

Lotissement « Rue des Iris »

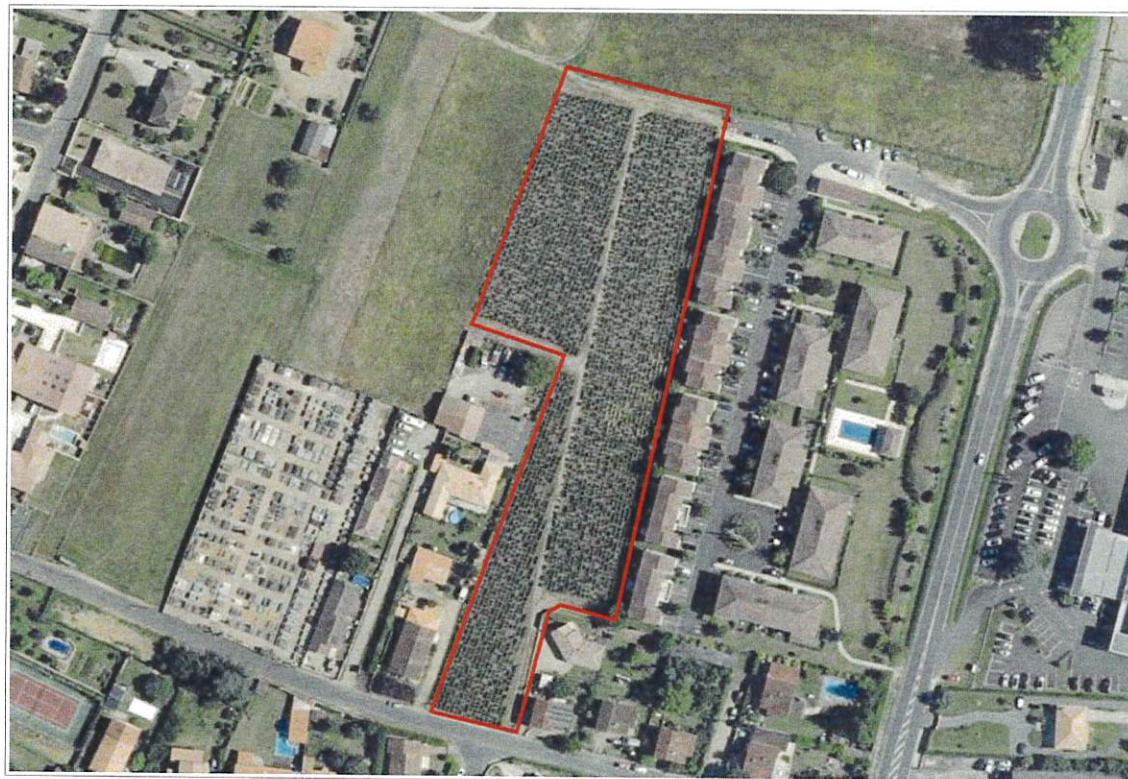


TERRAQUITAINE

7 impasse Rudolf Diesel

33 700 MERIGNAC

Tél. : 05 57 54 33 56



Département de la Gironde

Commune de LES BILLAUX

**DEMANDE DE
PERMIS D'AMENAGER**



Société de **Géomètres-Experts**

17, rue Henri Dunant,
33230 COUTRAS

Tél. : 05.57.49.13.20
thales@geometre-expert.fr

Septembre 2021

BORDEREAU DES PIECES

CERFA 13409 : IMPRIME DE DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

DÉCLARATION DES ÉLÉMENTS NÉCESSAIRES AU CALCUL DES IMPOSITIONS

PIECES ECRITES

PIECE n°1 :	NOTICE DE PRESENTATION - PROJET ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL	(réf. P-12 - P-16 - P-17)
PIECE n°2 :	PROGRAMME DES TRAVAUX	(réf. P-18)
PIECE n°3 :	REGLEMENT DU LOTISSEMENT ET CHARTE ARCHITECTURALE POUR LES LOTS 1 à 6	(réf. P-110)
PIECE n°4 :	TABLEAU DE REPARTITION DE LA CONSTRUCTIBILITE	
PIECE n°5 :	ENGAGEMENT DU LOTISSEUR DE CONSTITUER UNE ASSOCIATION SYNDICALE DES ACQUEREURS DE LOTS	(réf. P-112)

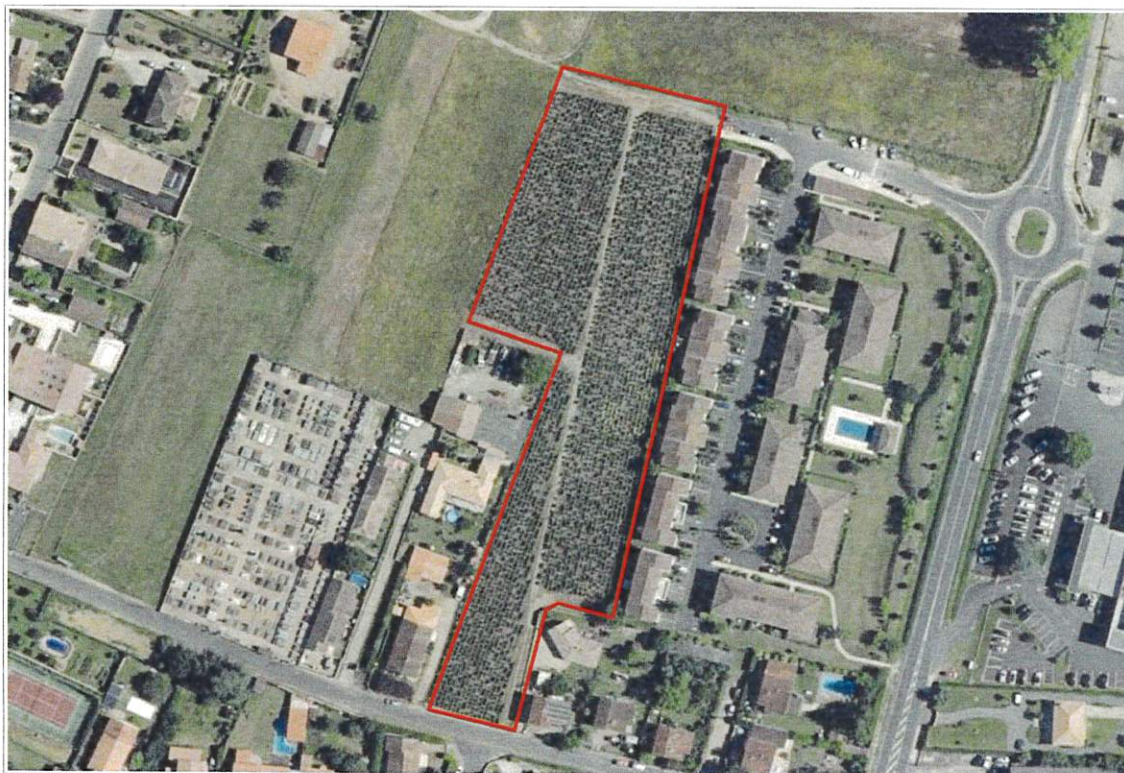
PIECES GRAPHIQUES

PLAN n°1 :	PLAN DE SITUATION - EXTRAIT PARCELLAIRE	(réf. P-11)
PLAN n°2 :	PLAN D'ETAT DES LIEUX	(réf. P-13)
PLAN n°3 :	PLAN DE COMPOSITION	(réf. P-14)
PLANS n°4 :	PLAN DE VOIRIE ET ESPACES VERTS	(réf. P-18)
PLAN n°5 :	PLAN D'ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES ET EAUX USEES	(réf. P-18)
PLAN n°6 :	PLAN D'ADDUCTION EAU POTABLE ET DEFENSE INCENDIE	(réf. P-18)
PLAN n°7 :	PLAN DES RESEAUX ELECTRIQUE BASSE TENSION ET ECLAIRAGE PUBLIC	(réf. P-18)
PLAN n°8 :	PLAN DU RESEAU DE TELECOMMUNICATION	(réf. P-18)
PLANS n°9a -9b :	COUPES TERRAIN NATUREL ET PROJET	(réf. PA5)
PLAN n°10 :	HYPOTHESE D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS	(réf. P-19)

Lotissement « Rue des Iris »



TERRAQUITAINE
7 impasse Rudolf Diesel
33 700 MERIGNAC
Tél. : 05 57 54 33 56



Département de la Gironde

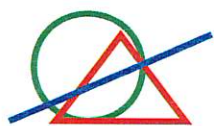
Commune des BILLAUX

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

Exemplaires supplémentaires

Plan n°1 : Plan de situation - Extrait parcellaire

Plan n°3 : Plan de composition



THALES
Société de Géomètres-Experts



GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

Société de Géomètres-Experts
17, rue Henri Dunant,
33230 COUTRAS
Tél. : 05.57.49.13.20
thales@geometre-expert.fr

Septembre 2021

Lotissement « Rue des Iris »



TERRAQUITTAINÉ
7 Impasse Rudolf Diesel
33 700 MERIGNAC
Tél. : 05 57 54 33 56

Département de la Gironde

Commune de LES BILLAUX

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

PIECE N°1

NOTICE DE PRESENTATION

PROJET ARCHITECTURAL,
PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL



GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

Société de **Géomètres-Experts**

17, rue Henri Dunant,
33230 COUTRAS
Tél. : 05 57 49 13 20
thales@geometre-expert.fr

SOMMAIRE

A. Objet de la demande.....	4
B. Présentation du site.....	4
1. Environnement général	4
1.1 Situation géographique	4
1.2 Situation foncière	5
1.3 Paysages et topographie.....	6
1.4 Infrastructures et communications.....	7
1.5 Risques majeurs.....	7
1.6 Contexte réglementaire.....	8
2. Le site.....	9
2.1 Topographie.....	9
2.2 Paysages.....	9
2.3 Hydrologie.....	13
2.4 Équipements.....	13
2.5 Utilisation actuelle du site.....	14
2.6 Report des prises de vues.....	15
3. Synthèse.....	16

C. Principes d'Aménagement.....	17
1. L'objectif du projet.....	17
2. Les principes d'aménagement.....	18
3. Schéma d'aménagement.....	19
D. Projet Architectural, paysager et environnemental.....	20
1. Composition du projet.....	20
1.1 Division parcellaire.....	20
1.2 Voirie et espaces communs.....	20
1.3 Eaux Pluviales.....	21
1.4 Eaux Usées.....	21
1.5 Défense incendie.....	22
1.6 Adduction d'eau potable, électricité, téléphone, et éclairage public.....	22
1.7 Collecte des déchets.....	22
1.8 Règlement – Cahier des Charges.....	22
1.9 Association syndicale.....	23
2. Intégration du projet.....	24
2.1 Intégration dans le site et prise en compte du paysage.....	24
2.2 Prise en compte de l'architecture.....	24
2.3 Les effets sur le milieu naturel.....	25
2.4 Conclusion.....	26

A. Objet de la demande

La société TERRAQUITAINE, dûment autorisée par les propriétaires des parcelles cadastrées section C sous les numéros 346, 347 et 348 sollicite un Permis d'Aménager autorisant la réalisation d'un lotissement de 20 lots maximum (17 lots présentés au plan de composition), destinés à recevoir principalement la construction de locaux à usage principal d'habitation, de commerce et d'artisanat commercial.

B. Présentation du site

1. Environnement général

1.1 Situation géographique

Le présent projet est situé sur la commune de LES BILLAUX, située en limite nord de la commune de LIBOURNE, et dans le Canton du Libournais-Fronsadais.

L'emprise du projet se situe au nord-est du centre bourg, en continuité du lotissement « Rue de la Cordulie » ayant fait l'objet d'une autorisation de permis d'aménager et de la « Résidence Le Clos des Demoiselles ».

1.2 Situation foncière

Le terrain est répertorié sous les numéros 346, 347, 348 de la section C du plan cadastral communal au lieu-dit « Les Enclouses ». Sa superficie totale s'élève à 9374 m².

Il confronte :

- du nord, à la parcelle cadastrée section C sous le numéro 1160 appartenant à Mme et M. LASTECOUIERES,
- De l'ouest, aux parcelles cadastrées section C sous les numéros 198 appartenant à Mme et M. LASTECOUIERES), n°925 appartenant à M. LEYGNAC et n°916 appartenant à M. COUDERET et Mme. STASZKOW,
- du sud, à la rue du Cèdre,
- à l'est, aux parcelles cadastrées section C sous les numéros 349 supportant la résidence de Clos des Demoiselles et numéro 1527 appartenant à l'indivision ROUSSEAUX.



1.4 Infrastructures et communications

a) Voirie

Le projet est actuellement desservi par un chemin d'exploitation au nord, traversant diverses propriétés privées et joignant à l'ouest, la rue du 19 Mars 1962 et à l'est, la route de Paris (RD 910). Cette dernière permet de rejoindre rapidement Libourne au Sud et Coutras vers le nord.

La rue du 19 Mars 1962 rejoint le centre bourg puis l'accès à l'autoroute A89 Bordeaux-Lyon, via la rue du Lavoir.

Le terrain étudié est desservi par la rue du Cèdre au sud. Cette rue permet de rejoindre rapidement la RD 910 qui se trouve vers l'est.

b) S.N.C.F.

La gare la plus proche est celle de Libourne. Elle est distante de 6 km environ et accessible par le réseau Calibus.

c) BUS

La commune est desservie par les lignes 4 et 8 du réseau urbain Calibus, qui relient Libourne à Lalande de Pomérol et à Saint Denis de Pile, avec un arrêt situé à environ 250 m du site.

1.5 Risques majeurs

Le projet est situé en dehors de toute zone présentant des risques majeurs sur la commune.

1.6 Contexte réglementaire

La commune de LES BILLAUX est couverte par un plan local d'urbanisme. Les orientations du document d'urbanisme mettent en avant le besoin de poursuivre le développement de la commune en organisant le développement des espaces le long de la RD 910 et les espaces libres dans le tissu proche du Bourg. Il s'agit notamment de lier les espaces pavillonnaires environnants au centre bourg plus au sud.

Le site s'inscrit dans ce secteur et couvre la zone 1AUc du P.L.U. de la commune. Cette zone correspond à des sites d'extension urbaine, à vocations multiples dont principalement de l'habitat, mais également des commerces et artisanats commerciaux sous condition de compatibilité avec le tissu urbain environnant. Cette zone doit être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement compatible avec un aménagement cohérent de la zone et les orientations voulues par la commune.

L'aménagement de cette zone doit s'intégrer aux quartiers déjà existants, notamment celui autour du Clos des Demoiselles, et d'en faire un trait d'union entre le centre-bourg, les quartiers pavillonnaires au nord et les nouvelles zones commerciales en bordure de la route de Paris.

Diverses liaisons viaires et piétonnes sont à prévoir sur la zone, ainsi que des espaces verts, des espaces collectifs dans le cadre d'une intégration paysagère.

2. Le site

2.1 Topographie

Le site présente une pente modérée de 1% dirigée vers le sud-ouest. Le point haut du site avoisine les 10,86 mètres (NGF) tandis que le point bas est d'environ 9,00 mètres (NGF), soit 1,86 mètres de déclivité maximale.

2.2 Paysages

a) *Les différents éléments présents sur le site*

La majeure partie du site est constituée principalement par une ancienne terre à vigne et venant d'être semée en jachère fleurie. Ce terrain se situe dans un environnement qui subit aujourd'hui une urbanisation récente qui rassemble diverses fonctions et typologies : maisons individuelles d'habitation, habitat collectif, commerces et services.

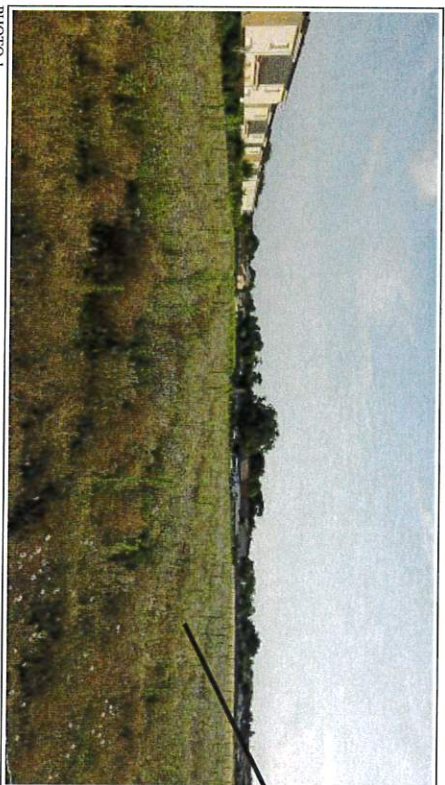


PHOTO 1



b) *Les perceptions depuis l'intérieur du site*

Les vues et perspectives offertes depuis l'intérieur du site sont les suivantes :

A l'est, la vue donne sur l'habitat collectif moyennement dense nommé « Le Clos des Demoiselles », qui ferme complètement la vue.

PHOTO 2



Au nord, la vue donne sur un terrain libre et un hangar. Ces derniers seront remplacés par un futur lotissement « Rue de Cordulie » qui sera occupé par des habitations, ainsi que des commerces, en façade sur la route de Paris.

PHOTO 3



À l'Ouest, la vue est dominée par des habitations individuelles, entourées essentiellement par des grillages et formant un tissu urbain peu dense.



PHOTO 4

Au sud, la vue s'ouvre au delà de la rue du Cèdre sur un habitat pavillonnaire avec des maisons entourées essentiellement par des clôtures et des arbustes.



PHOTO 5

c) *Les perceptions depuis l'extérieur du site*

Les vues sur le site s'exerceront principalement depuis le chemin d'exploitation qui se trouve vers le nord et par la rue du Cèdre situé au sud.



PHOTO 6 : Vue depuis le chemin d'exploitation au nord

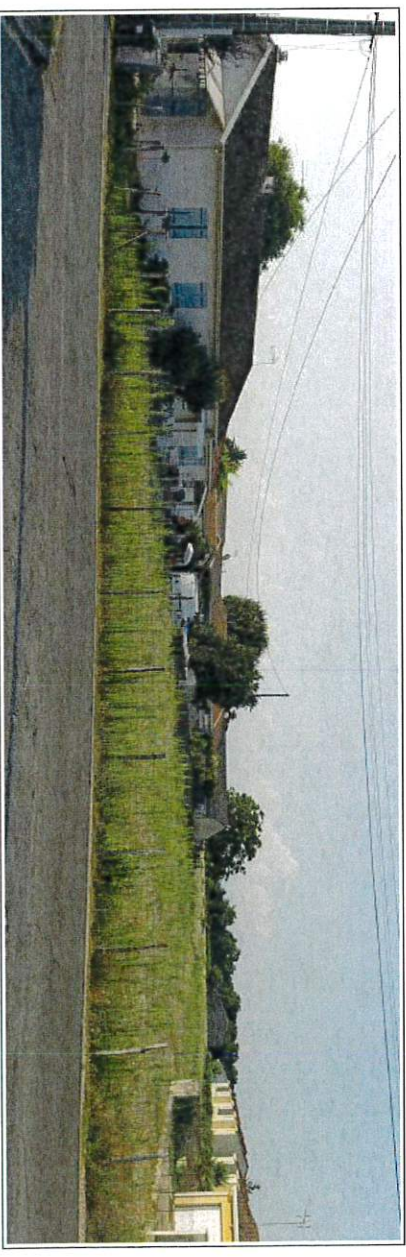


PHOTO 7 : Vue depuis la rue du Cèdre au sud

2.3 Hydrologie

Le site n'est emprunté par aucun cours d'eau ni fossé. Les eaux de pluie s'infiltrent sur le terrain.

2.4 Équipements

- *Électricité*

Un transformateur est présent à proximité du site, au niveau de l'entrée de la résidence Le Clos des Demoiselles.

Le réseau est également présent le long de la rue du Cèdre.

- *Eau potable*

Le réseau d'adduction en eau potable circule le long de la route de Paris, avec une canalisation en diamètre 125 mm. A partir de ce réseau, une canalisation en diamètre 110mm viendra desservir le lotissement « Rue de la Cordulie » à environ 40m de l'emprise de notre projet.

De plus, le réseau d'adduction en eau potable circule le long de la rue du Cèdre, avec une canalisation en diamètre 90 mm.

- *Défense incendie*

Le poteau incendie le plus proche se situe dans la Résidence le Clos des Demoiselles. Les autres poteaux incendie se situent à plus de 200m du site.

- *Assainissement eaux usées*

Le réseau d'assainissement eaux usées est présent le long du chemin d'exploitation au nord du site. Une seconde canalisation d'assainissement des eaux usées circule sous la rue du Cèdre, au sud du terrain.

- *Assainissement eaux pluviales*

Un fossé est présent le long de la route de Paris, vers l'est du site.

Un réseau enterré est présent au sud sous la voirie de la rue du Cèdre. Sa profondeur est faible et sa capacité hydraulique semble limitée.

- *Services publics*

La Bourg de la commune à proximité directe du site possède tous les principaux services publics (Mairie, école, église, équipements sportifs...), et les deux zones commerciales présentes à quelques centaines de mètres permettent la fourniture des besoins essentiels au quotidien. Ils sont utilement complétés par les services et commerces de Libourne, sous-préfecture de la Gironde

2.5 Utilisation actuelle du site

Actuellement, le terrain du futur projet, est une ancienne terre à vigne, avec un arrachage récent.

2.6 Report des prises de vues



3. Synthèse

Ce terrain, identifié dans le P.I.U. comme l'un des sites à retenir en vue d'accueillir de nouveaux habitants présente de nombreux atouts, à commencer par une très bonne situation, à proximité du centre de la commune et des axes de communication importants. Il s'intègre en continuité avec les zones urbanisées environnantes et participe au renforcement de l'urbanisation du bourg, en toute cohérence entre les divers sites urbanisés.

Sa topographie, son environnement et la présence des différents réseaux sont les autres avantages de ce site. Pour les futurs occupants, il procurera un lieu de vie offrant à la fois de bonnes qualités paysagères et des services grâce notamment à la proximité du centre bourg et des espaces commerciaux.

Toutefois, la reconversion de ce site anciennement agricole devra être réalisée en travaillant les aspects paysagers de ce dernier, même si la transition avec l'environnement existant, principalement urbain, ne présente pas de difficulté majeure.

C. Principes d'Aménagement

1. L'objectif du projet

L'objectif premier du projet est de préparer le site à l'installation de nouvelles constructions. Celui-ci s'inscrit dans la volonté affirmée de la commune de Les Billaux d'accueillir de nouvelles populations, de nouveaux services et commerces dans un contexte général de croissance démographique, mais aussi face à une demande existante qui a du mal à trouver, sur le territoire de la commune, des terrains propices à leur établissement.

Le deuxième objectif du projet est de valoriser le territoire communal, de renforcer l'urbanisation de ce secteur et de lui donner de la cohérence. L'urbanisation ne s'étant pas réalisée de manière progressive depuis le centre bourg, il est nécessaire de venir recréer des liaisons urbaines depuis le bourg vers les nouvelles zones urbaines qui se sont développées au nord de son territoire. C'est ainsi à ce double enjeu que notre projet doit répondre.

Le troisième objectif est de créer un espace de vie agréable pour ces occupants dans une démarche de développement durable et de respect de l'environnement.

2. Les principes d'aménagement

Le projet vise un aménagement cohérent du secteur. L'organisation générale du projet s'articule autour d'une voie principale formant la continuité d'une liaison sud-nord, reliant le bourg aux nouveaux quartiers urbains. Cette voirie débutera depuis la rue du Cèdre au sud et reprendra le tracé du chemin d'exploitation le long de la limite nord du terrain. Cette voirie maillera le projet afin de rejoindre la Rue de l'Angélique et la Rue des Roselières vers l'ouest et l'accès de la Résidence Le Clos des Demoiselles vers l'est.

Les voies permettront le passage des différents réseaux alimentant les constructions à venir. Une liaison douce sera organisée en parallèle de la voirie principale, avec un traitement paysager soigné.

Un grand soin sera apporté au traitement des espaces communs, qui formeront un cadre de vie agréable pour les futurs occupants. Ils tiendront compte du caractère rural de la commune en privilégiant des essences locales et un esthétisme soigné, accompagné d'une sobriété dans les revêtements de surface.

Les lots destinés à la construction seront distribués de part et d'autre de la voie créée. Leur configuration sera travaillée afin de permettre une insertion aisée des constructions. Ils seront raccordés aux différents réseaux. Un éclairage public sera mis en place afin d'assurer le confort et la sécurité des occupants.

3. Schéma d'aménagement

Les principes d'aménagement du secteur :

- Aménagement d'une zone à vocation principale d'habitat, présentant une densité assez importante en continuité du bourg et des zones urbaines environnantes.
- Création d'un espace public au nord, le long de la liaison Est-Ouest destinée à joindre la route de Paris à la rue du 19 Mars 1962.
- Création d'une voie structurante paysagée nord-sud à sens unique, amorçant la liaison du bourg avec les zones urbanisées et maillant avec les voiries des futurs lotissements environnants le site étudié ainsi que la rue du Cèdre existante.
- Création d'un cheminement doux et d'espaces paysagers, en parallèle de la voie et maillant les cheminements des différents projets alentours.
- Aménagement d'un espace vert tout en créant un espace dégagé et valorisant l'entrée du lotissement.
- Agencement d'un plan de composition favorisant la constructibilité des lots compte tenu des diverses contraintes.
- Création d'un espace de vie agréable pour les futurs occupants et visiteurs amenés à traverser ce lieu.



D. Projet Architectural, paysager et environnemental

1. Composition du projet

1.1 Division parcellaire

L'opération projetée prévoit la création de 17 lots (20 lots au maximum pour mémoire) d'une superficie allant de 331 m² à 487 m². Le plan de composition et la détermination des superficies se sont appuyés principalement sur :

- La création de lot de tailles variées correspondant à la demande actuelle et aux différentes typologies de bâtiments attendues.
- La création de lot permettant une bonne constructibilité malgré les contraintes liées aux règles de reculs et tenant compte des impositions d'orientation des bâtiments voulues par la commune.
- la nécessité de raccordement de ces lots aux équipements communs créés le long des voies nouvelles.

Une Surface de plancher globale de 5590 m² sera affectée à l'opération, avec une répartition détaillée en pièce 4 de la présente demande.

1.2 Voirie et espaces communs

La desserte se fera par le biais des voies aménagées par le Maître d'Ouvrage. La voie au nord destinée à être circulée à double sens, sera organisée de manière à pouvoir être prolongée afin d'assurer la liaison vers les voiries des futurs lotissements « Rue de l'Angélique » et « Rue des Roselières » vers l'ouest.

La voie descendant vers le Sud sera organisée à sens unique, dans un sens descendant, permettant un accès au lotissement depuis le giratoire sur la Route de Paris, en passant ensuite sur la voie longeant la Résidence Le Clos des Demoiselles. La sortie s'effectuera sur la rue du Cèdre au sud.

Les voies présenteront une emprise variant entre 8,10 m et 9,90 m de large. La chaussée présentera une bande de roulement de 3,50 m, réalisée en enrobé noir.

Les cheminements doux de 1,50 m de large seront réalisés en béton et accompagnés par des espaces paysagers, ayant un rôle d'embellissement et de valorisation du projet. Ils seront plantés au nord, avec des arbustes d'essences locales et variées. Le cheminement descendant vers la rue du Cèdre sera agrémenté par un alignement d'érables champêtres (Acer campestre) offrant des ambiances variées au fil des saisons avec un feuillage jaune en automne.

1.3 Eaux Pluviales

Le projet de gestion des eaux pluviales prévoit la collecte des eaux de ruissellement issues de la voirie et des aménagements sur les lots 6 à 13 (bâtimens, accès, terrasses, etc.) qui se trouvent vers le sud, leur rétention dans la structure de chaussée avant infiltration sur place (chaussée réservoir infiltrante). Le dimensionnement a été réalisé en prenant en compte une imperméabilisation pouvant atteindre 300 m² par lot.

Afin de ne pas surcharger la chaussée réservoir, les eaux pluviales des lots 1 à 5 et 14 à 17 seront traitées à la parcelle, sachant que ces lots se situent dans des secteurs où l'infiltration est bonne. Chaque acquéreur réalisera la collecte de l'ensemble des eaux issues des aménagements réalisés sur son lot, et devra les retenir et les infiltrer sur l'emprise de son lot.

1.4 Eaux Usées

La collecte des eaux usées est réalisée par un réseau de canalisation joignant le réseau existant le long de la rue du Cèdre, au sud du projet. Les raccordements seront gravitaires pour l'ensemble des lots.

1.5 Défense incendie

La défense incendie sera assurée par la mise en place d'un poteau incendie au nord du projet. La canalisation d'adduction en diamètre 110 mm déployée vers le nord du terrain permettra son implantation.

1.6 Adduction d'eau potable, électricité, téléphone, et éclairage public

Tous les lots seront raccordés aux réseaux d'eau potable, électricité, téléphone conformément aux prescriptions établies par les services gestionnaires. Les candélabres prévus au projet permettront d'apporter un éclairage suffisant sur le lotissement en soirée et le matin.

1.7 Collecte des déchets

Le problème de la gestion des déchets est un problème important dans notre société. La création d'un tel projet génère une production de déchets. La gestion des ordures ménagères dans le lotissement ira dans le sens de la politique communale, qui a préconisé le ramassage au porte à porte. La voirie sera dimensionnée afin de permettre le passage du camion de collecte.

1.8 Règlement – Cahier des Charges

Un règlement a été rédigé pour le lotissement. Il apporte quelques précisions au règlement du PLU, afin d'organiser la forme urbaine et paysagère, même si celles-ci restent limitées.

Aucun cahier des charges n'a été rédigé dans le cadre du présent projet.

1.9 Association syndicale

L'ensemble des espaces communs ne sera pas immédiatement intégré au domaine public communal. Dans cette attente, le lotisseur constituera donc une association syndicale libre pour le présent lotissement, à laquelle sera dévolue la propriété, la gestion et l'entretien des espaces communs.

2. Intégration du projet

2.1 Intégration dans le site et prise en compte du paysage

L'intégration est d'autant plus aisée que le site a une composition limitée. Ainsi, il n'y a aucun arbre sur le site, ni aucun élément à supprimer, à l'exception de quelques clôtures anciennes.

Les aménagements nouveaux viendront agencer et structurer un espace relativement vierge. Il s'agit principalement d'intégrer le futur ensemble dans l'environnement existant, en lui apportant des qualités paysagères qui lui font défaut actuellement.

Ainsi, un accompagnement végétal soigné sera prévu afin de garnir les espaces verts prévus au projet mais également d'accompagner le cheminement doux qui aura à terme une vocation inter-urbaine. Une superficie minimale d'espace planté en pleine terre sera également imposée sur les lots situés à l'intérieur du projet afin de garder un certain équilibre dans un secteur assez dense et la plantation de haies variées sera encouragée.

Les essences locales d'arbres et d'arbustes seront favorisées.

2.2 Prise en compte de l'architecture

L'architecture environnante est principalement composée de maisons individuelles et d'un ensemble immobilier d'architecture traditionnelle. Il existe une unité entre ces constructions datant d'époque variées, en terme de simplicité de volume et de matériaux et teintes de parements.

Aussi, l'architecture des bâtiments du site restera en harmonie avec les bâtiments environnants par le respect du règlement d'urbanisme établi par la commune.

A ce titre, les règles du P.L.U. forment un cadre rigoureux veillant à l'intégration des futurs bâtiments dans l'environnement et le tissu urbain existant. Ces règles existantes s'avèrent suffisantes. Ainsi, il n'a pas été jugé utile de renforcer les éléments architecturaux dans la rédaction du règlement du lotissement.

Les éléments déposés avec les demandes de permis de construire permettront de vérifier la bonne prise en compte de la nécessaire intégration des différents projets.

2.3 Les effets sur le milieu naturel

Le projet de lotissement ne supprimera aucune végétation remarquable. Il n'y a pas non plus de faune remarquable sur le site, que le projet puisse mettre en danger. En revanche, des plantations supplémentaires seront réalisées.

Du point de vue hydrologique, les aménagements envisagés entraîneront une accentuation du ruissellement qu'il s'agira de compenser par une solution adaptée conformément à la législation en vigueur. La collecte, la rétention et l'infiltration des eaux de ruissellement viendront compenser cette aggravation.

Le trafic sur la voie restera limité et n'entraînera pas de conséquence grave sur le milieu naturel.

Le chantier de réalisation des aménagements prendra en compte les contraintes environnementales afin de limiter son impact. (Chantier propre, gestion des déchets, limitation des nuisances).

2.4 Conclusion

Ce projet par sa dimension et son intégration dans un schéma d'ensemble voulu par la commune, poursuit l'aménagement de ce secteur central entre le bourg, les quartiers nord et ouest de la commune et des terrains libre ou couverts par d'anciennes terres à vignes. Il s'intègre en cohérence avec le site et conforte l'urbanisation de ce secteur situé à proximité du bourg.

Compte tenu des infrastructures existantes, de l'organisation générale donnée à la zone et de la disposition et de la grandeur des lots, le lotissement s'intègre parfaitement dans l'évolution de la commune, sans aggraver ses charges. Il offrira un cadre de vie agréable pour les futurs occupants dans un environnement privilégié.

Il est à même à répondre à la demande de terrains constructibles sur la commune et permet une évolution de ce site anciennement agricole, tout en préservant ses qualités. De plus, il favorise l'image de la commune par le traitement d'espaces verts aménagés qui vont accompagner le développement urbain.

Lotissement « Rue des Iris »



TERRAQUITAINE
7 impasse Rudolf Diesel
33 700 MERIGNAC
Tél. : 05 57 54 33 56

Département de la Gironde

Commune des BILLAUX

**DEMANDE DE
PERMIS D'AMENAGER**

PIECE N°2

PROGRAMME DES TRAVAUX



THALES
Société de Géomètres-Experts



GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

Société de **Géomètres-Experts**

17, rue Henri Dunant,
33230 COUTRAS
Tél. : 05 57 49 13 20
thales@geometre-expert.fr

Février 2021

PRESENTATION DU PROJET :

Le présent projet concerne la réalisation d'un lotissement sur la Commune des Billaux, au lieu-dit «Les Enclouses».

A - TERRASSEMENTS GÉNÉRAUX :

Le terrain fera l'objet de mouvements de terre mesurés. Les déblais seront principalement issus des terrassements des voiries et des tranchées pour les réseaux.

Les excédents de déblais, seront :

- régales sur les lots et les espaces verts, en ce qui concerne la terre végétale, sur une épaisseur de 20 cm maximum.
- mis en décharge agréée pour les terres impropres ou qui n'auraient pu être réutilisées.

B - AMÉNAGEMENT :

B-1) Voirie et stationnements : (cf. plan n°4 et 5)

Elle sera constituée :

- d'une couche de fondation constituée de calcaire dur, de diorite ou d'un matériau équivalent sur une épaisseur de 40cm environ, entourée d'un géotextile anti-contaminant de classe 5, destinée à contenir puis à infiltrer les eaux pluviales (chaussée réservoir),
- d'une couche de base, en grave non traitée 10/14, sur une épaisseur moyenne de 8 cm après compactage,
- d'une couche d'accrochage et d'un revêtement en enrobés noirs, sur une épaisseur de 5 cm,

Les délimitations se feront au moyen de bordures de type T2 et de caniveaux de type CS1.

Au niveau du raccordement avec la rue du Cèdre, le raccordement à la voirie existante sera aménagé par le lotisseur selon les directives de la mairie.

B-2) Entrées des lots : (cf. plan n°4)

Les entrées des différents lots et les stationnements seront constitués :

- d'un géotextile de classe 4 minimum,
- d'une couche de fondation, en calcaire 20/40, sur une épaisseur de 30 cm minimum après compactage,
- d'une couche de base, en calcaire 0/31⁵, sur une épaisseur de 8 cm après compactage,
- d'un revêtement en béton ocre, d'une épaisseur de 14 cm.

B-3) Cheminement doux : (cf. plan n°4)

Le cheminement doux sera constitués :

- d'un géotextile de classe 4 minimum,
- d'une couche de base, en calcaire 0/31⁵, sur une épaisseur de 15 cm minimum après compactage,
- d'un béton balayé de teinte ocre sur une épaisseur de 12 cm.

La structure des trottoirs sera renforcée pour la portion longeant la voie, et qui sera traitée comme des entrées.

B-4) Assainissement eaux pluviales : (cf. plan n°5)

L'assainissement du projet est réalisé par :

- de caniveaux de type CS1 destinés à collecter les eaux de ruissellement de la voirie,
- de grilles-avaloirs, grilles et de regards de visite pour la récupération des eaux de voirie,
- de drains de diamètre 160mm et d'une chaussee réservoir destinées à infiltrer les eaux de ruissellement de la voirie et de certains lots,
- d'un tabourets de raccordement par lot destinés soit à recevoir un rejet direct (lots 6 à 13).

B-5) Assainissement eaux usées : (cf. plan n°5)

L'assainissement du projet sera réalisé au moyen d'un réseau de canalisations joignant le réseau public existant sous la rue du Cèdre, au sud du site. Il sera composé :

- de canalisations en diamètre 125mm et 200 mm,
- de regards de visites,
- d'un tabouret de branchement par lot.

B-6) Adduction d'eau potable : (cf. plan n°6)

La desserte du lotissement sera réalisée conformément aux indications données par le service gestionnaire. Chaque lot recevra une niche à compteur avec robinet d'arrêt. Les acquéreurs auront à leur charge le branchement simple jusqu'à leurs constructions, chacun en ce qui les concerne.

Un réseau en diamètre 110mm desservira le projet le long de sa limite nord, puis une canalisation en diamètre 63mm réalisera la desserte de chacun des lots en suivant le tracé de la voirie interne. La canalisation en diamètre 110 sera raccordée au réseau d'amenée des eaux pluviales du lotissement « Rue de la Cordule » (PA n°033 052 21 F 0001 délivré le 25/06/2021).

B-7) Défense incendie : (cf. plan n°6)

Un poteau incendie sera mis en place sur le projet le long de la voie principale au nord du projet, raccordé sur la canalisation en diamètre 110mm. Cet ouvrage devra être réceptionné par le Service Départementale d'Incendie et de Secours. Il assurera un débit minimal de 60 m³/H, conformément aux recommandations du SDIS.

B-8) Électricité : (cf. plan n°7)

La desserte en électricité de l'opération sera réalisée conformément aux indications données par ENEDIS. La distribution se fera par un réseau souterrain basse tension 230/380 volts. Pour chaque lot, un coffret-compteur sera placé à la limite prévue pour la clôture du lot. Les acquéreurs auront à leur charge le branchement simple jusqu'à leurs constructions. L'installation sera réalisée conformément aux normes en vigueur.

B-9) Éclairage public : (cf. plan n°7)

Il est prévu la pose de candélabres formés de mâts de type cylindro-coniques et de lanternes acceptant un éclairage de type Led. Les candélabres auront une hauteur d'environ 6 m.

Le câblage sera réalisé en souterrain. Le raccordement sera effectué sur le réseau existant devant la résidence « Le Clos des Demoiselles » sous réserve de l'accord de la Mairie.

B-10) Télécommunications : (cf. plan n°8)

La desserte téléphonique sera réalisée par un réseau souterrain qui desservira l'ensemble du lotissement, conformément aux normes en vigueur du Service Technique d'Orange. Pour chaque lot, un regard de reprise type 40x40mm ou LOT sera mis en place. Le point de raccordement au réseau existant sera défini par Orange.

Les acquéreurs auront à leur charge le branchement simple jusqu'à leurs constructions, chacun en ce qui les concerne.

B-11) Espaces verts : (cf. plans n°4)

Les espaces verts seront travaillés après travaux comme suit :

- Enlèvement des matériaux impropres,
- Moto-binage,
- Nivellement des terres,

Ils recevront ensuite, soit un engazonnement, soit des plantations.

Les plantations consisteront en :

- en alignement d'érables champêtre le long de la voie interne du lotissement (12 unités),
- des arbustes d'essences locales et variées le long de la voie au nord du site (10 unités).

Lotissement « Rue des Iris »



TERRAQUITAINE
7 Impasse Rudolf Diesel
33 700 MERIGNAC
Tél. : 05 57 54 33 56

Département de la Gironde

Commune de LES BILLAUX

**DEMANDE DE
PERMIS D'AMENAGER**

PIECE N°3

REGLEMENT DU LOTISSEMENT



GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

Société de **Géomètres-Experts**

17, rue Henri Dunant,
33230 COULTRAS
Tél. : 05 57 49 13 20
thales@gcometre-expert.fr

Septembre 2021

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 0-1 Objet du règlement

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement " *Rue des Iris*", situé sur le territoire de la commune de LES BILLAUX, tel que le périmètre en est défini sur le Plan de composition et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation.

Il ne s'applique qu'aux espaces privés et fixe les règles de servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

Il fixe des compléments et des précisions pour l'application de certaines règles du P.L.U. en vigueur à la date de la demande d'autorisation du permis d'aménager. **Il doit donc être étudié en complément du règlement de la zone 1AUc applicable.**

Article 0-2 Champ d'application

Le présent règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de LES BILLAUX, à savoir le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), dont les dispositions les plus importantes seront rappelées dans le présent règlement.

Il est opposable à quiconque détient à quelques titres que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement " *Rue des Iris*", et doit être rappelé dans tous les actes de succession, de vente et de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après leur approbation par l'autorité administrative.

Article 0-3 Durée d'application

Les règles du présent règlement du lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance du permis d'aménager.

Article 0-4 Modification du lotissement à l'initiative des colotis

La modification des présentes règles peut intervenir lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble la moitié de la superficie du lotissement ou la moitié des propriétaires détenant au moins les deux tiers de cette superficie le demandent ou l'acceptent. Ainsi l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, notamment du règlement relatif à ce lotissement, si cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Le premier alinéa ne concerne pas l'affectation des parties communes du lotissement.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée à l'alinéa précédent ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible. (Cf. Article L442.10 du code de l'Urbanisme)

Article 0-5 *Application des règles particulières à certains lots*

Le plan de composition du lotissement prévoit la création de 17 lots numérotés de 1 à 17. Lorsqu'un article du présent règlement de lotissement prévoit l'application d'une règle spécifique à certains lots, il faut en déduire que la règle s'appliquera également sur les lots ultérieurement créés du fait de fusion et/ou division de lot, et qui seraient compris dans l'emprise foncière de ces lots.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES
AU MODE D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DU SOL

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Aucun complément au présent article.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Aucun complément au présent article.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès sont précisés à titre indicatif sur le plan de composition du lotissement, l'acquéreur du lot est libre de créer un nouvel accès au lot dans la mesure où ce dernier ne présente pas un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant cet accès. Cet accès devra répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, et devra être dimensionné en fonction de l'occupation prévue. Il ne saurait être inférieur à 3 mètres et devra respecter les altimétries définies sur le plan de vente remis aux acquéreurs.

Toutefois, l'accès aux lots 1 et 17 ne peut être réalisé depuis la voie située au nord du lot.

Des accès piétons peuvent compléter les accès principaux, y compris sur la limite nord pour les lots 1 et 17.

ARTICLE 4 - RESEAUX DIVERS

Précisions en ce qui concerne les eaux pluviales :

Chaque acquéreur de lot aura l'obligation de réaliser, à sa charge la collecte des eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement réalisés sur son lot.

Pour les lots 1 à 5 et 14 à 17, ces eaux devront être infiltrées sur l'emprise du lot.

Pour les lots 6 à 13, ces eaux pourront être dirigées vers le pot de branchement mis en place par l'aménageur. Ce raccordement implique que les constructions soient être édifiées à une altitude supérieure au niveau de la voie (mesurée au niveau de l'accès), augmentée de 15 cm. *(Ainsi pour une voie située à une altitude de 9,30 m NGF au niveau de l'accès, le seuil de la construction ne soit pas être à une altitude inférieure à 9,45m NGF).*

Les autres eaux pluviales de ruissellement resteront soumises au libre écoulement, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

ARTICLE 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lots 1 à 5 :

Toute construction doit être implantée en observant un recul de 5 mètres minimum vis à vis de la voie située à l'Est du lot.

Les constructions sur le lot n°1, doivent s'implanter soit sur la limite Nord du lot, soit en respectant un recul minimum de 5m vis à vis de cette limite.

Lots 6 et 7 :

Toute construction doit être implantée soit l'alignement de la voie, soit en observant un recul de 5 mètres minimum vis à vis de celle-ci.

Lots 8 à 17 :

Toute construction doit être implantée en observant un recul de 5 mètres minimum vis à vis de la voie située à l'Ouest du lot.

Les constructions sur le lot n°17, doivent s'implanter soit sur la limite Nord du lot, soit en respectant un recul minimum de 5m vis à vis de cette limite.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Aucun complément au présent article.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Aucun complément au présent article.

ARTICLE 8 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est détaillée dans la pièce n°4 du permis d'aménager « Tableau de répartition de la constructibilité ».

ARTICLE 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Aucun complément au présent article.

ARTICLE 10 - ASPECT EXTERIEUR

Précisions en ce qui concerne l'orientation des constructions :

Lots 1 à 5 et 8 à 17 :

L'orientation de la construction principale sur le lot doit être parallèle à la limite nord du lot.

Précisions en ce qui concerne les clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique (espaces verts communs), la clôture sera constituée soit :

- d'un mur maçonné d'une hauteur maximale de 1 mètre ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie. La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,60 mètres ;
- d'un grillage d'une hauteur comprise entre 1,60 et 2 mètres, obligatoirement doublé d'une haie vive composée d'essences locales ;
- d'une haie vive composée d'essences locales ;

La clôture pourra opérer des retrais pour permettre le positionnement de stationnements directement accessibles depuis la voie.

Pour les autres limites, la clôture sera constituée, soit :

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie. La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres ;
- d'un grillage d'une hauteur comprise entre 1,60 et 2 mètres, éventuellement doublé d'une haie vive composée d'essences locales ;
- d'une haie vive composée d'essences locales ;

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est **strictement** interdit. Les enduits devront être de teinte Pierre de Gironde.

Les portails et portillons devront s'harmoniser entre eux et s'inscrire en cohérence avec la clôture.

ARTICLE 11 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Précisions en ce qui concerne les stationnements :

L'aménagement de places de stationnement en bordure de lot, directement accessibles depuis la voie est autorisé. Ces places seront positionnées perpendiculairement à la voie.

ARTICLE 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Règle complémentaire en ce qui concerne les espaces libres :

Pour les lots 1 à 5 et 7 à 17, chaque lot doit comporter un minimum de 20% d'espace de pleine terre, planté et aménagé.

SECTION III – DIVERS

ARTICLE 13 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Aucun complément au présent article.

ARTICLE 14 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Aucun complément au présent article.

ARTICLE 15 – SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher attribuée à chacun des lots est détaillée dans la pièce n°4 du permis d'aménager « Tableau de répartition de la constructibilité ».

Lotissement « Rue des Iris »



TERRAQUITTAINNE
7 Impasse Rudolf Diesel
33 700 MERIGNAC
Tél. : 05 57 54 33 56

Département de la Gironde

Commune de **LES BILLAUX**

**DEMANDE DE
PERMIS D'AMENAGER**

PIECE N°4

**TABLEAU DE REPARTITION
DE LA CONSTRUCTIBILITE**



GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

Société de **Géomètres-Experts**

17, rue Henri Dunant,
33230 COULTRAS
Tél. : 05 57 49 13 20
dhales@geometre-expert.fr

Numéro de lot	Surface de plancher attribuée au lot	Emprise au sol des constructions autorisée sur le lot
Lot n°1	250 m ²	150 m ²
Lot n°2	300 m ²	180 m ²
Lot n°3	340 m ²	200 m ²
Lot n°4	340 m ²	200 m ²
Lot n°5	340 m ²	200 m ²
Lot n°6	250 m ²	150 m ²
Lot n°7	250 m ²	150 m ²
Lot n°8	400 m ²	250 m ²
Lot n°9	400 m ²	250 m ²

Numéro de lot	Surface de plancher attribuée au lot	Emprise au sol des constructions autorisée sur le lot
Lot n°10	340 m ²	200 m ²
Lot n°11	340 m ²	200 m ²
Lot n°12	340 m ²	200 m ²
Lot n°13	340 m ²	200 m ²
Lot n°14	340 m ²	200 m ²
Lot n°15	340 m ²	200 m ²
Lot n°16	340 m ²	200 m ²
Lot n°17	340 m ²	200 m ²
<i>Total attribué</i>	<i>5590 m²</i>	<i>3330 m²</i>

Lotissement « Rue des Iris »



TERRAQUITTAINÉ
7 impasse Rudolf Diesel
33 700 MERIGNAC
Tél. : 05 57 54 33 56

Département de la Gironde
Commune de LES BILLAUX

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

PIECE N°5

ENGAGEMENT DE CONSTITUTION
D'UNE ASSOCIATION SYNDICALE
LIBRE DE LOTISSEMENT



GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

Société de **Géomètres-Experts**

17, rue Henri Dunant,
33230 COUTRAS
Tél. : 05 57 49 13 20
thales@geometre-expert.fr

Département de la GIRONDE
Commune de Les Billaux
Lotissement « Rue des Iris »

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE LOTISSEMENT
ENGAGEMENT DU LOTISSEUR

Je soussigné, Monsieur Jean-Paul PLANTÉY, représentant la SARL TERRAQUITAINE, dont le siège est 7 impasse Rudolf Diesel à MERIGNAC (33700), agissant en tant que lotisseur du lotissement « Rue des Iris », sis à Les Billaux, m'engage à :

- constituer une association syndicale des acquéreurs des lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et des équipements communs jusqu'à leur transfert dans le domaine d'une personne morale de droit public.
- provoquer la réunion d'une assemblée de l'Association Syndicale dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots ou au plus tard dans l'année suivant l'attribution de premier lot, afin de substituer à l'organe d'administration provisoire de l'Association, un organe désigné par cette assemblée.

Fait à Bordeaux, le 29 Septembre 2021,

M. Jean-Paul Plantéy