets de 1,8m de haut, intégrant les coffrets techniques et la boîte aux lettres, le numéro de la rue, éventuellement le logo de l'entreprise.
Les murets seront maçonnés avec enduits lisses et peints RAL BLANC GRIS 9002 sur toutes faces et avec couverture en aluminium RAL GRIS 7039.
Pour une meilleure intégration, les portes des coffrets et boîtes aux lettres seront peintes de cette même couleur que l'enduit du muret.
En cas d'accès multiples sur la parcelle, les ouvrages d'entrée seront similaires en forme, en qualité et en matériaux. Le portail d'entrée des véhicules sera peint en gris RAL GRIS 7039.

En fonction de la subdivision de la zone d'activités, trois typologies d'entrées sont possibles :

- des entrées simples à 5,50m
- des entrées doubles à 2x5,50m
- des entrées simples à grande largeur de 11m.

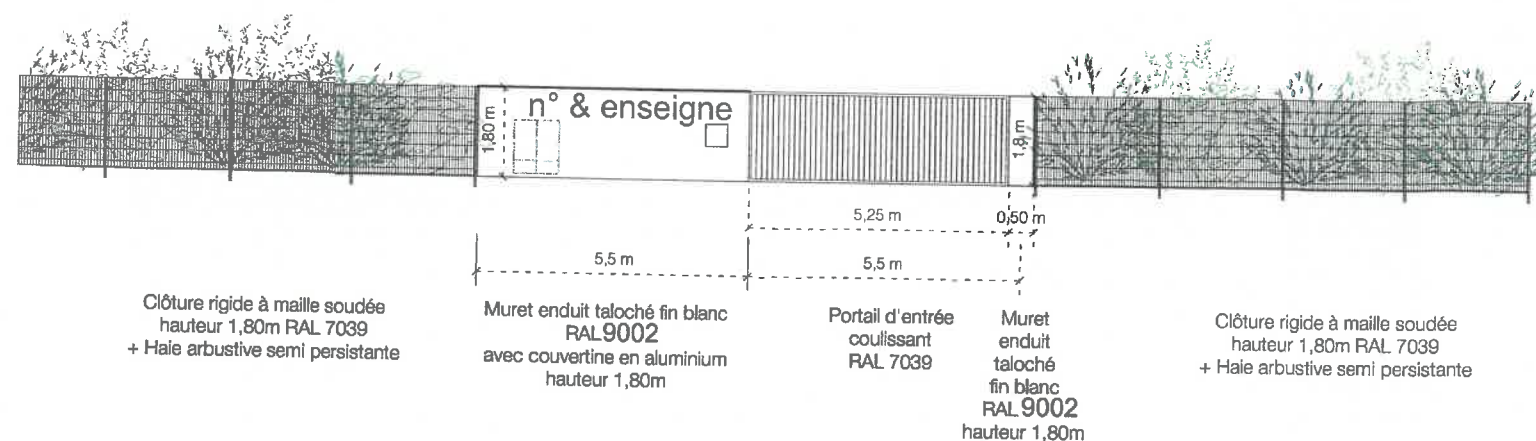


>murets enduits pour intégrer les coffrets et les boîtes
aux lettres

Les entrées simples, les entrées doubles Les entrées simples à grande largeur

Annexe 5

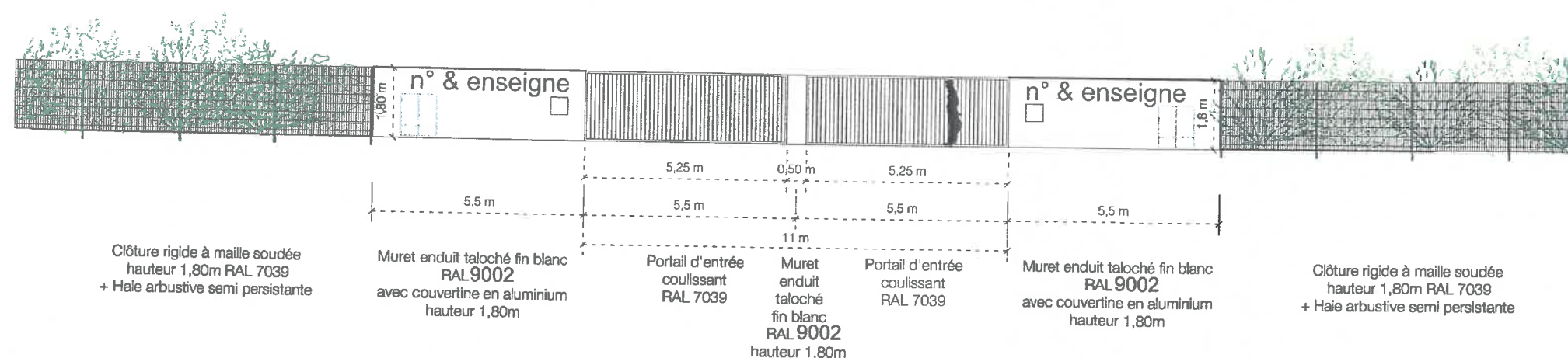
Entrée simple à 5,50m



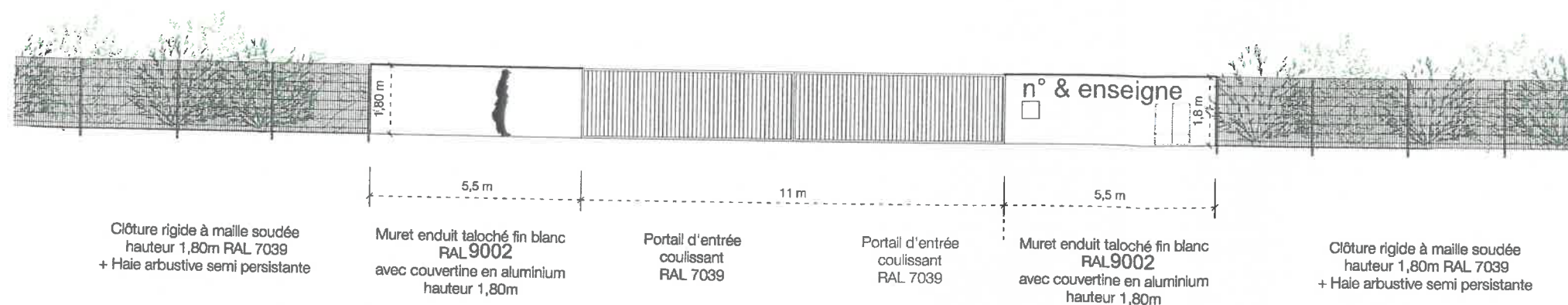
RAL 9002

RAL 7039

Entrée double à 2 x 5,50m



Entrée simple à largeur 11m



2.7- Les principes d'aménagement des lots

Annexe 6

Emprise au sol des espaces perméables de la parcelle :

- minimum 20% de la surface totale du terrain
- plantation d'au moins 1 arbre pour 200m² d'espace libre minimum, avec pieds d'arbres perméables sur une surface 2 à 3m², avec sol nu de tout revêtement imposé dans les parkings, et avec protection par un tuteurage adéquat : bipode ou quadripode dans les parkings.

Occupation des sols préconisés :

Stockage des matériaux/dépôts de déchets ou livraisons à l'arrière des bâtiments ou alors aménager d'une haie d'hauteur 2m pour en diminuer l'impact visuel.

Aires d'exposition :

En retrait des espaces verts de façade.

Transformateurs, coffrets, édicules :

Transformateurs EDF, bennes à déchets, compacteurs, coffrets, édicules divers à l'intérieur des bâtiments ou protégés par des écrans végétaux ou autorisés à être intégrés dans des murets en limite de propriété.

Entrées des lots simples, doubles et grandes largeurs :

Réalisation d'un muret de 1,8m de haut intégrant les coffrets techniques et boîte aux lettres, le numéro de la rue, éventuellement le logo de l'entreprise.

- avec enduits lisses et peints RAL BLANC 9002 sur toutes faces et avec couverture en aluminium RAL GRIS 7039.

- avec portes des coffrets et boîtes aux lettres peintes de cette même couleur que l'enduit du muret.

- avec portail d'entrée des véhicules peint en gris RAL GRIS 7039.

Clôtures sur les voies et emprises publiques : hauteur maximale de 1,80m, de deux types :

> soit de type muret maçonné avec enduit lisse RAL BLANC 9002 sur toutes faces d'une hauteur 0,80m maximum réhaussé d'une clôture à panneaux rigides à maille soudées RAL GRIS 7039. Les murs bahuts en escalier sont interdits.

> soit de type clôture à panneaux rigides à maille soudées RAL GRIS 7039. Les clôtures seront accompagnées de « clôtures naturelles » : haie arbustive semi-persistantes (voir palette végétale ci après).

La haie arbustive semi persistante est le réseau écologique de la ZA constituée à 50% d'arbustes persistants, et 50% d'arbustes caduques, bande plantée de 1 à 1,50m de largeur sur 1 rang minimum sur paillage organique ou biodégradable

Composition : unité architecturale sur le plan des volumes, des matériaux du bâtiment principal et bâtiments annexes

Volumétrie : Référence au modèle des bâtiments agricoles du bâti rural ancien, des volumes simples, en longueur et assez étroit, conforme au PLUI.

Hauteur des constructions ne peut excéder 15mètres mesurés au faîtage à partir du niveau du terrain naturel du lot, conforme au PLUI.

Gestion des Eaux pluviales In Situ:

Eaux pluviales du site stockées, étalées et infiltrées sur la parcelle par l'intermédiaire de noues, de fossés, de bassins d'orages... disposés en fond de parcelle participant ainsi à la ceinture boisée et au réseau écologique de la Z.A.

La haie champêtre arborée, ceinture boisée de la zone d'activités, écrin de biodiversité et vecteur des continuités écologiques, composée :

- à 50% d'arbustes persistants, et 50% d'arbustes caduques
 - d'au moins 1u d'arbre tous les 5m.
- Réalisée sur 2m de largeur minimum sur 2 rangs sur paillage organique ou biodégradable.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

recul de 5m par rapport à la limite privative pour minimiser les vis-à-vis et de créer des continuités écologiques entre les parcelles : un réseau écologique du quartier.

Clôtures séparatives & fond de Lots : hauteur maximale de 1,8m.

Type clôture à grillage mouton galvanisée maille 100x150mm sur fer en T.

Accompagnées de « clôtures naturelles » : haie arbustive semi-persistantes ou haie champêtre arborée (voir palette végétale ci après).

Traitement perméables des voiries, des dessertes, et des aires de stationnement doit être privilégiés au bitumes et enrobés (mélange terre pierre, dalles bétons gazons, dallages, pavés...).

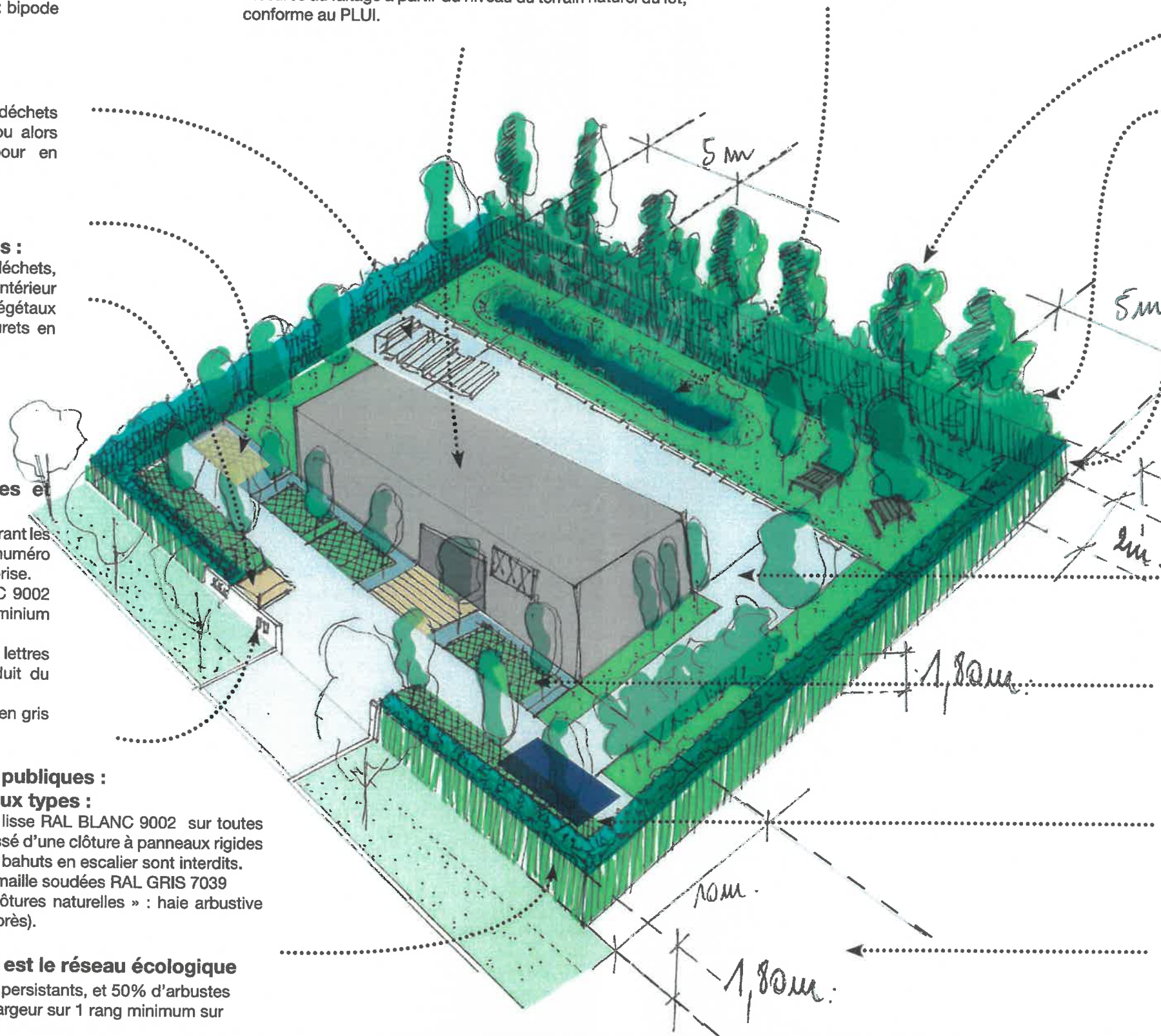
Aires de stationnement automobiles et vélos:

Revêtements de surface perméables pour une infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation préservant les fonctions écologiques des sols. Plantations d'arbres minimum : 1u arbre de haute tige ou en bosquets d'arbres plantés pour 4 places de stationnement automobile. Dimensions standard de 5m x 2,50m.

Panneaux solaires ou photovoltaïques, et les dispositifs techniques ou tout autre procédés de production d'énergies renouvelables autorisés pour couvrir et abriter les aires de stationnement.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

recul à 10m minimum pour garantir un traitement paysager de la parcelle



Espaces privatifs : Les Arbres isolés ou en bosquets

Annexe 7



Frêne commun, *Fraxinus excelsior*

Les arbres isolés ou en bosquets

Les érables ; *Acer* sp
Erable sycomore,
Erable plane, *Acer platanoïdes*
Erable pseudo platanus, *Acer sycomore*
Erable champêtre, *Acer campestre*

Les charmes : *Carpinus* sp

Les frênes ; *Fraxinus* sp
Les Muriers; *Morus* Sp

Les Chênes ; *Quercus* sp
Chêne pédonculé, *Quercus robur*
Chêne liège, *Quercus suber*

Les Tilleuls ; *Tilia* sp
Tilleul des bois, *Tilia cordata*
Tilleul platyphyllos, Tilleul à grandes feuilles

Prescription des plantations :

Afin de garantir une bonne reprise du végétal, les pieds d'arbres doivent être perméables sur une surface 2 à 3m². Le sol nu de tout revêtement sera imposé dans les parkings.

Les eaux pluviales seront dirigées le plus possible vers les plantations dans les parkings.

Les arbres doivent être protégés dans les zones de parkings par un entourage adéquat : bipode ou quadripode dans les parkings.

Le choix des végétaux s'inspire de la palette des essences locales de notre Sud Gironde. Il est issu de pépinières locales, et de pépinières agréées, des collecteurs et producteurs «Végétal Local» et «Vraies messisicoles».



Tilleul des bois, *Tilia cordata*



Erable sycomore, *Acer pseudo platanus*

Espaces privatifs : Les haies champêtres arborées

Annexe 8



Pin maritime, Pinus pinaster



Merisier des oiseaux, Prunus avium



Erable champêtre, Acer campestre



Chataîgnier commun, Castanea sativa

Les arbres

Erable champêtre, Acer campestre
Bouleau verruqueux, Betula verrucosa
Charme commun, Carpinus betulus
Chataîgnier commun, Castanea sativa
Pin maritime, Pinus pinaster
Merisier des oiseaux, Prunus avium
Chêne pédonculé, Quercus robur
Saule marsault, Salix caprea

Les arbustes :

Arbutus unedo	Arbousier
Cornus sp	Cornouillers
Corylus avellana	Noisetier commun
Crataegus monogyna	Aubépine
Cytisus scoparius	Genet à balai
Ligustrum vulgare	Troène des bois
Prunus spinosa	Prunellier
Rhamnus alaternus	Neprun alaterne
Rosa canina	Eglantier
Sambucus nigra	Sureau noir
Ulex europaeus	Ajonc d'Europe

Prescription des plantations :

> La haie champêtre sera composée :
- à 50% d'arbustes persistants, et 50% d'arbustes caduques.
- aura au moins 1u d'arbre tous les 5ml.

> Plantation de la haie champêtre de 2m de largeur minimum sur 2 rangs sur paillage organique ou biodégradable

Le choix des végétaux s'inspire de la palette des essences locales de notre Sud Gironde. Il est issu de pépinières locales, et de pépinières agréées, des collecteurs et producteurs «Végétal Local» et «Vraies messisicoles».



L' Arbousier, Arbutus unedo



Rhamnus alaternus Neprun alaterne



Sureau noir, Sambucus nigra



Cornus sp, Cornouillers



Cornus sp, Cornouillers



Corylus avellana, Noisetier commun



Cytisus scoparius, Genet à balai



Euonymus europaeus, Fusain d'Europe



Ligustrum sinensis, Troène

Les haies arbustives semi-persistantes en limite des lots :

La haie fleurie permet de limiter une propriété et d'apporter un peu d'intimité au fil des saisons tout au long de l'année. La plantation d'espèces locales, rustiques et variées dans la haie est à prioriser.

Les essences préconisées sont des espèces végétales adaptées aux sols sablo-argileux du site.

Les arbustes :

Arbutus unedo, Arbousier
Cornus sp, Cornouillers
Corylus avellana, Noisetier commun
Crataegus monogyna, Aubépine
Cytisus scoparius, Genet à balai
Eleagnus x ebbeingei, Eleagnus
Euonymus europaeus, Fusain d'Europe
Ilex aquifolium, Houx
Ligustrum sinensis, Troène
Rhamnus alaternus, Neprun alaterne
Rosa canina, Eglantier
Sambucus nigra, Sureau noir
Syringa vulgaris, Lilas
Viburnum tinus, Laurier tin

Prescription des plantations :

> La haie arbustive sera composée à 50% d'arbustes persistants, et 50% d'arbustes caduques.

> Plantation de la haie arbustive de 1 à 1,50m de largeur sur 1 rang minimum sur paillage organique ou biodégradable

Le choix des végétaux s'inspire de la palette des essences locales de notre Sud Gironde. Il est issu de pépinières locales, et de pépinières agréées, des collecteurs et producteurs «Végétal Local» et «Vraies messisicoles».

Espaces privatifs : La gestion des eaux pluviales

Les bassins d'orage, les fossés et les noues paysagères

Annexe 10



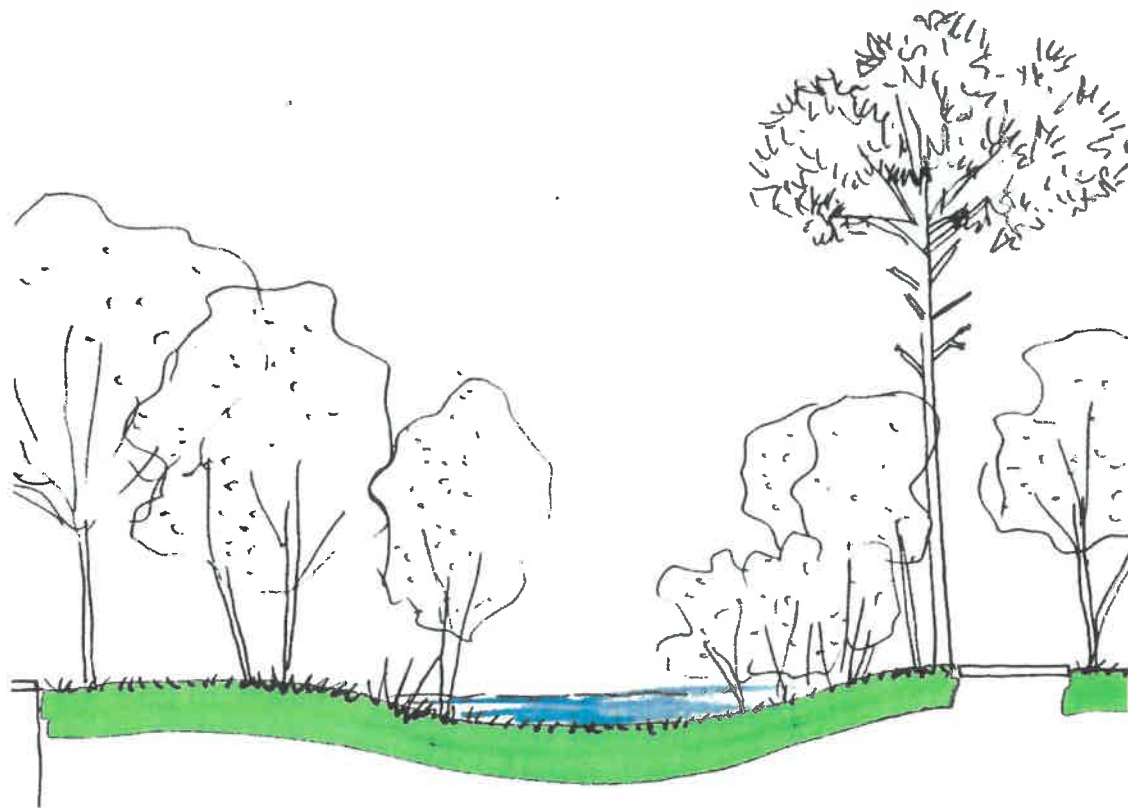
Les projets doivent tendre vers les équilibres de les surfaces perméables et imperméables pour permettre une bonne infiltration des eaux pluviales sur le site, vers les nappes phréatiques.

Les eaux pluviales du site seront infiltrées par le réseau propre à la zone par l'intermédiaire de noues, de fossés, et bassins d'orage...

Ils seront disposés en fond de parcelle pour participer aux continuités écologiques et à la biodiversité de la ceinture boisée de la Z.A.

Tout projet devra prévoir une gestion In Situ des Eaux pluviales. L'infiltration naturelle des eaux sera privilégiée, sauf en cas d'impossibilité technique (due à la nature des sols et la superficie du terrain).

En cas de rejet au réseau pluvial, des techniques de rétentions et/ou récupération devront être mis en oeuvre afin de tendre vers un rejet au réseau le plus bas possible. Les eaux non infiltrées seront rejetées dans les noues paysagères publiques de la ZA via les ouvrages de rétention et de traitement prévus dans le cadre de l'opération.



> Les bassins d'orage avec infiltration des eaux de pluies dans le sols

LE PROJET PROPREMENT DIT

(Cf. Plan de composition ci-dessous)

Cette opération vise à la création d'une Zone d'Activités Économiques à l'entrée de Bazas.

Affectation de la Surface Lotie

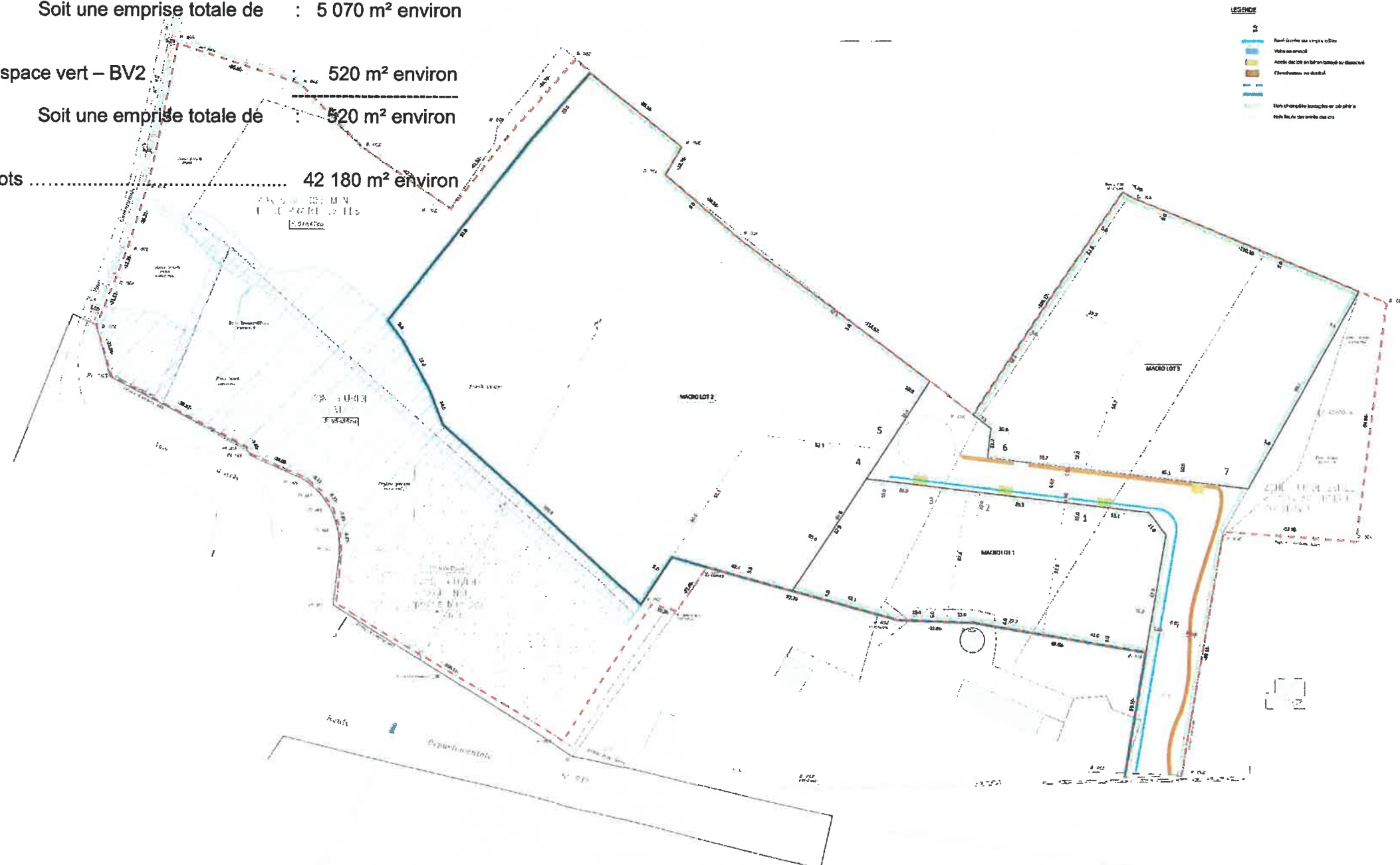
Cette futur zone d'activités économiques présente des espaces évités (ou zone humide, boisement...), qui n'entre donc pas dans le calcul de compensation ci-après car la déclivité du terrain fait que ces zones sont en dehors des deux bassins versants (sur les points bas).

Les espaces de l'assiette du présent lotissement, sur lequel va porter la note pluviale ci-après, conformément au plan de composition, se décomposent de la manière suivante (surfaces indicatives données avant bornage) :

<i>Espaces communs</i>	- Voie nouvelle & accès	: 2 130 m ² environ
	- Voie verte	: 300 m ² environ
	- Espace vert, noue – BV1	: 2 640 m ² environ
	Soit une emprise totale de	: 5 070 m ² environ

- Espace vert – BV2	: 520 m ² environ
Soit une emprise totale de	: 520 m ² environ

<i>Espace privatif</i>	- Lots	: 42 180 m ² environ
------------------------	--------	---------------------------------



NATURE, ORIGINE & VOLUME DES EAUX CONCERNÉES**Gestion des eaux usées (pour mémoire)**

Comme défini sur le plan Assainissement Eaux Usées (Pièce PA 8.1), les eaux usées issues des lots seront recueillies, via des regards de branchement posés sur le domaine public, dans un réseau gravitaire à réaliser sous la voie nouvelle de desserte propre au lotissement.

Les lots seront raccordés par l'intermédiaire de branchements individuels, conformément aux prescriptions du Cahier des Charges du service gestionnaire du réseau.

Gestion des eaux pluviales

La topographie du terrain scinde le projet en deux bassins versants distincts, avec deux rejets distincts :

- BV1 : comprenant les lots 1 à 3, 6, 7 (pour une contenance de 1,7875 ha) et un rejet vers le fossé communal existant le long de la RD 932^e (délaissé), à l'ouest de l'opération
- BV2 : comprenant les lots 4 & 5 (pour une contenance de 2,4305ha) et un rejet vers le fossé départemental de la RD 932, au nord-ouest de l'opération

ESPACES PRIVATIFS : Les eaux pluviales issues des lots seront traitées individuellement au sein de chaque lot. Les acquéreurs des lots devront prévoir dans leur projet la mise en place d'un système de rétention interne avec rejet vers une regard particulier avec ajutage de type Polytek. Cet ouvrage de régulation permettra le rejet du débit autorisé, à savoir 3l/s/ha par lot, et ce, vers le réseau à créer au sein de l'opération.

ESPACES COMMUNS : Les eaux pluviales issues de l'emprise voirie, accès et espaces verts seront recueillies gravitairement dans une noue paysagère le long de la voie à créer. Des grilles avaloir, posées au sein des noues, réguleront ces dernières vers le massif stockant sous chaussée (en mode surverse). Ces eaux seront acheminées vers le fossé existant via un ouvrage de régulation type CUB 2, qui sera posé en sortie de zone de stockage et bien en amont du rejet exutoire.

Bassin versant 1 :**Débit de fuite de l'espace privatif (lots 1 à 3, 6, 7)**

En reprenant les superficies énoncées à l'article ci-dessus : *Affectation de la surface lotie*

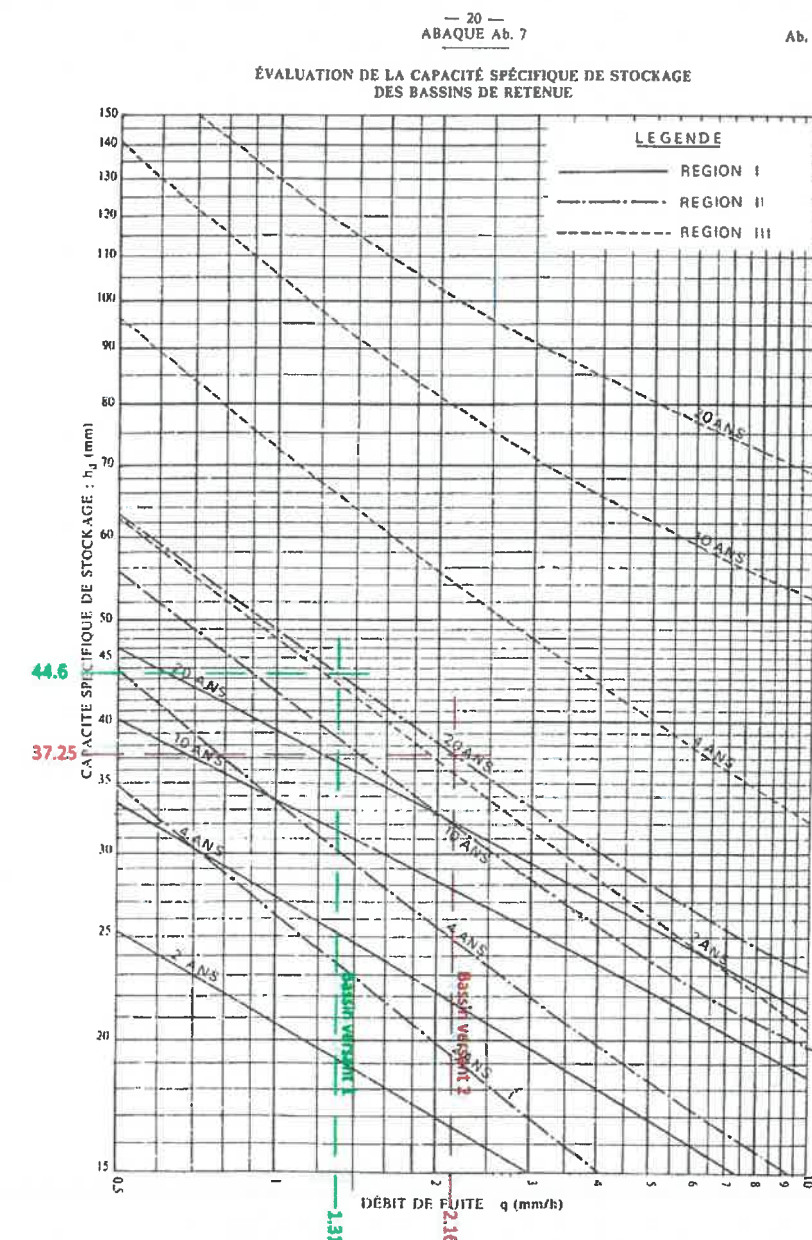
	Surface (Ha)	Coef. C	c x S
S	1,7875		
ZAE	1,7875	0,50	0,89375
Surf. Bassin Versant S	Surf. Active Sa a	Débit Spécifique 3 l/s/ha	Débit de fuite - Qf a $Qf = S \times 3 \text{ l/s/ha}$
1,7875	0,89375		0,002681 m3/s

Débit de fuite de l'espace commun (voirie, accès...)

En reprenant les superficies énoncées à l'article ci-dessus : *Affectation de la surface lotie*

	Surface (Ha)	Coef. C	c x S
S	0,5070		
Voirie & accès	0,2130	0,90	0,1917
Voie verte	0,0300	0,50	0,015
Espaces verts	0,2640	0,20	0,0528
Σ des (C x S) Sa			0,2595
Surf. Bassin Versant S	Surf. Active Sa b	Débit Spécifique 3 l/s/ha	Débit de fuite - Qf b $Qf = S \times 3 \text{ l/s/ha}$
0,5070	0,2595		0,001521 m3/s

Afin d'apporter une sécurité supplémentaire, le calcul sera fait pour une période de retour de 20 ans.



Débit de fuite de l'ensemble des lots

Somme des débits de fuite $Q_f a + Q_f b$	Hauteur Equivalente q $q=360 \times Q_f /$ $(S_a a + S_a b)$	Capacité Spécifique de Stockage h_a <i>(Abaque 7)</i>	Volume de stockage maxi V $10 \times h_a \times S_a b$
0,004202 m ³ /s	1,31 mm/h	44,6 mm	115,74 m ³

Nous avons un volume d'eau à stocker temporairement de 105 m³

Volume à stocker - V : 116 m³
Indice du matériau - i : 0,30
Volume de calcaire 40/70 – V_1 : 387 m³

Surface massif - S : 640 m²

Hauteur du massif stockant nécessaire ($H : V_1 / S$, soit 1020 / 3400) : 0,60 m
En fonction de la surface utile projetée du stockage sous chaussée

Le corps de chaussée en calcaire dioritique ayant une hauteur de : 0.65 > 0.60

Ouvrages projetés et surveillance des ouvrages

Le système de rétention par massif drainant, sous chaussée et sous bas-côtés, a pour principe directeur la reconstitution d'un système de réception et d'évacuation des eaux de pluie aussi proche que possible du processus naturel.

Les eaux sont retenues sur place, dans la structure de chaussée ou dans une structure calcaire créée sous bas-côtés, et évacuées lentement vers un exutoire.

Le débit à la sortie du système est très faible (3 l/ha/s) régulé par un ouvrage de régulation de type CUB2, le risque de perturber le milieu récepteur s'en trouve considérablement réduit.

Des dispositifs simples de décantation des boues, (Regards de visite et regards de branchement à décantation), de piégeage des déchets flottants (seau à boue) réduisent considérablement les risques de pollution des rejets dans le milieu naturel.

Les structures réservoirs comportent quatre éléments principaux (schéma) :

- Une couche de surface qui va capter et canaliser l'eau de pluie reçue ;
- Une couche de base poreuse où cette eau va être temporairement retenue ;
- Un système de diffusion et d'évacuation des eaux (avaloirs à grille, drain agricole perforé ...) ;
- Une interface constituée par un géotextile et une géomembrane assurant une séparation étanche entre la structure et le milieu naturel.

Dans le cas de ce projet, la surveillance des ouvrages ainsi que l'entretien nécessaire au bon fonctionnement du système seront assurées par l'Association Syndicale du lotissement.

Et cela jusqu'à ce que la voirie et le bassin fassent l'objet d'une rétrocession à la Commune (Domaine public), date à laquelle les Services Techniques Municipaux se substitueront à l'Association.

Calcul des volumes à stocker pour les lots du bassin versant 1

CALCUL POUR LE LOT 1 :

	Surface (Ha)	Coef. C	$c \times S$			
S - lot 1	0,2180					
S. imperméable (bâti)	0,1596	0,90	0,11772			
Stationnement, voirie	0,0532	0,50	0,0218			
Espace perméable	0,0532	0,20	0,00872			
Surf. Bassin Versant S	Surf. Active S_a	Débit Spécifique 3 l/s/ha	Débit de fuite - Q_f $Q_f = S \times 3 \text{ l/s/ha}$	Hauteur Equivalente q $q=360 \times Q_f /$ S_a	Capacité Spécifique de Stockage h_a <i>(Abaque 7)</i>	Volume de stockage maxi V $10 \times h_a \times S_a$
0,2180	0,14824		0,000654 m ³ /s	1,59 mm/h	41 mm	60,8 m ³

L'(es) acquéreur(s) du lot 1 devront prévoir dans son projet, la mise en place d'un système de rétention des eaux de pluies permettant le stockage temporaire de 61m³ avant le rejet vers le regard de branchement de régulation de type Polytek mis à leur disposition (Cf. annexe 6 & 10).

NOTE DE CALCUL DES EAUX PLUVIALES – Annexe 10

PA – ZAE LE PARC DE LADILS – BAZAS – Réf. 12491-2

CALCUL POUR LE LOT 2 :

	Surface (Ha)	Coef. C	c x S			
S - lot 2	0,2040					
S. imperméable (bâti)	0,1224	0,90	0,11016			
Stationnement, voirie	0,0408	0,50	0,0204			
Espace perméable	0,0408	0,20	0,00816			
Surf. Bassin Versant S	Surf. Active Sa	Débit Spécifique 3 l/s/ha	Débit de fuite - Qf Qf = Sx3 l/s/ha	Hauteur Equivalente q q=360xQf / Sa	Capacité Spécifique de Stockage ha (Abaque 7)	Volume de stockage maxi V 10 x ha x Sa
0,2040	0,13872		0,000612 m3/s	1,59 mm/h	41 mm	56,9 m3

L'(es) acquéreur(s) du lot 2 devra prévoir dans leur projet, la mise en place d'un système de rétention des eaux de pluies permettant le stockage temporaire de 57m3 avant le rejet vers le regard de branchement de régulation de type Polytek mis à leur disposition (Cf. annexe 6 & 10)

CALCUL POUR LE LOT 3 :

	Surface (Ha)	Coef. C	c x S			
S - lot 3	0,2685					
S. imperméable (bâti)	0,1611	0,90	0,14499			
Stationnement, voirie	0,0537	0,50	0,02685			
Espace perméable	0,0537	0,20	0,01074			
Surf. Bassin Versant S	Surf. Active Sa	Débit Spécifique 3 l/s/ha	Débit de fuite - Qf Qf = Sx3 l/s/ha	Hauteur Equivalente q q=360xQf / Sa	Capacité Spécifique de Stockage ha (Abaque 7)	Volume de stockage maxi V 10 x ha x Sa
0,2685	0,18258		0,0008055 m3/s	1,59 mm/h	41 mm	74,9 m3

L'(es) acquéreur(s) du lot 3 devra prévoir dans son projet, la mise en place d'un système de rétention des eaux de pluies permettant le stockage temporaire de 75m3 avant le rejet vers le regard de branchement de régulation de type Polytek mis à leur disposition (Cf. annexe 6 & 10)

CALCUL POUR LE LOT 6 :

	Surface (Ha)	Coef. C	c x S			
S - lot 6	0,2660					
S. imperméable (bâti)	0,1596	0,90	0,1575			
Stationnement, voirie	0,0532	0,50	0,02925			
Espace perméable	0,0532	0,20	0,0117			
Surf. Bassin Versant S	Surf. Active Sa	Débit Spécifique 3 l/s/ha	Débit de fuite - Qf Qf = Sx3 l/s/ha	Hauteur Equivalente q q=360xQf / Sa	Capacité Spécifique de Stockage ha (Abaque 7)	Volume de stockage maxi V 10 x ha x Sa
0,2660	0,18088		0,000798 m3/s	1,59 mm/h	41 mm	54,38 m3

L'(es) acquéreur(s) du lot 6 devra prévoir dans son projet, la mise en place d'un système de rétention des eaux de pluies permettant le stockage temporaire de 55m3 avant le rejet vers le regard de branchement de régulation de type Polytek mis à leur disposition (Cf. annexe 6 & 10)

NOTE DE CALCUL DES EAUX PLUVIALES – Annexe 10

PA – ZAE LE PARC DE LADILS – BAZAS – Réf. 12491-2

CALCUL POUR LE LOT 7 :

	Surface (Ha)	Coef. C	c x S			
S - lot 7	0,8310					
S. imperméable (bâti)	0,4986	0,90	0,44874			
Stationnement, voirie	0,1662	0,50	0,0831			
Espace perméable	0,1662	0,20	0,03324			
Surf. Bassin Versant S	Surf. Active Sa	Débit Spécifique 3 l/s/ha	Débit de fuite - Qf Qf = Sx3 l/s/ha	Hauteur Equivalente q q=360xQf / Sa	Capacité Spécifique de Stockage ha (Abaque 7)	Volume de stockage maxi V 10 x ha x Sa
0,8310	0,56508		0,002493 m3/s	1,59 mm/h	41 mm	231,7 m3

L'(es) acquéreur(s) du lot 7 devra prévoir dans leur projet, la mise en place d'un système de rétention des eaux de pluies permettant le stockage temporaire de 235m3 avant le rejet vers le regard de branchement de régulation de type Polytek mis à leur disposition.

Bassin versant 2 :

Le bassin versant 2 est constitué uniquement des lots 4 & 5 (espace privatif)

En reprenant les superficies énoncées à l'article ci-dessus : *Affectation de la surface lotie*, ci-après le calcul du volume à stocker par lot. Ce volume calculé est le maximal généré par le lot avec 60% de superficie imperméable (SP max), 20% de stationnement et 20% d'espace libre.

CALCUL POUR LE LOT 4 :

	Surface (Ha)	Coef. C	c x S			
S - lot 4	0,2920					
S. imperméable (bâti)	0,1750	0,90	0,1575			
Stationnement, voirie	0,0585	0,50	0,02925			
Espace perméable	0,0585	0,20	0,0117			
Surf. Bassin Versant S	Surf. Active Sa	Débit Spécifique 3 l/s/ha	Débit de fuite - Qf Qf = Sx3 l/s/ha	Hauteur Equivalente q q=360xQf / Sa	Capacité Spécifique de Stockage ha (Abaque 7)	Volume de stockage maxi V 10 x ha x Sa
0,2920	0,19845		0,000876 m3/s	1,59 mm/h	41 mm	81,4 m3

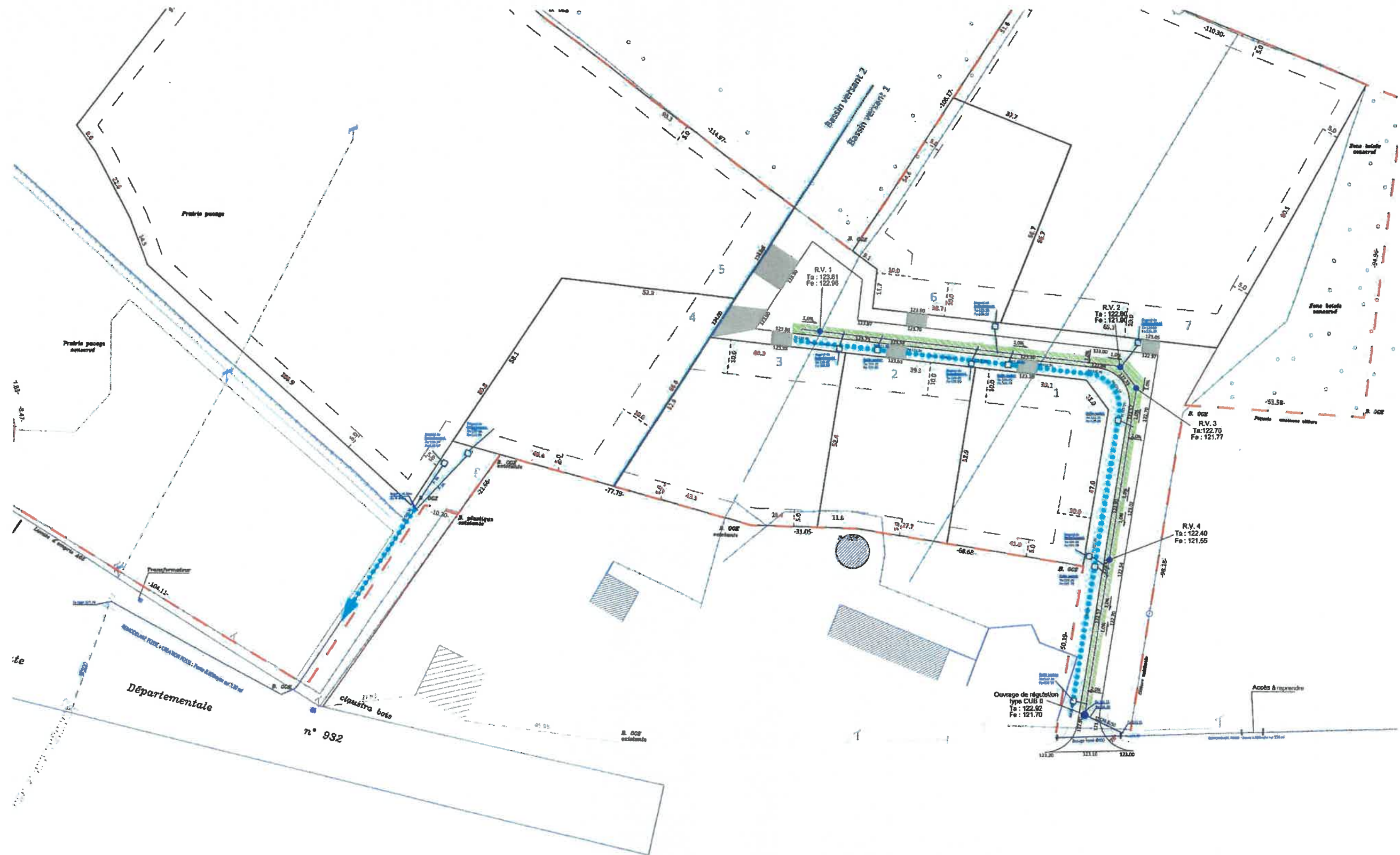
L'(es) acquéreur(s) du lot 4 devra prévoir dans leur projet, la mise en place d'un système de rétention des eaux de pluies permettant le stockage temporaire de 82 m3 avant le rejet vers le regard de branchement de régulation de type Polytek mis à leur disposition.

CALCUL POUR LE LOT 5 :

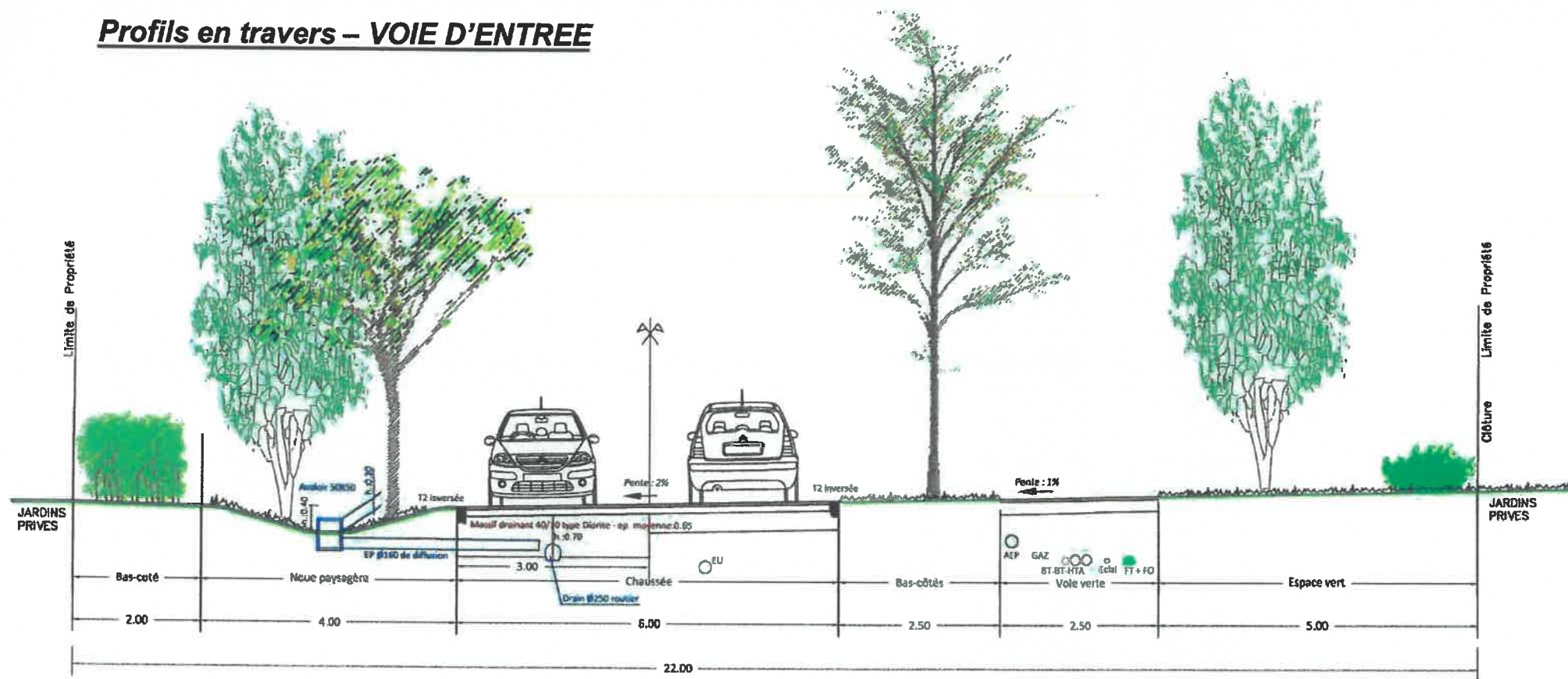
	Surface (Ha)	Coef. C	c x S			
S - lot 5	2,1385					
S. imperméable (bâti)	1,2831	0,90	1,15479			
Stationnement, voirie	0,4277	0,50	0,21385			
Espace perméable	0,4277	0,20	0,08554			
Surf. Bassin Versant S	Surf. Active Sa	Débit Spécifique 3 l/s/ha	Débit de fuite - Qf Qf = Sx3 l/s/ha	Hauteur Equivalente q q=360xQf / Sa	Capacité Spécifique de Stockage ha (Abaque 7)	Volume de stockage maxi V 10 x ha x Sa
2,1385	1,45418		0,0064155 m3/s	1,59 mm/h	41 mm	596,2 m3

Les acquéreurs du lot 5 devront prévoir dans leur projet, la mise en place d'un système de rétention des eaux de pluies permettant le stockage temporaire de 600 m3 avant le rejet vers le regard de branchement de régulation de type Polytek mis à leur disposition.

Projet Assainissement Eaux Pluviales – Tracé de principe



Profils en travers – VOIE D'ENTREE



Profils en travers type

